

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2016 г.

Жилищно-строительный кооператив «Комфорт Строй», идентификационный номер налогоплательщика 7840036083, основной государственный регистрационный номер 1157847230310, местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, ул.Казанская, д.8-10, литер А, пом.2Н, зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009274659, выдано 06.07.2015 г., именуемый в дальнейшем "ЖСК", в лице Председателя правления Чашина Владимира Филипповича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (дата рождения: _____, место рождения _____; паспорт № _____, выдан _____, код подразделения _____; зарегистрирован(а) по адресу: _____), именуемая в дальнейшем "Член Кооператива", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор определяет порядок участия Члена Кооператива в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: 188330, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сиверское городское поселение, г.п. Сиверский, ул. Военный городок, д. 2, именуемого в дальнейшем "Объект", путем внесения паевого и иных установленных взносов с целью получения одной ___ комнатной квартиры, расположенной в _____ на ___ этаже, тип ___, общей приведенной площадью _____ м² именуемой в дальнейшем "Квартира", в собственность после окончания строительства Объекта и надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств.

1.2. Приобретение прав на Квартиру обусловлено участием в некоммерческой организации - жилищно-строительном кооперативе, который осуществляет деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, статьей 218 Гражданского кодекса РФ, Уставом ЖСК, а также Договором инвестирования № 3-08-2015 от « 24 » августа 2015 года, заключенным с Муниципальным образованием Сиверское городское поселение, Гатчинского района, Ленинградской области.

1.3. Размер паевого взноса Члена Кооператива составляет (_____) рублей, исходя из расчета (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры.

1.4. Стоимость одного кв.м. изменению не подлежит.

Паевой взнос подлежит перерасчёту, если по результатам первичной технической инвентаризации ПИБ окончательная общая приведенная площадь Квартиры (т.е. с учетом исчисленных по соответствующим коэффициентам площадей лоджий, балконов и т.п.) изменится по сравнению с указанной в пункте 1.1. Договора общей приведенной площадью.

1.5. По окончании строительства Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Члену Кооператива в следующем состоянии:

- установка металлопластиковых стеклопакетов;
- установка входной двери в квартиру;
- стяжка под чистые полы;
- стояки для канализации и водопровода;
- система отопления с установкой радиаторов;
- электрическая разводка с установкой электроарматуры, квартирного щита и счетчика;
- телевидение и телефон до этажного щита;

1.6. ЖСК подтверждает, что на момент 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, на нее отсутствуют права третьих лиц.

1.7. Плановое окончание строительства Объекта: ориентировочно ___ квартал 2017 года.

Срок окончания строительства определяется Застройщиком Объекта на основании разрешительных актов исполнительных органов государственной власти, соответствующих документов и соглашений, регламентирующих строительство Объекта. Член Кооператива вправе получать информацию об указанном сроке окончания строительства Объекта в Правлении ЖСК.

2. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ.

2.1. Паевой взнос - это взнос Члена Кооператива в размере стоимости строительства (финансирования строительства) Квартиры. Размер паевого взноса может быть изменен на основании пункта 1.4. настоящего Договора.

2.2. Вступительный взнос - это взнос в размере 30 000,00 (тридцати тысяч) рублей, направляемый на покрытие расходов, связанных с оформлением принятия в ЖСК Члена Кооператива.

2.3. Дополнительный целевой взнос - это взнос Члена Кооператива в размере (_____) рублей для покрытия расходов ЖСК по обеспечению Объекта отоплением, водо- и электроснабжением в течение шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Данный взнос устанавливается на основании решения Правления ЖСК и подлежит расходованию ЖСК путём расчётов с Застройщиком в соответствии с его целевым назначением.

2.4. Порядок и сроки внесения взносов: Член Кооператива вносит Вступительный взнос в течение десяти дней с момента принятия решения Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК; Паевой взнос вносится в порядке и сроки, установленные Приложением №1 к настоящему Договору ("График внесения взносов"); Дополнительный целевой взнос _____

Член Кооператива _____

взнос Член Кооператива вносит в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию и до момента приёмки Квартиры по акту приёма-передачи.

2.5. Оплата всех взносов осуществляется Членом Кооператива в безналичном порядке, путем внесения денежных средств на расчетный счёт ЖСК.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Член Кооператива обязуется:

3.1.1. Своевременно и надлежащим образом уплачивать установленные взносы.

3.1.2. До момента приёмки Квартиры по акту приёма-передачи, в течение десяти дней после уведомления оплатить ЖСК недостающую сумму паевого взноса (а также пеней за просрочку внесения взносов (при их наличии)), исходя из расчёта стоимости одного кв. метра, указанной в пункте 1.3. Договора, в случае, если по результатам первичной технической инвентаризации ПИБ общая приведённая площадь Квартиры будет отклоняться в большую сторону от указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, общей приведённой площади, а также оплатить увеличение паевого взноса в случае выполнения работ по остеклению лоджии (балкона).

3.1.3. До момента приёмки Квартиры по акту приёма-передачи, в течение десяти дней после уведомления, оплатить ЖСК дополнительный целевой взнос, установленный в соответствии с пунктами 2.3., 2.4. настоящего Договора.

3.1.4. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Объекта после окончания его строительства, а также реализации права Члена Кооператива на участие в управлении и содержании многоквартирного дома, до момента предоставления Квартиры заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей организацией. 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 в Объекте согласно условиям данного договора на эксплуатацию, перечисляя соответствующие денежные средства непосредственно эксплуатирующей организации.

3.1.5. В срок, указанный в соответствующем уведомлении ЖСК (который не может быть назначен больше месяца с момента уведомления), принять Квартиру по акту приёма-передачи при условии надлежащего выполнения всех своих обязательств перед ЖСК (включая оплату вступительного, паевого и иных установленных взносов, в том числе обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2. - 3.1.4. настоящего Договора).

3.1.6. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, общего имущества в Объекте, а также обязанность по несению расходов по содержанию и эксплуатации указанного имущества с момента предоставления Квартиры или по истечении десяти рабочих дней с момента получения Членом Кооператива соответствующего уведомления в случае его необоснованного уклонения от получения Квартиры.

3.1.7. Подать в государственный регистрирующий орган документы для регистрации права собственности на полученную Квартиру. Осуществлять необходимые расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на Квартиру, в том числе расходы по оплате госпошлины, изготовлению кадастрового паспорта на Квартиру.

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 приёмки ее по акту приёма-передачи, а также не производить перепланировок и переустройства Квартиры в нарушение порядка, определенного главой 4 ЖК РФ, после получения её по акту приёма-передачи.

3.1.9. Не уступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия ЖСК и решения вопроса о сохранении членства в ЖСК. В случае не исполнения данных обязательств, Член Кооператива по требованию ЖСК уплачивает штраф в размере ста тысяч рублей, а совершенная сделка считается недействительной.

3.1.10. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. ЖСК обязуется:

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

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

3.2.3. Уведомить Члена Кооператива о необходимости корректировки суммы паевого взноса по результатам первичной технической инвентаризации, произведённой ПИБ.

3.2.4. В течение одного месяца с момента получения от Застройщика Квартиры и в соответствии с пунктом 3.1.5. Договора при условии надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязанностей уведомить Члена Кооператива о возможности передачи Квартиры по акту приёма-передачи.

3.2.4.1. Передать Члену Кооператива Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора в случае надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств, в том числе исполнения всех денежных обязательств, возникших из настоящего договора или связанных с ним.

3.2.5. Выдать Члену Кооператива справку о выплате паевого взноса в течение десяти рабочих дней после надлежащего выполнения Членом Кооператива всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе - подписания акта приема-передачи), и обращения в ЖСК с соответствующим требованием.

3.2.6. В случае надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств и полной выплаты установленных взносов, передать в государственный регистрирующий орган документы ЖСК, необходимые для ЖСК _____

Член Кооператива _____

регистрации за Членом Кооператива права собственности на Квартиру.

3.2.7. Выплатить Члену Кооператива излишне внесённую сумму в счёт оплаты паевого взноса, исходя из расчёта стоимости одного кв. метра, указанной в пункте 1.3. Договора, в случае, если по результатам первичной технической инвентаризации ПИБ общая приведённая площадь Квартиры будет отклоняться в меньшую сторону от указанной в пункте 1.1. настоящего Договора общей приведённой площади.

3.2.8. В случае остатка суммы дополнительного целевого взноса, не использованного для компенсации расходов (пункт 2.3. Договора), ЖСК обязан перечислить оставшиеся денежные средства на счет эксплуатирующей организации, с которой Член Кооператива заключил договор на эксплуатацию.

3.2.9. В случае расторжения настоящего Договора, выплатить Члену Кооператива подлежащие возврату денежные средства в соответствии со статьёй 5 настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.1. настоящего Договора, Член Кооператива уплачивает пени в размере 0,15% (ноль целых пятнадцать сотых процента) от невнесённой суммы за каждый день просрочки.

4.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.5. настоящего Договора, Член Кооператива уплачивает пени в размере 0,15% (ноль целых пятнадцать сотых процента) от суммы паевого взноса за каждый день просрочки, которые могут быть удержаны ЖСК при расторжении договора.

4.3. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Членом Кооператива обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.8. настоящего Договора, Член Кооператива обязан по требованию ЖСК выплатить штраф в размере трехсот тысяч рублей, а также привести Квартиру в исходное состояние или по усмотрению ЖСК компенсировать все расходы по приведению её в состояние, соответствующее проекту, возместить ЖСК, третьим лицам понесенные в результате указанного нарушения обязательств убытки.

4.4. За просрочку более чем на тридцать рабочих дней исполнения ЖСК обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.4.1., 3.2.5. настоящего Договора, Член Кооператива вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере одной триста шестьдесят пятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предъявления требования, от суммы паевого взноса за каждый день просрочки. В случае просрочки более чем на тридцать рабочих дней исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.7., 3.2.9. настоящего Договора, Член Кооператива вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере одной триста шестьдесят пятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предъявления требования, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. 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 относятся: наводнение, пожар, взрыв, оседание почвы, эпидемия, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора как полностью, так и в части.

4.6. При наступлении и прекращении условий, указанных в пункте 4.5. настоящего Договора, Сторона, для которой стало невозможным исполнение её обязательств по настоящему Договору, должна немедленно известить другую сторону.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ.

5.1. 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 нижеуказанным основаниям.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

5.3. Основанием для прекращения членства Члена Кооператива в ЖСК (в том числе в результате его исключения из членов ЖСК), а также расторжения ЖСК в одностороннем внесудебном порядке Договора являются следующие действия (бездействие) Члена Кооператива:

5.3.1. Нарушение сроков внесения взносов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

5.3.2. Подача Членом Кооператива заявления о выходе из ЖСК.

5.3.3. Уклонения, просрочки Члена Кооператива от подписания необходимых для исполнения условия настоящего Договора документов, в том числе Акта приёма-передачи, необходимых соглашений в целях исполнения пунктов 3.1.2. - 3.1.5. настоящего Договора.

5.4. В случаях, предусмотренных пунктами 5.3.1., 5.3.2., 5.3.3. Договора ЖСК выплачивает Члену Кооператива денежные средства, внесенные им в качестве оплаты паевого взноса с удержанием пятнадцати процентов от суммы взносов, предусмотренных Графиком внесения взносов.

5.5. В случае выхода Члена Кооператива из ЖСК и расторжения Договора в связи с невозможностью получения им Квартиры в собственность, вызванной неустранимыми препятствиями по вводу Объекта в эксплуатацию и получению Квартиры от Застройщика, а также при условии надлежащего исполнения Членом Кооператива своих обязательств по Договору, ЖСК выплачивает Члену Кооператива все внесённые им денежные

средства кроме вступительного взноса.

5.6. В случае прекращения членства Члена Кооператива в ЖСК, расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктами 5.3., 5.5. настоящего Договора, ему выплачиваются подлежащие возврату денежные средства в срок до двух месяцев со дня принятия соответствующего решения.

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 десяти дней с момента таких изменений.

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. ЖСК уведомляет членов кооператива по телефону или выдает на руки адресату или его представителю либо направляет почтовой связью (ценным или заказным письмом) по адресу для корреспонденции, указанному в статье 8 настоящего Договора. Датой получения уведомления считается дата, указанная почтовой службой на штемпеле/уведомлении о вручении корреспонденции Члену Кооператива либо дата, проставленная на экземпляре уведомления Членом Кооператива, членом его семьи или представителем. Информация, имеющая общий характер и необходимая всем Членам Кооператива, может быть размещена на сайте www.komfortstroy.com

6.3. 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 возврата данной корреспонденции в 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. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для ЖСК, два - для Члена Кооператива.

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

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЖСК:

Жилищно-строительный кооператив
«Комфорт Строй»
ИНН 7840036083 КПП 784001001
ОГРН 1157847230310
Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург,
ул.Казанская, д.8-10, литер А, пом.2Н
адрес для корреспонденции: 191186, Санкт-Петербург,
ул.Казанская, д.8-10, литер А, пом. 2Н
Банк: р/сч. 40703810555040000464
в Северо-Западном Банке ОАО «Сбербанк России»
г. Санкт-Петербург
к/сч. 30101810500000000653, БИК 044030653
ОКПО 23063026

Председатель Правления

_____ **Чащин В.Ф.**

Член Кооператива:

_____ (дата рождения: _____, место
рождения _____; паспорт № _____, выдан
_____, код подразделения _____;
зарегистрирован(а) по адресу:

Член кооператива

_____ / _____ /

Договор № _____

г. Санкт-Петербург

Приложение № 1
к Договору паявого взноса
№ _____ от _____ 2016 г.
_____ 2016 г.

1. ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ ВЗНОСОВ.

Член Кооператива вносит денежные средства в счет оплаты вступительного и паявого взносов в следующем порядке:

Вступительный взнос в размере 30 000,00 (десяти тысяч) рублей в срок до _____ 201_ г.

Паявой взнос в размере стоимости квартиры:

до _____ 201_ г. вносится сумма в размере

до _____ 201_ г. вносится сумма в размере

Данное Приложение является неотъемлемой частью Договора паявого взноса № _____
от _____ 201_ г.

ЖСК

Председатель правления

_____ **Чащин В.Ф.**

Член Кооператива:

_____ / _____ /

ЖСК _____

Член Кооператива _____