

г. Сочи

«__» _____ 2020 г.

Жилищно-строительный кооператив «Берег», ИНН 2366014785, КПП 236601001, ОГРН 1192375048953, в лице председателя правления Баранова Василия Васильевича, действующей на основании Устава, далее именуемый Кооперативом или ЖСК, с одной стороны, и

Гражданка РФ _____, далее именуемая Пайщиком, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора являются взаимоотношения по удовлетворению жилищных потребностей члена кооператива путем получения Пайщиком в собственность при содействии Кооператива объекта недвижимости – сблокированный жилой дом (таунхаус) на земельном участке общей площадью 15 000 (пятнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером: 23:49:0125020:1012, категория земель: земли поселений, разрешенное использование- для жилищного строительства, расположенный по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, с.Ордынка, ул. Барановское шоссе.

2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации иным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Кооператив гарантирует, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Кооперативом получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Кооператив располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- право аренды на земельный участок, общей площадью 15 000 (пятнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером: 23:49:0125020:1012, категория земель: земли поселений, разрешенное использование- для жилищного строительства, расположенный по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, с.Ордынка, ул. Барановское шоссе, на основании договора от 18.07.2019 года о передаче прав и обязанностей по Договору аренды №4900003726 от 15.12.2005 года, номер регистрации 23:49:0125020:1012-23/050/2019-8 от 08.08.2019г.;

- Разрешением на строительство № RU-23-309-6098-2017 от 04.08.2017 года на строительство 8 (восемь) сблокированных жилых домов, этажностью 3 этажа, общей площадью застройки 8 987,91 кв.м., выданным Администрацией города Сочи;

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Пайщику.

2.3. Кооператив гарантирует, что на момент заключения настоящего договора права на вышеуказанный таунхаус, сблокированный жилой дом и земельный участок равно, как и сам таунхаус и земельный участок не являются предметом судебного разбирательства не находятся под арестом и не являются предметом залога.

2.4. Подписав настоящий договор, Пайщик выражает согласие и присоединяется к единым условиям членства в ЖСК, которые изложены в Уставе Жилищно-строительного кооператива «Берег». Настоящий Договор, в соответствии со статьей 428 Гражданского Кодекса Российской Федерации, является договором присоединения.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ТАУНХАУСА

3.1. Паевым взносом является таунхаус **с условным номером по проекту _____, этажность: 3, общая площадь таунхауса- 150 кв.м.**, в том числе балкон (лоджия) - кв.м., **без учета** понижающего коэффициента 0,5. Конкретное месторасположение таунхауса обозначено в Приложении №1, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.

Планировка таунхауса обозначена в Приложении №2, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Площадь таунхауса проектная и по окончании строительства, может иметь погрешность по площади до 5%.

3.3. В общую стоимость таунхауса входит выполнение Кооперативом следующих работ:

- возведение трехэтажного здания (из монолитно-армированного материала);

- установка оконных (балконных) блоков (металлопластиковые) стеклопакет;
- установка металлической входной двери;
- межкомнатные перегородки на всех трех уровнях таунхауса согласно проекта;
- стояки коммуникаций - ввод их в помещение таунхауса (водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция);
- электропроводка, ввод в помещение – с установкой электросчетчика на этаже;
- сантехнические работы – установка стояков с отводами и запорными кранами с установкой счетчиков;
- отделка мест общего пользования;
- отделка фасада здания;
- организация 2-х машиномест у подъезда каждого таунхауса.

3.5. Коммунальные удобства: централизованное водоснабжение и канализация согласно техническим условиям.

3.6. Установка газового котла и подведения газа в помещение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Пайщик обязуется оплатить вступительный членский взнос в размере **100 000 (сто тысяч) рублей** до подписания настоящего Договора.

4.2. Пайщик обязуется оплатить паевой взнос в размере _____ (_____) руб. исходя из стоимости _____ (_____) рублей за 1 кв.м.

4.3. Паевой взнос Пайщика должен обеспечивать погашение затрат на строительство Кооперативом. **Пайщик обязуется произвести паевые платежи следующим образом: (индивидуально).**

4.4. Сумма паевого взноса может быть изменена только в случае изменения общей площади помещения с учетом площади балкона(лоджии), без применения понижающего коэффициента площади балкона(лоджии).

4.5. Взаиморасчеты по выявленной погрешности проводятся после окончания строительства по цене 42 906 рублей за 1 кв.м. Фактическая площадь таунхауса определяется после проведения замеров БТИ и выдачи технического паспорта. Срок внесения (возврата) денежных средств по взаиморасчетам составляет 30 дней с момента направления Уведомления Пайщику Кооператива.

4.6. Оформление пакета документов для Государственной регистрации права (технический паспорт, техплан, кадастровый паспорт, оплата госпошлины и прочее) на таунхаус не входит в стоимость договора и производится за счет средств Пайщика.

4.7. Кооператив обеспечивает подключение всего жилого комплекса к центральным коммуникациям по условиям настоящего договора. Заключение индивидуальных договоров и разделение лицевого счетов с организациями, предоставляющими коммунальные услуги (энергоснабжение, водоснабжение и т.д.) производится за счет средств Пайщика и в стоимость договора не входит.

4.8. Кооператив обеспечивает проведение и подключение газа к жилому комплексу с установкой газового котла в таунхаус. Стоимость подключения газа и установка газового оборудования не входит в стоимость пая и оплачивается Пайщиком отдельно в размере **200 000 (двести тысяч) рублей** в срок не позднее даты ввода жилого комплекса в эксплуатацию и до подписания Акта приема-передачи таунхауса.

5. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Планируемый срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию жилого комплекса – 3 квартал 2020 г.

5.2. В случае переноса сроков ввода в эксплуатацию жилого комплекса Кооператив направляет Пайщику Уведомление с указанием нового срока, с приложением соответствующих документов.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ТАУНХАУСА.

6.1. Передача таунхауса Кооперативом и принятие его Пайщиком осуществляется по Акту приема - передачи.

6.2. Передача таунхауса осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса.

6.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Кооператив обязан передать таунхаус не позднее предусмотренного настоящим договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Кооперативом обязательств по передаче таунхауса Пайщику.

6.4. Кооператив не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия таунхауса, обязан направить Пайщику сообщение о завершении строительства и о готовности к

передаче, а также предупредить Пайщика о необходимости принятия таунхауса и о последствиях бездействия Пайщика. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу или вручено Пайщику лично под расписку. Допускается уведомление Пайщика путем направления электронного сообщения на адрес электронной почты, указанной Пайщиком при заключении договора. Пайщик, получивший сообщение о завершении строительства обязан приступить к его принятию в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Пайщик до подписания Акта приема – передачи таунхауса вправе потребовать от Кооператива составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие таунхауса техническим характеристикам, предусмотренным настоящим договором.

6.6. При уклонении Пайщика от подписания акта приема-передачи или при отказе Пайщика от принятия таунхауса (за исключением случая по обнаружению Пайщиком существенных недостатков) Кооператив по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи таунхауса Пайщику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи.

При этом риск случайной гибели таунхауса признается перешедшим к Пайщику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом договора одностороннего Акта приема - передачи. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

- Если Кооператив обладает сведениями о получении Пайщиком сообщения о готовности таунхауса к передаче.
- Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Пайщика от его получения.
- Отсутствия Пайщика по указанному им почтовому адресу.

6.7. После подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема -передачи Пайщик несет расходы, связанные с эксплуатацией таунхауса и доли в общедомовом имуществе (включая содержание мест общего пользования, придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риски случайной гибели или повреждения таунхауса.

6.8. Пайщик, в случае перепланировки таунхауса, влекущей конструктивные изменения не имеет право демонтировать полностью или частично несущие конструкции дома, оконные и дверные проемы.

6.9. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине, принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

6.10. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ членам ЖСК на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Кооператив обязуется:

- После исполнения обязанности Пайщика по полной выплате паевого взноса, ЖСК обязуется выдать Пайщику Акт сверки взаиморасчетов, а после ввода в эксплуатацию справку, подтверждающую полную выплату Пайщиком паевых взносов.
- Использовать денежные средства, полученные от Пайщика, по целевому назначению - строительство жилого комплекса.
- Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству жилого комплекса и ввести его в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2020 г.
- Построить жилой комплекс, в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Пайщику таунхаус. Отделочные работы таунхауса не входят в цену "Договора" и производятся Пайщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи.
- Обеспечить сохранность таунхауса и его комплектности до передачи ее по Акту приема - передачи Пайщику.
- Выполнить работы по инженерному обеспечению, подключению к центральным коммуникациям, благоустройству, озеленению и вводу жилого комплекса в эксплуатацию.
- Сообщать Пайщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству.

7.2. Кооператив имеет право:

- Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о членстве в Жилищно-строительном кооперативе «Берег» в пределах, не затрагивающих паевой взнос Пайщика.
- Внести в таунхаус и/или весь жилой комплекс архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по

качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого комплекса в целом и таунхаус в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

- Представлять интересы Пайщика в государственных, коммерческих, коммунальных и иных организациях, в случаях необходимых для исполнения настоящего договора.

7.3. Пайщик принимает на себя обязательства:

7.3.1. Принять таунхаус по акту приема-передачи.

7.3.2. С момента подписания акта приема-передачи на таунхаус производить оплату всех платежей, в том числе расходы ЖСК, связанные с эксплуатацией жилого комплекса, завершеного строительством, включая оплату коммунальных услуг, плату за владение и пользование соответствующим земельным участком не позднее 10 календарных дней со дня предъявления Кооперативом требования;

7.3.3. До момента ввода жилого комплекса в эксплуатацию не осуществлять каких-либо работ в таунхаусе. В случае нарушения указанной обязанности ответственность за сроки ввода жилого комплекса в эксплуатацию лежит на Пайщике;

7.3.4. После сдачи дома в эксплуатацию, в течении 30 дней обязан получить справку, подтверждающую отсутствие задолженности перед ЖСК «Берег», и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на таунхаус;

7.3.5. После подписания настоящего Договора Пайщик приобретает все права и принимает на себя все обязанности, предусмотренные для членов Кооператива Уставом, внутренними документами Кооператива, а также изменениями и дополнениями, которые были или будут внесены в эти документы в соответствии с Уставом. В частности, в целях приобретения права собственности на таунхаус Пайщик обязуется внести в Кооператив с соблюдением сроков, установленных настоящим Договором, сумму паевых взносов, соответствующую стоимости таунхауса, которая определяется в соответствии с условиями настоящего Договора;

7.3.6. Иные обязательства, предусмотренные Уставом ЖСК.

7.4. Пайщик имеет право:

7.4.1. Зарегистрировать право собственности на таунхаус на условиях, определенных настоящим Договором.

7.4.2. По своему усмотрению и в любое время выйти из ЖСК и получить сумму своего пая, за минусом 10% от внесенной суммы, вступительный взнос не возвращается.

7.4.3. Уступить пай в ЖСК третьему лицу за цену и на условиях по своему усмотрению с соблюдением требований Устава ЖСК, при этом Пайщик обязан уведомить ЖСК за 7 (семь) дней о намерении уступить пай в ЖСК. Уступка пая в ЖСК третьему лицу возможна только при условии внесения Пайщиком паевого взноса в полном объеме и с согласия Правления ЖСК.

7.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ и Уставом Кооператива.

7.5. Кооператив гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора таунхаус не продан, не заложен, не обременен правами третьих лиц.

7.6. Пайщик не имеет право на получение прибыли от финансовой деятельности Кооператива.

8. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор подписывается Сторонами и подлежит исполнению в полном объеме

8.3. Сторонами могут быть заключены дополнительные соглашения к настоящему Договору, которые после их подписания являются его неотъемлемой частью и не могут противоречить его условиям.

8.4. Действие настоящего Договора прекращается при полном выполнении Сторонами взаимных обязательств по настоящему Договору и по дополнительным соглашениям к нему.

8.5. Досрочное прекращение действия настоящего Договора предусматривается в следующих случаях:

- при отказе Пайщика от дальнейшего членства в Кооперативе, выраженном в письменной форме, без обязательного объяснения причин этого отказа;

- при исключении Пайщика из членов Кооператива за нарушение условий настоящего договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Уставом ЖСК;

- по письменному соглашению Сторон;

- в иных случаях, предусмотренных Уставом ЖСК.

8.6. Настоящий Договор считается исполненным в момент подписания акта приема-передачи, при выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему договору.

8.7. Во всех перечисленных случаях действие настоящего Договора считается прекращенным только после окончания взаимных расчетов между Сторонами, предусмотренных для этих случаев условиями Устава.

8.8. Прекращение действия настоящего Договора влечет прекращение и всех заключенных в его развитие дополнительных соглашений. Прекращение действия одного (нескольких) дополнительных соглашений не влечет прекращения действия настоящего Договора, если Сторонами не установлено иное.

8.9. Вопросы членства Пайщика в Кооперативе, непосредственно неурегулированные настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, регулируются разделом V Жилищного кодекса РФ и Уставом. Изменения и дополнения, вносимые в установленном порядке в Устав, и касающиеся прав и обязанностей Пайщика, доводятся до его сведения не позднее 60 дней с момента их принятия. В противном случае Пайщик освобождается от ответственности за невыполнение вновь возникших требований и условий на период до ознакомления с ними в установленном порядке.

8.10. Заключая настоящий договор, Пайщик не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение его персональных данных.

Целью обработки, предоставляемых Пайщиком персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора. Хранение таких персональных данных осуществляется Кооперативом в течение срока, установленного законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Пайщиком в письменной форме.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Пайщиком путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

8.11. Стороны согласились, что при заключении настоящего договора они вправе пользоваться факсимильным воспроизведением подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

9.2. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу, спор рассматривается по месту нахождения объекта в Лазаревском районном суде.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРИОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, принятия государственными органами документов, препятствующих исполнению настоящего договора, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут ответственность по взятым обязательствам в пределах Устава, настоящего Договора, заключенных дополнительных соглашений к нему, а также законодательства Российской Федерации.

12.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах один — Пайщику, два — Кооперативу.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЖСК "Берг"

ИНН:	2366014785
КПП:	236601001
ОГРН:	1192375048953

Расчетный счет: **40703810230060000440**
Банк: **ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК**
БИК: **046015602**
Корр. счет: **30101810600000000602**

Юридический адрес: **354207, Краснодарский край, Сочи г, Барановка с, Барановское ш,
дом 17, помещение 1**

Председатель: **Баранов Василий Васильевич**

ПАЙЩИК
