

Утверждаю
_____ Д.Ю. Якимов
Председатель Правления
ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»



ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ № _____

г. Пермь

«__» _____ 2015 года

Жилищно-строительный кооператив «Адмирала Ушакова, 21», именуемый в дальнейшем «**Кооператив**», в лице Председателя Правления Якимова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Член кооператива _____, именуемый в дальнейшем «**Пайщик**», с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В целях удовлетворения социально-бытовых потребностей Пайщика, являющегося собственником незавершенного строительством жилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 21, кв. _____ (далее Имущество), принадлежащего Пайщику на праве собственности на основании Договора _____, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права выданным в Управлением Росреестра по Пермскому краю серии _____ № _____ от _____ г., и выполнения уставных задач, Пайщик предоставляет Кооперативу право пользования Имуществом с целью его улучшения, а Кооператив объединяет денежные паи членов Кооператива и принимает участие в финансировании работ по строительству жилого дома площадью 28679 кв.м, расположенного на земельном участке площадью 15937,31 кв.м, с кадастровым номером 59:01:171 7060:3, состоящим из 7 (семи) секций, этажностью 10-16 этажей (шифр проекта: 72-2005 и 573-578-000) по строительному адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 21, именуемого в дальнейшем «**Объект**», в результате исполнения условий настоящего договора, Кооперативу предоставляется право на финансирование и последующее оформление в собственность: жилого дома за исключением квартир права, право притязания, право требования на которые зарегистрированы в Управлении Росреестра по Пермскому краю на 09.08.2012 года, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 2241,6 кв.м, степень готовности 47%, инв. № 32342, лит. АА1А2А3А4, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д.21, а Пайщик имеет право на приобретение в собственность жилого помещения в Объекте, на который получено Разрешение на ввод, в эксплуатацию со следующими проектными техническими характеристиками:

- порядковый номер жилого помещения: _____
- этаж: _____
- ориентировочная общая площадь: _____
/включая балкон с коэффициентом 0,3, лоджию с коэффициентом 0,5/
- количество комнат: _____

именуемое в дальнейшем «Жилое помещение». Площадь квартиры (Жилого помещения) подлежит дополнительной корректировке после получения окончательной проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

1.2. В настоящем договоре используются следующие понятия:

Пай – часть имущества, отражающая размер участия члена Кооператива в образовании имущества юридического лица и учитываемая в стоимостном выражении.

Согласно абз. 2 п. 3.8. Устава (в редакции протокола очередного общего собрания членов ЖСК «Адмирала Ушакова, 21», при приеме в члены Кооператива гражданина или юридического лица – Собственника жилого помещения, в качестве паевого взноса Собственник жилого помещения вносит в жилищный Кооператив целевой паевой взнос.

Пай членов кооператива складывается из его целевых паевых взносов.

Целевые паевые взносы – денежные средства, направленные на проведение мероприятий, связанных с завершением строительства многоквартирного дома. Денежные средства вносятся в размере и в сроки, установленные решением Участников строительства (общего собрания), на расчетный счет Кооператива и являются целевыми взносами, направленными на проведение мероприятий, связанных с завершением строительства многоквартирного дома и вводом его в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

Членский взнос - денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности.

1.3. При расхождении общей площади Жилого помещения по договору (проекту) с данными Органа (организации), осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимости, стоимость Жилого помещения по данному объекту не изменяется.

1.4. Пайщик осуществляет паенакопления путем внесения целевых паевых взносов на условиях настоящего договора а в случае полного внесения суммы целевого паевого взноса приобретает право собственности на Жилое помещение.

1.5. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется на основании договора №СП/231-15 генерального подряда от 27.02.2015 г., заключенного с ОАО «ПЗСП».

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Кооператив обязуется:

2.1.1. В случае изменения проектно-технической документации в части нумерации жилого помещения, Кооператив оформляет и направляет в адрес пайщика, указанного в п. 8 настоящего договора, проект дополнительного соглашения с внесением необходимых изменений, согласно проектной документации в течение 10 дней с момента получения соответствующих сведений документов.

2.1.2. При заселении Объекта предоставить Пайщику Жилое помещение по Акту приема-передачи в течение 14 дней.

2.1.3. При полной оплате пая, выдать справку о полном исполнении Пайщиком финансовых обязательств.

2.1.4. Обеспечить передачу Пайщику Жилого помещения, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, согласно разделу 1 настоящего договора. Помещение передается по Акту приема - передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

2.1.5. В случае несоответствия качества Жилого помещения указанным выше требованиям, между представителем передающей стороны и Пайщиком составляется акт о несоответствии качества Жилого помещения упомянутым документам, на основании которого Кооператив обязывает Генподрядную организацию в разумный срок безвозмездно устранить выявленные недостатки. После устранения недостатков производится повторный осмотр Жилого помещения и подписывается Акт приема-передачи.

2.2. Пайщик обязуется:

2.2.1. Своевременно вносить целевые паевые и членские взносы, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Кооператива.

2.2.1.1. Согласно п. 3.2. настоящего договора, пайщик обязуется в срок не позднее 2 (двух)

месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию (2 очередь) заключить с Кооперативом дополнительное соглашение об оплате второй части целевого паевого взноса на достройку в размере и сроки, в соответствии с Решением Общего собрания членов Кооператива.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать расходы Кооператива (пропорционально приобретаемого права в общей площади Объекта): на изготовление технического паспорта Объекта с придомовой территорией.

2.2.3. Самостоятельно оплачивать расходы, связанные с оформлением права собственности Пайщика (регистрация сделки, регистрация права собственности и др.) на Жилое помещение.

2.2.4. В течение семи дней со дня получения от Кооператива сообщения о возможности и необходимости получения Жилого помещения (письменное уведомление) осмотреть жилое помещение и принять его по акту приема-передачи.

2.2.5. В случае необоснованного уклонения Пайщика от подписания Акта приема-передачи Жилого помещения в срок, установленный настоящим пунктом, Кооператив по истечении 14 дней с момента передачи Пайщику информации о необходимости приемки Жилого помещения, вправе составить односторонний акт о передаче Жилого помещения Пайщику. В этом случае с момента составления Кооперативом одностороннего акта Жилое помещение считается переданным Пайщику, в связи с чем на него возлагается обязанность нести расходы по содержанию, эксплуатации, оплате коммунальных услуг, ремонту Жилого помещения, участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом на Пайщика переходит ответственность, связанная с риском случайной гибели или повреждения Жилого помещения.

2.2.6. В случае необоснованного уклонения Пайщика от подписания Акта приема-передачи Жилого помещения, Жилое помещение считается переданным Пайщику с момента совершения им (ими) в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Жилого помещения (установка дверей и (или) замков, занятие помещений имуществом, фактические заселение или выполнение каких-либо работ в Жилом помещении). С этого же момента Пайщик несет риск случайной гибели и повреждения Жилого помещения в этом случае Кооператив вправе в одностороннем порядке составить документ о передаче Жилого помещения Пайщику.

2.2.7. Нести расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг с момента подписания акта или составления Кооперативом одностороннего акта о передаче Жилого помещения Пайщику, согласно п. 2.2.6. настоящего договора. Не позднее 10 дней с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения в пользование заключить договоры с эксплуатирующей и управляющей организациями и открыть финансово-лицевой счет.

2.2.8. Заключить договоры со специализированными организациями на энергопотребление (эл./энергии, природного газа и т.д.).

2.2.9. Использовать Жилое помещение исключительно по прямому назначению и содержать в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.10. Производить перепланировки и переоборудования в порядке соответствия с действующим законодательством.

2.2.11. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Жилого помещения, находящегося в его пользовании.

2.2.12. Своевременно являться по уведомлениям Кооператива для решения организационных вопросов по исполнению настоящего договора.

2.2.13. За свой счет возмещать потерпевшей стороне (Кооперативу, Пайщику, третьим лицам) вред, причиненный в результате ненадлежащей эксплуатации переданного в пользование Жилого помещения.

2.3. Пайщик, в части оплаченного пая, вправе переуступать право требования Жилого помещения по настоящему договору третьим (иным) лицам с письменным уведомлением

Кооператива.

2.4. В течение 30 дней после формирования пакета документов на Объект в органах государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним и исполнения Пайщиком финансовых обязательств перед Кооперативом в полном объеме, Пайщик обязуется оформить, за счет собственных средств, право собственности на Жилое помещение.

2.5. В случае отчуждения своего права собственности на квартиру в Объекте, указанную в п.1.1. Договора, уведомить Кооператив в течении 5 (пяти) рабочих дней.

3. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Пайщик является членом Кооператива на основании следующих документов:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущества и сделок с ним от _____;
- Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество и сделок с ним _____;
- Договор долевого участия с НФЗП «Патриоты» № _____ от _____;
- Определения Арбитражного суда от _____ г. по делу № _____;

3.2. Целевой паевой взнос состоит из двух частей:

Первая часть целевого паевого взноса составляет _____ (_____) рублей 00 копеек исходя из расчета 3 000 (Три тысячи) рублей за кв.м. общей проектной площади жилых помещений с учетом коэффициента по балконам и лоджиям (0,3 и 0,5 соответственно) вносится Пайщиком на основании решения Общего собрания ЖСК «Адмирала Ушакова, 21» (Протокол от 27.10.2015 г.) в срок до 31.12.2015г.;

- оставшаяся часть целевого паевого взноса (на достройку объекта) вносится Пайщиком в размере и сроки на основании дополнительного соглашения к настоящему договору паенакопления и в соответствии с Решением Общего собрания членов Кооператива. Срок заключения дополнительного соглашения не позднее 2 (двух) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию (2 очередь).

3.3. По согласованию с Кооперативом Пайщик имеет право внести целевой паевой взнос досрочно.

3.4. Пайщик оплачивает членские взносы в размере и в сроки, определенные на основании решения Общего собрания на расчетный счет Кооператива.

3.5. При изменении площади Жилого помещения в связи с изменением проектной документации, сумма пая не изменяется.

3.6. За Пайщика может производить взносы третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер договора. В случае внесения взноса юридическим лицом, Пайщик обязан сообщить об этом Кооперативу.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

4.1. Пайщик кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты целевого паевого взноса в полном объеме и выдачи Кооперативом справки об исполнении финансовых обязательств в полном объеме по настоящему договору.

4.2. Сумма членских взносов возврату не подлежит.

5. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

5.1. При заключении данного договора стороны должны изначально указать верные реквизиты.

5.2. В случае смены реквизитов:

- 5.2.1. Кооператив обязан в 15-дневный срок опубликовать реквизиты в средствах массовой информации.
- 5.2.2. Пайщики обязаны в 5-дневный срок уведомить Кооператив в письменной форме, в т.ч. при изменении адреса для уведомлений и сообщений.
- 5.3. Все уведомления и сообщения направляются Кооперативом Пайщикам по адресу для корреспонденции (раздел «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» настоящего договора).
- 5.4. Уведомления Пайщикам выдаются Кооперативом на руки либо направляются почтовой связью.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 6.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ, ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Недействительность одного из пунктов настоящего договора не влечет за собой недействительность договора в целом.
- 7.2. В целях реализации уставных задач Кооператив может осуществлять все права собственника на Жилое помещение до момента полного внесения пая Пайщиком.
- 7.3. Вопросы, не нашедшие своего отражения в настоящем договоре, регулируются Уставом Кооператива и действующим законодательством РФ.
- 7.4. При возникновении споров и разногласий стороны должны принять исчерпывающие меры для разрешения их путем переговоров.
- 7.5. Разрешение Сторонами споров в судебном порядке происходит в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6. Изменения и дополнения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон путем оформления письменных дополнительных соглашений к договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Кооператив:

ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»
Жилищно-строительный кооператив
«Адмирала Ушакова, 21»
ИНН/КПП 5908052387/590801001
Юридический адрес: 614023, г.Пермь,
ул.Адмирала Ушакова, 21.
Адрес для корреспонденции:
614081, г. Пермь, ул. Плеханова, д. 66 кв. 35.
ОГРН 1135908000414 ОКВЭД 70.32.1
Сч № получателя
Банк получателя:
Сч.№ Банка получателя:

Пайщик:

Председатель Правления
ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»
_____ Д.Ю.Якимов

Пайщик
_____ (_____)