

Договор паенакопления

№ 25- ____/____

г. Калининград

" ____ " _____ г.

Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4", именуемый в дальнейшем «Кооператив», в лице председателя правления Аветисьянца Валерия Айкаковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Пайщик" (Член кооператива), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения.

1.1. Целью паенакопления является получение пайщиком в собственность, в счет уплаченного паевого взноса, одного жилого помещения (квартиры*), имеющего характеристики:

1.2.

№ пп	ID дома	Секция	Строительный номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь **, жилого помещения кв. м.	Стоимость м2, руб.	Сумма, руб.
Площадь лоджий, веранд, балконов, террас								

Итого Сумма ДОГОВОРА: _____ (рублей)

* Предметом Договора паенакопления может быть только одно жилое помещение (квартира).

** (Площадь квартиры, указанная в настоящем пункте, после завершения строительства и ввода в эксплуатацию, подлежит уточнению на основании обмеров органами технической инвентаризации (БТИ).

Адрес дома: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:0054.

Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 39-RU39301000-480-2019 от 20 декабря 2019 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, срок действия до 20 июня 2023 года.

Начало строительства апрель 2020 года. Окончание строительства апрель 2023 года.

Строительство жилого дома ведется в соответствии с планом мероприятий (Дорожная карта) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Ганза 4», в действующей редакции, согласованной Правительством Калининградской области.

Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области является техническим заказчиком строительства жилого дома, на основании заключенных договоров.

Стороны исходят из того, что термин «Общая проектная площадь квартиры» обозначает сумму площадей всех помещений, за исключением площадей лоджий, балконов, веранд, террас.

Пайщик уведомлен, что площадь лоджий, балконов, веранд, террас согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь Квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру.

План этажа с указанием Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), определяется в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Стороны признают изменения фактической площади Квартиры (увеличение или уменьшение) относительно проектной площади допустимым, не нарушающим условия договора.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым, не нарушающим условия Договора, изменением общей проектной площади Квартиры является изменение площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением ее размеров).

В случае, изменения фактической площади Квартиры (увеличение или уменьшение) более чем на 5 (пять) процентов относительно проектной площади, указанной в п.1.1 настоящего Договора, стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в части изменения площади и цены договора.

1.3. Основанием вселения в жилое помещение, переданное Кооперативом пайщику, являются Решение общего собрания членов жилищного кооператива и Справка кооператива об уплате паевого взноса в полном объеме.

2.Пай. Размер и внесение пая. Отчуждение пая. Переход прав на пай.

2.1. Паевой взнос оплачивается Пайщиком путем внесением денежных средств на расчетный счет Кооператива в срок не позднее 7 (Семь) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора _____ (указать срок и размер внесения денежных средств, если иные условия).

2.2. Размер Паевого взноса Пайщика определяется настоящим договором, составляет _____ рублей.

Размер Паевого взноса может быть изменен в порядке определенном уставом Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4".

2.3. Размер паевого взноса, подлежит уточнению в случае корректировки (увеличения или уменьшения) фактической площади Квартиры по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства при условии, если произошло изменение площади Квартиры в любую сторону более чем на 5 (пять) процентов.

2.4. В случае приобретения одного помещения несколькими лицами стороны договора руководствуются положениями Устава Кооператива.

2.5. Пайщик вправе передать свой пай приобретателю по договору уступки (купли-продажи, мены, дарения) только при участии Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4" в качестве стороны такого договора, а также при условии отсутствия у Пайщика задолженностей перед Кооперативом, либо принятием приобретателем пая обязательств (переводом долга) по погашению задолженностей пайщика перед кооперативом.

Принятие приобретателем пая обязательств (перевод долга) по погашению задолженностей уступающего пайщика перед кооперативом, должно быть условием договора и отражено в его содержании с указанием сроков погашения задолженности.

2.6. Кооператив не несет ответственности, по сделке о приобретении третьим лицом прав на пай уступающего Пайщика.

2.7. О внесении Пая в полном объеме Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4" выдает пайщику Справку «о полном расчете (полной выплате паевого и других взносов, предусмотренных Уставом кооператива)», в тридцатидневный срок с момента письменного заявления о выдаче такой справки.

Справка о внесении Пая не может быть выдана Пайщику имеющему задолженность перед Кооперативом.

2.8. Пайщик, не исполнивший обязательства по внесению взносов, может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов Кооператива.

Исключенный из членов кооператива пайщик утрачивает право на получение жилья.

2.9. Возврат уплаченной части пая, при исключении из членов ЖСК, производится в соответствии с Уставом Кооператива.

2.10. Право распоряжения квартирой пайщика, исключенного из членов кооператива, переходит к Кооперативу, согласно Уставу Кооператива.

2.11. Пайщик вправе выйти из Кооператива в порядке, установленном Уставом кооператива.

3. Обязательства Сторон

3.1. Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4" обязуется:

3.1.1. Принимать от Пайщика взносы и иные платежи.

Выдать Пайщику справку об уплате паевого взноса в порядке, определенном настоящим договором, Уставом Кооператива.

3.1.3. Вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий сведения, предусмотренные Федеральным законом "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

3.1.4. Сообщить Пайщику о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

Сообщение о вводе Объекта строительства в эксплуатацию производится заказным письмом по адресу указанному Пайщиком, или вручается Пайщику Правлением лично, под роспись, в срок не позднее 30 рабочих дней с момента ввода. В Сообщении должны быть указаны номер квартиры и ее почтовый адрес, дата, сроки, порядок передачи Квартиры Пайщику.

3.1.5. Передать Пайщику Квартиру по Акту приема-передачи (п.4. настоящего договора).

3.1.6. Обязуется размещать на сайте официальную информацию о деятельности кооператива, решения Общего собрания и иную информацию.

3.1.7. Принять Пайщика, уплатившего паевой взнос в Члены ЖСК, в порядке установленным Уставом Кооператива.

3.2. Пайщик обязуется:

3.2.1. Вступить в члены ЖСК, в соответствии с Уставом Кооператива

3.2.2. В установленные настоящим Договором сроки вносить паевой взнос, а также вступительный и иные взносы, предусмотренные Уставом Кооператива, решениями общих собраний.

3.2.3. Письменно, в срок не позднее 7 дней с момента изменений адреса фактического места жительства, реквизитов паспорта, документов, удостоверяющих личность, номера телефона и адреса электронной почты сообщать об этих изменениях Кооперативу.

Все письменные уведомления, направленные почтой заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными стороне по договору надлежащим образом.

Риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

3.2.4. Самостоятельно отслеживать официальную информацию Кооператива, размещенную на сайте Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4"- www.ganza4.ru

3.2.5. В срок не позднее 30 дней с момента направления Кооперативом в адрес Пайщика сообщения о вводе Объекта строительства в эксплуатацию принять от кооператива квартиру и подписать Акт приема-передачи или представить мотивированные возражения.

3.2.6. В течение 30 дней с момента принятия по Акту квартиры зарегистрировать право собственности на нее за свой счет, своей заботой.

Предоставить Кооперативу доказательства регистрации права собственности на квартиру, в течении 30 дней, с момента регистрации права.

По истечении 30 дней, с момента сообщения Пайщику о вводе Объекта строительства в эксплуатацию, ответственность за содержание жилья и уплата тарифов ресурсоснабжающим организациям переходит к Пайщику независимо от того зарегистрировано за ним право собственности на квартиру к этой дате или нет.

3.2.7. Не уступать свои права и обязанности по настоящему договору другим членам ЖСК и/или третьим лицам в нарушение требований установленных п. 2.5. настоящего договора.

4. Условия приема-передачи Квартиры

4.1. Порядок передачи Квартиры Пайщику:

4.1.1. В течение 30 календарных дней с момента завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию Кооператив обязуется сообщить Пайщику о сроке передачи Квартиры направив письменное уведомление почтой заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу:

4.1.2. Риск неполучения сообщения о завершении строительства по причине несообщения Кооперативу изменений адреса, уклонения адресата от получения сообщения, а также любые возможные негативные вытекающие из такого несообщения последствия лежат на Пайщике.

4.1.3. Квартира передается Кооперативом Пайщику или его представителю, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью, по Акту приема-передачи в срок, указанный в извещении сообщении о завершении строительства.

4.2. После подписания Акта приема-передачи квартиры бремя ее содержания, обслуживания, ремонта инженерных сетей и здания в процессе его эксплуатации, а также все риски связанные с использованием квартиры переходят к Пайщику.

4.3. Стороны договорились, что в случае не подписания Акта приема-передачи квартиры в установленный срок и не представления мотивированных возражений Пайщик считается принявшим квартиру от Кооператива, а Кооператив передавшим квартиру Пайщику на условиях настоящего договора и при таких обстоятельствах настоящий договор приобретает одновременно силу Акта приема-передачи.

4.4. Акт приема-передачи квартиры Члену Кооператива, имеющему перед Жилищно-строительным кооперативом "Ганза-4" задолженность по уплате взносов, не может быть выдан.

4.5. Право собственности на Квартиру переходит к Пайщику с момента государственной регистрации.

4.6. Не позднее десяти дней с момента принятия жилого помещения по акту приема-передачи заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей организацией, если кооперативом не будет принято решение об осуществлении управления многоквартирным жилым домом после ввода его в эксплуатацию.

4.7. Пайщик обязан с даты подписания акта приема-передачи нести бремя содержания жилого помещения, а именно нести расходы по содержанию жилого помещения и общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле в общем имуществе, расходы по оплате услуг и работ по управлению жилым домом, расходы по охране жилого дома, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.

4.8. Пайщик обязан с момента принятия Помещения по акту приема-передачи нести риск случайной гибели и повреждения жилого помещения, нести ответственность за сохранность жилого помещения и находящегося на его территории оборудования.

4.9. Без письменного согласия Кооператива Пайщик обязуется не производить в квартире работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу или демонтажу инженерного оборудования, изменению проектного положения сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки. Риск производства указанных работ и причиненные производством указанных работ убытки, а также обязанность по устранению возможных негативных последствий от производства указанных работ, лежат в полном объеме на Пайщике.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки уплаты взносов, подлежат к уплате пени в размере 1/300 от Ключевой ставки ЦБ РФ от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство по внесению взноса должно было быть исполнено.

5.3. Риски неполучения пайщиком уведомления в связи с несообщением кооперативу об изменении адреса места жительства (места нахождения), номера телефона, адреса электронной почты, об убытии на длительное время с адреса постоянного места жительства к другому месту лежит на Пайщике.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием возникновения и действия обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны обязуются руководствоваться общепринятыми правилами и извещать друг друга о их возникновении, сроке действия и сроке когда обязательство может быть исполнено.

5.6. Кооператив вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях и в порядке, предусмотренных п.2.8. Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, по правилам установленным законодательством Российской Федерации.

6.3. Стороны установили подсудность рассмотрения споров:

При спорах с физическими лицами в Ленинградском районном суде города Калининграда по адресу: ул. Александра Невского, 29, Калининград, Калининградская обл., 236016;

При спорах с юридическими лицами: в Арбитражном суде Калининградской области по адресу: ул. Рокоссовского, 2, Калининград, Калининградская обл., 236040

7. Заключительные положения

7.1. Подписанием настоящего договора Пайщик дает согласие на раздел, объединение, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 39:15:131007:0054, если совершение таких действий будет необходимо для целей завершения строительства незавершенных строительством объектов, указанных в п. 1.1. настоящего договора.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.3. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - один экземпляр для Пайщика, один для ЖСК, один для передачи в регистрирующий орган при регистрации права собственности.

7.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4".

8. Реквизиты сторон

Пайщик: _____,

_____ г.р.

Паспорт _____,

Выдан _____

_____ кем выдан

Код подразделения _____

Адрес: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

**Жилищно-строительный
кооператив «Ганза-4»**

г Калининград, ул. Большая окружная, дом 3А,
офис 425

ОГРН 1173926008090,

ИНН 3906351821

р/с 40703 810 8 7500 0000050

Банк: Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК

"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

к/с 30101 810 9 2748 0000877

БИК 042748877

Председатель Правления

В.А. Аветисянц