ДОГОВОР № \_\_

**о порядке внесения паевых и иных взносов с целью приобретения квартиры**

г. Краснодар "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_

 Жилищно-строительный кооператив "Виктория", далее именуемый "Кооператив", в лице Председателя Правления ЖСК Хачатурян Айк Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемый "Член Кооператива", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Настоящий договор регулирует отношения, возникающие между Кооперативом и Членом Кооператива, возникающие из членства в Кооперативе, а также внесение паевых взносов Членом Кооператива и другие существенные условия, определенные настоящим договором.

1.2. При внесении первого паевого взноса, в соответствии с нормами Устава Кооператива, вносится и вступительный взнос, размер которого определяется решением Правления Кооператива и на момент подписания настоящего договора составляет (цифрами – 5% от стоимости) паевого взноса и составляет (Прописью) рублей. Так же Членом Кооператива вносится единовременно членский взнос, общая сумма которого, за весь период нахождения в составе Членов Кооператива составляет (цифрами – 5% от стоимости) (Прописью) рублей, начиная с месяца вступления в Члены Кооператива и заканчивая предполагаемой датой окончания строительства.

1.3. Член Кооператива путем внесения паевых взносов осуществляет финансирование деятельности Кооператива по строительству доли объекта в виде \_\_-комнатной (или квартиры-студии) квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_(+-2) кв. м., строительный номер № \_\_ (далее по тексту "Объект"), в соответствии с Приложением № 1, Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему договору. Размер паевого взноса за указанный выше Объект составляет *полная стоимость* (цифрами) (Прописью) рублей (в том числе вступительный и членские взносы). Данная сумма является фиксированной и не подлежит изменению.

1.4. Характеристика доли Объекта передаваемой Члену Кооператива (Приложение № 2) и её проектная планировка - План Объекта (Приложение № 3) согласовываются сторонами, прилагаются к настоящему договору и пересмотру по инициативе Члена Кооператива не подлежат. Оформление земельно-правовой документации и получение разрешения на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, Динской р-н, пос. Южный, ул. Войсковая, 8, будет производиться в процессе организации строительных работ указанного выше объекта.

1.5. По окончании строительства вышеуказанного жилого дома и исполнения Членом Кооператива обязательств по внесению паевых взносов и всех иных платежей, предусмотренных для Членов Кооператива, Кооператив выдает Члену Кооператива справку о выплате 100% паевого взноса и передает Объект по передаточному акту в соответствии с Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему договору. Справка о выплате паевого взноса выдается Члену Кооператива в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Член Кооператива имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием средств, направляемых на создание объекта.

2.1.2. Выйти из состава Членов Кооператива, подав соответствующее заявление.

2.2. Член Кооператива обязуется:

2.2.1 Внести вступительный взнос, а также членские и целевые взносы, установленные решением Правления Кооператива, денежными средствами, в соответствии с условиями, установленными Уставом Кооператива и настоящим договором.

2.2.2.Вносить паевые взносы в объемах и в сроки, предусмотренные "Графиком платежей" (Приложение № 1).

2.2.3 До момента оформления права собственности на Объект, не производить перепланировку Объекта, изменение фасадов, перегородок, реконструкцию капитальных стен и перегородок, изменение магистральных инженерных систем, замену сантехнических, отопительных, электроприборов и иных, замену трубопроводов, электропроводки и т.п. не проводить и в самом здании работы, которые затрагивают фасад здания и (или) его элементы.

2.2.4. Добросовестно исполнять условия настоящего договора.

2.3. Кооператив имеет право:

2.3.1 Осуществлять все необходимые юридические и фактические действия для исполнения предмета настоящего договора в силу полномочия, данного ему Кооперативом.

2.3.2. Направлять паевые взносы на покрытие всех расходов, связанных с созданием Объекта, как уже понесенных на момент заключения договора, так и будущих затрат.

2.4. Кооператив обязуется:

2.4.1. Направлять средства - паевые взносы - по их целевому назначению.

2.4.2. Передать Члену Кооператива Объект, после внесения паевых взносов и иных платежей в полном размере, в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

2.4.3. Обеспечить передачу Члену Кооператива всех необходимых документов для государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2.4.4. Вести реестр Членов Кооператива.

**3. Сроки и порядок передачи Объекта**

3.1.Плановое окончание строительства жилого дома 1 квартал 2016 года. Срок сдачи жилого дома может быть изменен в одностороннем порядке Кооперативом, но не более чем на три календарных месяца.

3.2.Член Кооператива приобретает право собственности на Объект при условии выплаты паевого взноса полностью (100%) после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.3. Кооператив обязан уведомить Члена Кооператива о готовности к передаче Объекта за 10 (десять) дней.

3.4. Член Кооператива обязан в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления осмотреть и принять Объект.

3.5. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи Член Кооператива обязан нести риск случайной гибели и повреждения Объекта. Самостоятельно и в полном объеме нести расходы по оплате коммунальных услуг по Объекту и содержанию общего имущества жилого дома, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности.

3.6. Член Кооператива не позднее десяти дней с момента принятия Объекта по акту приема-передачи обязан заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей жилой дом организацией.

3.7 Нежилые помещения цокольных этажей (кроме электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток) не входят в состав общего имущества жилого дома, в связи с чем право собственности на указанные помещения у Члена Кооператива на основании настоящего договора не возникает.

**4. Ответственность сторон**

4.1.При нарушении сроков внесения паевых, членских взносов Член Кооператива оплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов.

4.2. Член Кооператива обязан в случае возникновения у него обязанности по уплате штрафных санкций в добровольном порядке уплачивать пени (неустойки). В случае не уплаты пени (неустойки) её сумма удерживается из очередного текущего платежа паевого взноса Члена Кооператива с его уведомлением о проведенном удержании.

4.3. При не достижении согласия между Сторонами договора споры решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

**5. Перемена лиц**

5.1. Член Кооператива до окончания строительства Объекта и подписания акта приема-передачи Объекта вправе с согласия Правления Кооператива передать другому лицу свой паевой взнос путем заключения соглашения о перемене лица в обязательстве (уступки пая) и выйти из Кооператива.

**6 . Досрочное расторжение договора**

6.1. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.2. При просрочке платежа Членом Кооператива, в соответствии с "Графиком платежей", двух или более раз подряд, либо просрочке более, чем на один календарный месяц Кооператив вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке. Член Кооператива исключается из его членов по решению Общего собрания. Ранее внесенные в виде паевых взносов средства возвращаются Члену Кооператива без какой-либо индексации, вступительный и членские взносы не возвращаются.

6.3. Член Кооператива имеет право в любое время выйти из числа Членов Кооператива, подав соответствующее заявление о выходе из числа Членов Кооператива и расторжении настоящего договора. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Члена Кооператива, паевые взносы возвращаются Члену Кооператива, без компенсационных выплат и индексации, в течение трех месяцев с момента подачи соответствующего заявления. Вступительный и членские взносы Члену Кооператива не возвращаются.

**7. Форс-мажор**

7.1. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления такого рода обстоятельств.

**8. Срок действия настоящего договора**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания полномочными представителями Сторон и действует в течение всего периода выполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

**9. Заключительные положения**

9.1.Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ, положениями Устава Кооператива и другими локальными документами Кооператива.

**10. Приложения к договору**

10.1."График платежей" - Приложение № 1.

10.2. "Характеристика Объекта" - Приложение № 2.

10.3. "План Объекта" - Приложение № 3.

**11. Реквизиты сторон**

11.1 **Кооператив**

ЖСК "Виктория", 350061, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дмитрия Благоева, д. 28, кв. 56.

ИНН 2312225606, КПП 231201001, ОГРН 1152312002281

Платежные реквизиты:

11.2. **Член Кооператива**

(ФИО), (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) г.р. паспорт (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Зарегистрирован по адресу (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Кооператив Член Кооператива

Председатель Правления

ЖСК "Виктория»

Хачатурян А.В. (ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

о порядке внесения паевых и иных взносов

целью приобретения квартиры

**Индивидуальный график выплаты паевого взноса**

Настоящий график выплаты паевого взноса установлен для члена ЖСК «Виктория» (ФИО)

Размер паевого взноса: (цифрами) (Прописью) рублей

Квартира – \_\_комнатная

подъезд - \_\_

этаж - \_\_

условный номер квартиры - \_\_\_

общая площадь квартиры - \_\_\_\_ м2

в строящемся жилом доме по адресу: Динской район, п. Южный, ул. Войсковая, 8, Литер \_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Дата платежа | Сумма платежа (руб.) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Кооператив Член Кооператива

Председатель Правления

ЖСК "Виктория»

Хачатурян А.В. (ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

о порядке внесения паевых и иных взносов

целью приобретения квартиры

**Технические характеристики жилого помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Характеристика** |
| 1 | Общая площадь | \_\_\_\_ |
| 2 | Этаж | \_\_ |
| 3 | Материал окон | Металлопластиковые |
| 4 | Наличие балкона | Да |
| 5 | Входная дверь | Металлическая |
| 6 | Межкомнатные двери | Нет |
| 7 | Материал стен внешних | Кирпич/блок |
| 8 | Материал стен внутренних | Блок |
| 9 | Наличие электропроводки , узел учета | Да (разводка согласно стандартной планировки: при входе выключатель и розетка, освещение на потолке в каждом помещении, санузел без розетки, розетка с разъемом для подключения кухонной плиты) |
| 10 | Отопление  | Центральное (трубы, радиаторы) |
| 11 | Внутренняя отделка комнат | Штукатурка/стяжка |
| 12 | Штукатурка с/у | Нет |
| 13 | Состояние пола | Стяжка |
| 14 | Водоснабжение (централизованное) | Ввод в жилое помещение труб с установкой узла учета |
| 15 | Канализация (центральная) | Ввод в жилое помещение труб |
| 16 | Разводка водоснабжения и канализации | Да |
| 17 | Наличие сантех. приборов | Нет |
| 18 | Наличие кухонной плиты | Нет |
| 19 | Дополнительные условия | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Кооператив Член Кооператива

Председатель Правления

ЖСК "Виктория»

Хачатурян А.В. (ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

о порядке внесения паевых и иных взносов

целью приобретения квартиры

**ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА**



Кооператив Член Кооператива

Председатель Правления

ЖСК "Виктория»

Хачатурян А.В. (ФИО)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Председателю Правления***

***ЖСК «Виктория»***

***Хачатурян Айк Владимировичу***

1. ***З А Я В Л Е Н И Е***

 *Я, (ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Зарегистрирована по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*адрес для уведомлений и сообщений:*

*Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Контактный e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Прошу принять меня в члены жилищно-строительного кооператива «Виктория» (далее ЖСК) с предоставлением мне возможности приобретения жилой недвижимости (квартиры) расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: Краснодарский край, Динской р-н, пос. Южный, ул. Войсковая, д.8*

*Параметры недвижимости, получение которой является моей целью, определены мною самостоятельно и сводятся к следующему:*

*- квартира № \_\_, этаж \_\_, подъезд \_\_, общая площадь \_\_\_\_ (+-2) кв. м., количество комнат в квартире – \_\_\_\_\_\_\_\_, стоимость недвижимости составляет (цифрами) (Прописью) рублей.*

*Даю своё обязательство на внесение вступительного и членского взносов, утвержденных решением Правления ЖСК в размере (цифрами) (Прописью) рублей и (цифрами) (Прописью) рублей соответственно.*

*С Уставом ЖСК ознакомлен и согласен пользоваться правами и нести обязанности, предусмотренные им. Порядок приобретения недвижимости и содержание основных документов, оформляющих взаимные права и обязанности ЖСК и членов ЖСК, складывающиеся в связи с приобретением недвижимости, мною изучены, являются понятными и отвечают моим интересам.*

*Обязуюсь своевременно и в полном объеме осуществлять все платежи по утвержденным графикам, уплата которых связана с моим членством в ЖСК «Виктория», приобретением объекта недвижимости, так же нести ответственность за достоверность сведений, указанных в настоящем заявлении. При изменении адресов и телефонов обязуюсь в 3-дневный срок письменно уведомить ЖСК об этом.*

*«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г /ФИО/*