

## ДОГОВОР ПАЕВОГО ВЗНОСА № Ф-\_\_

Санкт-Петербург

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 года

Жилищно-строительный кооператив «Фрегат», ИНН 7813213720, КПП 781301001, ОГРН 1157847037028, местонахождение: 197101, Санкт-Петербург, ул. Дивенская, дом 1, литер А, офис 609, зарегистрирован 05.02.2015 года МИФНС № 25 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 009203282, в лице Председателя Правления Чернышева Александра Игоревича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «ЖСК», с одной стороны, и

гражданин (ка) \_\_\_\_\_ (гражданство РФ, пол: \_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ года, место рождения \_\_\_\_\_ паспорт выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, место регистрации: \_\_\_\_\_, место проживания: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Член Кооператива», с другой стороны, далее также именуемые по отдельности «Сторона», а совместно «Стороны», заключили настоящий договор паявого взноса (далее - Договор) о нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Многоквартирный дом** - многоквартирный жилой комплекс «Фрегат», расположенный на земельном участке: Санкт-Петербург, ул. Новоселов, д. 51 лит А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома, кадастровый номер: 78:12:0634301:19, и обладающая следующими характеристиками:

общая площадь застройки - 3790 кв.м.;

общая площадь здания - 850 кв.м.;

общая площадь квартир - 14531 кв.м.;

общая площадь встроенных помещений - 2374 кв.м.;

количество квартир - 168 шт.;

количество машино-мест в паркинге - 220 шт.;

этажность - 25 этажей.

**Застройщик** - Жилищно-строительный кооператив «Фрегат», ИНН 7813213720, КПП 781301001, ОГРН 1157847037028, местонахождение: 197101, Санкт-Петербург, ул. Дивенская, дом 1, литер А, офис 609, зарегистрирован 05.02.2015 года МИФНС № 25 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 009203282, юридическое лицо, обладающее правами на земельный участок для размещения Многоквартирного дома и осуществляющее его строительство в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

**Подрядчик** - Общество с ограниченной ответственностью «СтройПроектСПб», ИНН 7838337830; КПП 781301001; ОГРН 1057812896030, местонахождение: 197101, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом, литер А, офис 609, зарегистрированное 16.11.2005 г, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 005633471, юридическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда, заключаемым с Застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

**Квартира** - структурно обособленное помещение, входящее в состав Многоквартирного дома согласно проектной документации. Квартира имеет жилое назначение. Характеристики Квартиры приведены в п.1.1 Договора и в Приложении №1.

**Проектная площадь Квартиры** - общая площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды (с учетом понижающих коэффициентов, а именно: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), определенная в соответствии с проектной документацией.

**Фактическая площадь Квартиры** - общая площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды (с учетом понижающих коэффициентов), которая определяется по результатам обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

Плановый срок окончания строительства Многоквартирного дома: ориентировочно IV квартал 2017 года.

**Акт приема-передачи** - акт, подтверждающий передачу Квартиры от ЖСК Члену Кооператива.

**Справка о полной выплате паевого взноса** - документ, выдаваемый ЖСК Члену Кооператива после полной выплаты Членом Кооператива паевого взноса и иных установленных взносов, являющийся основанием для регистрации права собственности Члена Кооператива на Квартиру.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор определяет порядок участия Члена Кооператива в строительстве Многоквартирного дома путем выплаты паевого и иных установленных взносов с целью получения после окончания строительства Многоквартирного дома и надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств в собственность Квартиры со следующими характеристиками: \_\_\_\_комнатная квартира, с техническим номером \_\_, на \_( ) этаже, в строительных осях \_\_:\_\_ \_\_:\_\_ проектной площадью\_\_ кв.м.

Подробная характеристика Квартиры, подлежащей передаче Члену Кооператива, приведена в Приложении №1 к Договору.

Местоположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Квартиры может отличаться от Проектной площади Квартиры, указанной в п.1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

Уточнение Фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Квартиры от проектной, указанной в п.1.1 Договора, в пределах 5% от Проектной площади Квартиры, не является нарушением

Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры. При этом будет производиться перерасчет размера паевого взноса по правилам, указанным в п. 2.2 Договора.

1.3. Приобретение Членом Кооператива права собственности на Квартиру обусловлено его членством в некоммерческой организации - Жилищно-строительном кооперативе «Фрегат», и выплатой паевого и иных установленных настоящим Договором взносов. ЖСК осуществляет деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, статьей 218 Гражданского кодекса РФ, Уставом, с которым Член Кооператива ознакомлен при приеме в ЖСК.

Право собственности на Квартиру приобретает Членом Кооператива после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, передачи ЖСК Квартиры Члену Кооператива по Акту приема-передачи в порядке, установленном п. 1.7 Договора, выдачи Члену Кооператива Справки о полной выплате паевого взноса, при условии полной оплаты им размера паевого взноса, установленного в п. 2.2 Договора (с учетом перерасчета его размера по итогам определения Фактической площади Квартиры), оплаты вступительного взноса, дополнительного целевого взноса указанного в п.2.4 Договора, и исполнения иных финансовых обязательств по Договору.

1.4. ЖСК подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, равно как и сама Квартира не находятся под арестом и не являются предметом залога. ЖСК гарантирует, что при условии надлежащего исполнения Членом Кооператива обязательств по уплате паевого взноса и иных установленных Договором финансовых обязательств, в период действия настоящего Договора ЖСК не будут заключены какие-либо сделки, которые могут повлечь передачу прав на оформление Квартиры в собственность каким-либо третьим лицам, кроме Члена Кооператива.

1.5. Право на получение Квартиры по завершении строительства Многоквартирного дома с целью дальнейшей передачи Квартиры в собственность Члена Кооператива принадлежит ЖСК в силу инвестирования ЖСК в строительство Многоквартирного дома денежных средств, поступивших в качестве паевых взносов.

1.6. Квартира передается Застройщиком ЖСК в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.7. В течение 1 (одного) месяца с даты получения Квартиры от Застройщика ЖСК направляет Члену Кооператива уведомление о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи, указав срок для такой передачи, который не может быть более 1 (одного) месяца.

Квартира передается ЖСК Члену Кооператива по Акту приема-передачи при обязательном выполнении следующих условий в совокупности:

- Членом Кооператива оплачен вступительный взнос, указанный в п. 2.3 Договора;
- Членом Кооператива в полном объеме оплачены дополнительный целевой взнос, указанный в п. 2.4 Договора и представлены соответствующие платежные документы в ЖСК;
- На дату фактической передачи Квартиры по Акту приема-передачи у Члена Кооператива отсутствует задолженность по уплате размера паевого взноса, установленного в п.2.2 Договора, в соответствии с Приложением № 3 к Договору и с учетом перерасчета размера паевого взноса по итогам определения Фактической площади Квартиры по результатам обмеров, произведенных

уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома, как указано в п.1.2, п.2.2 Договора;

- Членом Кооператива исполнены прочие финансовые обязательства по Договору, в том числе уплачены все начисленные ему неустойки (штрафы) за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору (при их наличии).

При уклонении Члена Кооператива от получения Квартиры и подписания Акта приема-передачи ЖСК вправе подписать такой Акт в одностороннем порядке, предусмотренном п.3.1.5 Договора.

Неисполнение Членом Кооператива обязательных условий для подписания Акта приема-передачи, указанных в настоящем пункте, признается Сторонами уклонением Члена Кооператива от подписания Акта приема-передачи.

1.8. Настоящий договор заключен на основании: Устава Кооператива; Жилищного кодекса РФ (ст.110, 121, 124, 125, 129, 130, 132); Федерального закона от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ " О жилищных накопительных кооперативах"; Гражданского кодекса РФ (ст.116, 128, 218).

## **2. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ**

2.1. Пaeвой взнос - это взнос Члена Кооператива в размере стоимости строительства (финансирования строительства) Квартиры, соответствующий сумме затрат, инвестируемых ЖСК в строительство Многоквартирного дома пропорционально площади Квартиры к общей площади всех жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома, и включает в себя стоимость всех затрат на строительство Квартиры, в том числе стоимость услуг Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома и т.п.

2.2. Размер пaeвого взноса Члена Кооператива составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается (статья 149 Налогового Кодекса РФ)

Размер пaeвого взноса определен исходя из расчета \_\_\_\_\_ ( ) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной площади Квартиры.

Взносы могут быть внесены как в денежной, так и не в денежной форме. При внесении денежных средств член ЖСК обязан при заполнении платежного документа указывать дату и номер настоящего Договора, а также собственную фамилию, имя, отчество. При внесении взноса в не денежной форме размер, форма взноса и вноситель указываются в справке ЖСК. Стоимость взноса в не денежной форме определяется сторонами, о чем подписывается соответствующий акт оценки взноса.

Оплата установленного размера пaeвого взноса в полном объеме является обязательным условием для передачи Квартиры Члену Кооператива по Акту приема-передачи и для выдачи ему Справки о полной выплате пaeвого взноса. Задолженность по оплате пaeвых взносов за период до даты передачи Квартиры по Акту приема-передачи может быть оплачена Членом Кооператива не позднее даты подписания Акта приема-передачи с предоставлением в ЖСК соответствующего платежного документа.

Уточнение размера пaeвого взноса, указанного в п.2.2 Договора, производится Сторонами после уточнения Фактической площади квартиры на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома. Если Фактическая площадь Квартиры окажется больше Проектной

площади, указанной в п.1.1 Договора, Член Кооператива обязан доплатить ЖСК соответствующую сумму увеличения размера паевого взноса, а если окажется меньше Проектной площади - ЖСК обязан вернуть соответствующую сумму уменьшения размера паевого взноса Члену Кооператива. Указанные действия Стороны обязаны совершить в течение 2 (двух) недель с даты заключения дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Вступительный взнос - это взнос в размере 1 000 (одна тысяча) рублей 00 копеек, направляемый на покрытие расходов, связанных с оформлением принятия в ЖСК Члена Кооператива. Сумма вступительного взноса, внесенная Членом Кооператива, возврату не подлежит, за исключением случая расторжения настоящего Договора на основании отказа Общего собрания (Конференции) ЖСК утвердить решение Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК.

Вступительный взнос не оплачивается если Член Кооператива ранее вступил в ЖСК, является его членом.

Неуплата вступительного взноса в срок, установленный п.2.5.1 Договора, является основанием для отказа Общего собрания (Конференции) ЖСК утвердить решение Правления ЖСК о приеме Члена Кооператива в члены ЖСК и основанием для расторжения ЖСК настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

В случае неуплаты вступительного взноса при условии подачи в ЖСК заявления о вступлении в члены ЖСК и одновременном внесении на счет ЖСК денежных средств в качестве оплаты паевого взноса, ЖСК вправе часть из поступивших денежных средств в размере 1 000 (одна тысяча) рублей 00 копеек зачесть в качестве вступительного взноса Члена Кооператива.

2.4. Дополнительный целевой взнос - это взнос Члена Кооператива для покрытия расходов ЖСК по содержанию Многоквартирного дома и прилегающей территории, его обеспечению отоплением, вода- и электроснабжением, определяемый исходя из Фактической площади Квартиры и планируемых расчетов ЖСК с Застройщиком, исчисляемых исходя из действующих тарифов за период 6 (шесть) календарных месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Конкретный размер подлежащего уплате дополнительного целевого взноса определяется решением Правления ЖСК, информация, о чем доводится ЖСК до Члена Кооператива.

2.5. Сроки внесения взносов:

2.5.1. Член Кооператива вносит Вступительный взнос не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты принятия Правлением ЖСК решения о приеме в члены ЖСК.

2.5.2. Паевой взнос вносится в размере и в сроки, установленные Приложением №3 к настоящему Договору («График оплаты паевого взноса»).

2.5.3. Дополнительный целевой взнос вносится Членом Кооператива в период с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Членом Кооператива Акта приема-передачи Квартиры и получения Справки о полной выплате паевого взноса.

2.6. Взносы могут быть внесены как в денежной, так и не в денежной форме. При внесении денежных средств Член ЖСК обязан при заполнении платежного документа указывать дату и номер настоящего Договора, а также собственные фамилию, имя, отчество. При внесении взноса в не денежной форме размер, форма взноса и вноситель указываются в справке ЖСК. Стоимость

вноса в не денежной форме определяется сторонами, о чем подписывается соответствующий акт оценки стоимости взноса.

2.6.1. Датой платежа считается дата зачисления банком денежных средств на расчетный счет ЖСК, либо дата приема наличных денежных средств в кассу ЖСК, либо дата выдачи справки ЖСК о внесении взноса в неденежной форме.

2.6.2. Невнесение взносов в срок, установленный Договором, либо внесение денежных средств в меньшем объеме признаются просрочкой платежа по настоящему Договору. При просрочке платежа член ЖСК уплачивает неустойку в размере 0,1% от недовнесенной суммы за каждый день просрочки.

При невнесении очередного платежа со стороны Члена ЖСК, последним уплачивается штраф в следующем размере: за первый календарный месяц неуплаты - 500 рублей, за второй календарный месяц неуплаты - 1000 рублей, за третий календарный месяц неуплаты - 1500 рублей. При этом под невнесением очередного платежа понимается полное отсутствие оплаты. При частичной уплате очередных платежей на протяжении трех календарных месяцев штраф не взимается; далее штраф взимается в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

2.6.3. В случае, если Членом ЖСК была допущена просрочка и начислены неустойка и штраф, при оплате следующего очередного ежемесячного платежа в первую очередь погашается неустойка и штраф, остаток перечисленной суммы идет на оплату очередного платежа.

2.7. Оплата установленных настоящим Договором взносов (или их частей) может быть произведена за Члена Кооператива третьими лицами. При этом такие третьи лица не приобретают каких-либо прав и обязанностей Члена Кооператива по настоящему Договору.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Член Кооператива обязан:

3.1.1. Своевременно и надлежащим образом уплачивать установленные взносы.

3.1.2. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и получения Справки о полной выплате паевого взноса, в течение 10 (десяти) календарных дней после уведомления оплатить ЖСК недостающую сумму паевого взноса в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 Договора (а также, по требованию ЖСК, неустойку за ненадлежащее исполнение обязательств Члена Кооператива (при её наличии), возместить ЖСК убытки, вызванные неисполнением Членом Кооператива своих обязательств).

3.1.3. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и получения Справки о полной выплате паевого взноса, оплатить ЖСК дополнительный целевой взнос в размере и в сроки, предусмотренные п. 2.4 и п.2.5.3 Договора.

3.1.4. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания строительства, а также реализации права Члена Кооператива на участие в управлении и содержании Многоквартирного дома, до момента получения Справки о полной выплате паевого взноса и Квартиры по акту приема-передачи заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей организацией. С момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию самостоятельно и в полном объёме, в соответствии с условиями заключённого с эксплуатирующей организацией договора, нести расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг по

Квартире и содержанию общего имущества Многоквартирного дома согласно условиям такого договора на эксплуатацию, перечисляя соответствующие денежные средства непосредственно эксплуатирующей организации.

3.1.5. В срок, указанный в соответствующем уведомлении ЖСК (п.1.7 Договора), принять Квартиру по Акту приёма-передачи при условии надлежащего выполнения всех своих обязательств перед ЖСК (включая оплату вступительного, паевого и иных установленных взносов, а также полной оплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена Кооператива (при её наличии), возмещения ЖСК убытков, вызванных неисполнением Членом Кооператива своих обязательств). В случае уклонения Члена Кооператива от получения Квартиры по Акту приёма-передачи, получения Справки о полной выплате паевого взноса, ЖСК вправе в одностороннем порядке оформить передачу Квартиры Члену Кооператива, составив Акт приёма-передачи в одностороннем порядке и направив его Члену Кооператива. Квартира считается переданной Члену Кооператива в момент составления ЖСК одностороннего Акта приёма-передачи и направления его Члену Кооператива по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.1.6. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, общего имущества в Многоквартирном доме, а также обязанность по несению расходов по содержанию и эксплуатации указанного имущества с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.7. Подать в государственный регистрирующий орган документы для регистрации права собственности на полученную Квартиру. Нести все расходы по оформлению и государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе: расходы по оплате госпошлины, изготовлению кадастрового паспорта на Квартиру, оформлению, при необходимости, нотариально удостоверенных документов (согласие супруга, доверенность и т.д.).

3.1.8. Не производить перепланировок и переустройства Квартиры, строительных и отделочных работ, не менять и не устанавливать оборудование Квартиры (двери, оконные рамы и т.п.) до момента приёма ее по Акту приёма-передачи, а также не производить перепланировок и переустройства Квартиры в нарушение порядка, определенного главой 4 Жилищного кодекса РФ, после получения её по Акту приёма-передачи.

3.1.9. Не совершать сделки, следствием которых является какое-либо обременение или ограничение предоставленных Члену Кооператива по договору прав, или переход их к иному лицу (договоры залога, переуступки прав и обязанности по настоящему Договору третьим лицам) без предварительного письменного согласия ЖСК и решения вопроса о сохранении членства в ЖСК.

3.1.10. Не разглашать, не опубликовывать, в т.ч. в сети Интернет и любым иным образом не доводить до сведения каких-либо третьих лиц любую устную и/или письменную информацию, которая стала известна Члену Кооператива в связи с его членством в ЖСК и строительством Многоквартирного дома. Такая информация признается Сторонами строго конфиденциальной.

3.1.11. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и Уставом ЖСК.

3.2. ЖСК обязуется:

3.2.1. Осуществить деятельность по финансированию строительства Многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ, иными правовыми актами, действующими договорами и соглашениями.

3.2.2. Расходовать денежные средства, внесенные Членом Кооператива в качестве вступительного, паевого, целевых и иных взносов, в соответствии с условиями и целями Договора и ЖСК.

3.2.3. После получения Квартиры от Застройщика уведомить Члена Кооператива о возможности передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

3.2.4. Передать Члену Кооператива Квартиру по Акту приема-передачи при условии надлежащего исполнения Членом Кооператива его финансовых обязательств по Договору (в том числе полной выплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена Кооператива (при её наличии) и всех финансовых обязательств, возникших из Договора или связанных с ним).

3.2.5. Выдать Члену Кооператива Справку о полной выплате паевого взноса в течение 10 (десяти рабочих) дней после надлежащего выполнения Членом Кооператива всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе - подписания Акта приёма-передачи, заключения договора на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей организацией и обращения в ЖСК с соответствующим требованием о выдаче Справки).

3.2.6. В случае надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств и полной выплаты установленных взносов, подготовить для передачи в государственный регистрирующий орган документы ЖСК, необходимые для регистрации за Членом Кооператива права собственности на Квартиру.

3.2.7. Возвратить в соответствии с п.2.2 Договора Члену Кооператива излишне внесённую сумму паевого взноса, исходя из расчета стоимости одного кв. метра, указанной в пункте 2.2 Договора, в случае, если по результатам соответствующих обмеров Фактическая площадь Квартиры будет отклоняться в меньшую сторону от Проектной площади Квартиры.

3.2.8. В случае расторжения Договора (одностороннего отказа от его исполнения), выплатить Члену Кооператива подлежащие возврату денежные средства в соответствии с разделом 5 Договора и Уставом ЖСК.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1-3.1.3 Договора Член Кооператива уплачивает пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от невнесенной суммы за каждый день просрочки.

4.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Членом Кооператива обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4, 3.1.8 Договора, Член Кооператива обязан по требованию ЖСК выплатить штраф в размере 300 000 (Трехсот тысяч) рублей.

Кроме того, в случае нарушения обязательства, предусмотренного п.3.1.8 Договора Член Кооператива обязан также, при необходимости, привести Квартиру в исходное состояние или по усмотрению ЖСК компенсировать все расходы по приведению её в состояние, соответствующее проектной документации, а также возместить ЖСК, третьим лицам понесенные в результате указанного нарушения обязательств убытки.

4.3. В случае нарушения Членом Кооператива обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.9 Договора Член Кооператива обязан по требованию ЖСК выплатить штраф в размере 300 000

(трехсот тысяч) рублей, а совершённая Членом Кооператива сделка с третьим лицом считается недействительной.

4.4. Любая неустойка выплачивается Членом Кооператива за счет собственных денежных средств. В случае начисления ЖСК неустойки, уплачиваемые Членом Кооператива денежные средства в первую очередь погашают начисленную неустойку, и в оставшейся части - установленные взносы. Сумма любой неустойки может быть удержана ЖСК из выплаченных Членом Кооператива сумм, в том числе при расторжении Договора.

4.5. За просрочку более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения ЖСК обязательств, предусмотренных п.3.2.4, п.3.2.5 Договора, Член Кооператива вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере 1/365 (одной триста шестьдесят пятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предъявления требования, от размера паевого взноса за каждый день просрочки.

4.6. В случае просрочки более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.7, 3.2.8 Договора, Член Кооператива вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере 1/365 (одной триста шестьдесят пятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предъявления требования, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после его заключения в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям, в частности, относятся: лесные пожары, наводнения, оседание почвы, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения Договора как полностью, так и в части.

4.8. При наступлении и прекращении условий, указанных в пункте 4.7 Договора, Сторона, для которой стало невозможным исполнение её обязательств по Договору, должна немедленно известить другую Сторону.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания (но не ранее вступления в члены

ЖСК и уплаты вступительного взноса) и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору, либо до момента его расторжения по нижеуказанным основаниям.

5.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

5.3. ЖСК вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть договор) в связи со следующими действиями (бездействием) Члена Кооператива:

5.3.1. Нарушение сроков исполнения финансовых обязательств, указанных в разделе 2 Договора (в том числе не выплата неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена Кооператива - при её наличии и начислении ЖСК, не возмещение ЖСК убытков, вызванных неисполнением Членом Кооператива своих обязательств).

5.3.2. Прекращение членства Члена Кооператива в ЖСК (в результате его исключения из членов ЖСК, либо в связи с добровольным выходом из ЖСК), за исключением выхода Члена Кооператива из ЖСК в связи с уступкой пая, либо в связи с обстоятельствами, предусмотренными п.5.6 Договора.

5.3.3. Причинения своими действиями (бездействиями) ущерба имуществу Кооперативу, его деятельности и деловой репутации, препятствования деятельности ЖСК или Застройщика.

5.4. В случае прекращения членства Члена Кооператива в ЖСК и расторжения договора (одностороннего отказа от его исполнения) по основаниям, установленным п.5.3 Договора, ЖСК выплачивает Члену Кооператива денежные средства, внесенные им в качестве паевого взноса с удержанием 10% (десяти процентов) от размера паевого взноса выплаченного Членом Кооператива на дату возникновения основания для возврата денежных средств, а также с удержанием неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Членом Кооператива (при её наличии), убытков ЖСК, вызванных неисполнением Членом Кооператива своих обязательств.

5.5. В случае прекращения членства Члена Кооператива в ЖСК настоящий Договор считается прекращенным с момента утверждения решения правления о выходе Члена Кооператива решением общего собрания (конференции) ЖСК.

Выплата денежных средств Члену Кооператива в случаях, предусмотренных пунктом 5.3 и в порядке, предусмотренном п.5.4 Договора, производится в срок не позднее чем через два месяца со дня принятия соответствующего решения Общим собранием членов кооператива (Конференцией).

5.6. В случае выхода Члена Кооператива из ЖСК и расторжения Членом Кооператива Договора в связи с невозможностью получения им Квартиры в собственность, вызванной неполучением ЖСК Квартиры от Застройщика в срок, установленный п.1.6 Договора, а также при условии надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств по Договору, ЖСК выплачивает Члену Кооператива все внесённые им денежные средства, за исключением вступительного взноса, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора. Возврат денежных средств признается Сторонами полной компенсацией убытков Члена Кооператива и последний не вправе предъявлять какие-либо финансовые и/или иные претензии к ЖСК в связи с исполнением или прекращением Договора.

5.7. В случае, если на момент расторжения Договора Член Кооператива и/или члены его семьи, уполномоченные им лица вне зависимости от отсутствия или наличия у них правовых оснований заселились, выполнили работы по отделке Квартиры (полностью или частично), они обязаны немедленно освободить Квартиру (выселиться из нее вместе с имуществом и иными лицами (в случае их фактического заселения в Квартиру), а также оплатить ЖСК расходы, убытки вызванные данным ненадлежащим исполнением своих обязательств, в том числе по освобождению Квартиры. Стоимость выполненных работ по отделке Квартиры, её ремонту, стоимость произведённых неотделимых улучшений Квартиры при выселении возмещению не подлежит. ЖСК вправе самостоятельно освободить Квартиру от находящегося в ней имущества, с возложением соответствующих расходов на Члена Кооператива.

## **6. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ**

6.1. Член Кооператива обязан уведомить ЖСК об изменении реквизитов, в том числе об изменении адреса, телефонного номера для уведомлений и сообщений в течение 10 (десяти) дней с момента таких изменений. Риск неблагоприятных последствий от несвоевременного уведомления ЖСК о смене своих реквизитов несет Член Кооператива.

6.2. Член Кооператива направляет уведомления ЖСК по адресу для корреспонденции в письменном виде. Датой получения уведомления считается дата, указанная федеральной почтовой службой на штемпеле/уведомлении о вручении корреспонденции ЖСК, либо дата входящего номера корреспонденции при вручении её через представителя ЖСК.

6.3. ЖСК уведомляет Членов Кооператива по телефону или выдает уведомление на руки адресату или его представителю/члену семьи, либо направляет почтовой связью (ценным или заказным письмом) по адресу для корреспонденции, указанному в статье 8 настоящего Договора. Датой получения уведомления считается дата отправления, указанная почтовой службой на штемпеле/уведомлении, либо дата, поставленная на экземпляре уведомления Членом Кооператива, членом его семьи или представителем. Информация, имеющая общий характер и необходимая всем членам кооператива, может быть размещена на сайте [stroyproektspb.ru](http://stroyproektspb.ru). Информация, размещённая на указанном сайте, приравнивается к официальному уведомлению.

В случае неполучения Членом Кооператива уведомления, отправленного по его адресу для корреспонденции (в том числе по причине несвоевременного уведомления им ЖСК о новом адресе для корреспонденции, уклонения (отказа) Члена Кооператива от получения соответствующего уведомления), датой надлежащего уведомления Члена Кооператива считается дата отправления данной корреспонденции ЖСК с соответствующей отметкой почтовой службы.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. При возникновении споров и разногласий Стороны должны принять меры для их разрешения в досудебном порядке путем переговоров. При разрешении споров Стороны руководствуются Уставом ЖСК, решениями его органов, действующим законодательством РФ.

7.2. Член Кооператива настоящим подтверждает, что он осуществляет свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободен в установлении и определении своих прав и обязанностей перед ЖСК, может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности, осознаёт суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, ознакомлен с указанными в настоящем Договоре документами и обстоятельствами, а также подтверждает, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие вступить в ЖСК и подписывать настоящий Договор на невыгодных для себя условиях.

7.3. В случае не достижения Сторонами согласия, споры и разногласия рассматриваются в суде Санкт-Петербурга.

7.4. Условия настоящего Договора конфиденциальны, составляют коммерческую тайну и не могут распространяться без согласия ЖСК в сети Интернет, в средствах массовой информации, иным способом и не могут быть переданы любым третьим лицам, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для ЖСК, один - для Члена Кооператива.

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

7.7. Стороны настоящего договора признают, что настоящий договор, а также документы, касающиеся данного договора, заверенные факсимильным воспроизведением подписи Стороны по договору и скрепленные оттиском печати, являются подписанными должным образом и имеют правовую силу документов, оформленных оригинальной собственноручной подписью Стороны по договору, заверенной оттиском печати.

7.8. Приложениями к Договору являются:

- Приложение №1- Характеристика Квартиры;
- Приложение №2 - Местоположение квартиры в Многоквартирном доме;
- Приложение №3 - График оплаты паевого взноса.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЖСК

### Член кооператива

Полное наименование ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФРЕГАТ"  
Сокращенное наименование ЖСК "ФРЕГАТ"

ОГРН 1157847037028

ИНН 7813213720

КПП 781301001

Адрес: 197101, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ,ул  
ДИВЕНСКАЯ, 1, 609

БАНК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
"СБЕРБАНК РОССИИ"

БИК 044030653

к/с 30101810500000000653

р/с 40703810755040000390

Председатель правления:

С Уставом ЖСК ознакомлен

---

Чернышев Александр Игоревич

М.П.

**Характеристика Квартиры**

Технический номер квартиры	
Количество комнат	
Этаж	
Координаты расположения квартиры в технических осях	
Проектная площадь, кв.м.	
Жилая площадь, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь балкона ( с понижающим коэффициентом), кв.м.	

\* Уточнение фактической площади помещений Квартиры производится по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома

Квартира передается Члену Кооператива без чистовой отделки в следующем состоянии:

- Выровненные сухими смесями поверхности стен и потолков, подготовленные под чистовую отделку.
- Устройство стяжки полов.
- Гидроизоляция совмещенных санузлов/санузлов и ванн по проекту.
- Устройство электрической разводки с установкой счетчика электроснабжения и УЗО.
- Установленные розетки и выключатели.
- Установленная металлическая входная дверь.
- Установленные металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками и водоотливами.
- Установленные счетчики горячей и холодной воды с шаровыми вентилями отключения.
- Установленные металлические радиаторы.
- Установка отсечной запорной арматуры горячего и холодного водоснабжения и устройство канализации с заглушками.

Председатель правления:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение № 2 к Договору паевого взноса

№ \_\_-Ф от «\_» \_\_ 2015 года

**Местоположение Квартиры на плане Многоквартирного дома**

Председатель правления:

---

---

**График оплаты паевого взноса**

1. Размер паевого взноса Члена Кооператива составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_ копеек, НДС не облагается (статья 149 Налогового Кодекса РФ).
2. Размер паевого взноса определен исходя из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_ копеек за один квадратный метр Проектной площади Квартиры.
3. Сторонами согласован следующий график оплаты паевого взноса:

Сумма платежа, руб	Срок оплаты до

Председатель правления:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_