

ДОГОВОР № 004/14
о внесении паевых взносов

г. Сочи

«21» ноября 2014 г.

Потребительский жилищно-строительный кооператив «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИК», именуемый в дальнейшем «Кооператив» (или «ПЖСК»), в лице Председателя Кооператива – ООО «Элиостина», в лице Генерального директора Вилисовой Наталии Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Алтунин Александр Александрович, _____ года рождения, место рождения г. _____, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: _____, выданный Отделением по району Можайский ОУФМС России по г. Москве в ЗАО, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. _____, именуемый в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Пайщик Кооператива, являясь его членом, в целях строительства жилого комплекса «Дом под Солнцем» - многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Голубые Дали, 99 г (далее «Объект»), вносит установленный Кооперативом паевой взнос в размере и в сроки, указанные в настоящем Договоре, а Кооператив обязуется обеспечить передачу в собственность Пайщику жилое помещение (квартиру) в Объекте в виде согласованного количества квадратных метров, основные характеристики которого указаны в п. 1.2. настоящего Договора и Приложении №1 к нему.

1.2. Согласно настоящему Договору по окончании строительства Объекта Кооператив передает Пайщику (при условии оплаты Пайщиком паевого взноса в полном размере), жилое помещение (квартиру):

под № 101, площадью 85,5 (восемьдесят пять целых пять десятых) кв.м. на 14 этаже дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Голубые Дали, 99 г.

Общая площадь жилого помещения (квартиры) определяется по справке БТИ на основании фактических замеров.

1.3. Характеристика жилого помещения (квартиры) (Приложение № 1) и ее планировка согласовываются между сторонами, прилагаются к договору и пересмотру по инициативе Пайщика не подлежат.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является проектный план квартиры, передаваемой Пайщику (Приложение №1).

Отделка квартиры производится в объеме, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Право пользования земельным участком, кадастровый номер 23:49:0402012:59, на котором осуществляется строительство, принадлежит **Кооперативу** на основании Договора аренды земельного участка № 4900005530 от 11 января 2010 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 06.04.2010 года за номером 23-23-22/033/2010-126.

1.5. Кооператив гарантирует своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта до __ квартала 2015 года. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию – __ квартал 2015 г. Окончание строительства и ввод Объекта в эксплуатацию могут быть произведены досрочно, при этом дополнительного согласования с Пайщиком нового срока не требуется.

2. Основания заключения договора. Гарантии.

2.1. Стороны заключают настоящий Договор исходя из принципа свободы договора и в соответствии с положениями Устава Кооператива, утвержденного протоколом общего собрания ПЖСК «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИК» от 11.10.2013 года.

2.2. Объект должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

3. Порядок оплаты целевых взносов

3.1. Пайщик производит оплату Кооперативу паевого взноса денежными средствами в размере 4 300 000,00 (четыре миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается) в срок не позднее «25» ноября 2014 года.

Размер паевого взноса установлен соглашением сторон, является окончательным, изменению не подлежит и включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникаций и общих инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектом. Внутреннюю (внутри квартиры) разводку инженерных сетей и коммуникаций Пайщик производит самостоятельно и за свой счёт.

3.2. В случае увеличения общей площади жилого помещения (квартиры) более чем на 1 квадратный метр по данным экспликации БТИ по сравнению с проектным планом (Приложение №1), Пайщик обязуется уплатить Кооперативу разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.3. В случае уменьшения общей площади жилого помещения (квартиры) более чем на 1 квадратный метр по данным экспликации БТИ по сравнению с проектным планом (Приложение №1) Кооператив обязуется вернуть Пайщику разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.4. Оплата паевого взноса производится Пайщиком в безналичном порядке. Датой платежа считается дата зачисления банком денежных средств на расчетный счет Кооператива.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Пайщик обязуется:

4.1.1. В полном объеме и в строки, установленные настоящим договором и Уставом оплатить паевой взнос для выполнения Кооперативом строительства Объекта.

4.1.2. Принять жилое помещение (квартиру) от Кооператива в течение 30 (тридцати) календарных дней после ввода в эксплуатацию Объекта. При передаче жилого помещения (квартиры) Сторонами по настоящему Договору будет составлен соответствующий двухсторонний акт, подписанный Кооперативом и Пайщиком или их полномочными представителями.

4.1.3. При подаче заявления о государственной регистрации своего права собственности на жилое помещение (квартиру) уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права на него.

4.1.4. С момента получения жилого помещения (квартиры) от Кооператива до государственной регистрации своего права собственности, не производить в квартире переоборудование и (или) перепланировку. Не вносить изменения во внешний вид фасада дома.

4.1.5. Пайщик за свой счет осуществляет ремонт указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в РФ.

4.1.6. Расходы по содержанию и охране квартиры после ее передачи Пайщику несет Пайщик.

4.2. Пайщик имеет право:

4.2.1. На получение от Кооператива информации о ходе выполнения строительства Объекта, знакомиться с документацией, относящейся к его участию в проекте, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Кооператива, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

4.2.2. Пайщик имеет право посещения строящейся квартиры для ознакомления с ходом ведения работ в сопровождении уполномоченного представителя со стороны Кооператива и Застройщика.

4.2.3. В случае добровольного выхода Пайщика из Кооператива и расторжения настоящего Договора получить от Кооператива сумму фактически внесенных паевых взносов в ЖСК, в период его членства в Кооперативе на условиях и в порядке, предусмотренном Уставом Кооператива.

4.2.4. Передавать пай другому члену Кооператива или третьему лицу, которому Кооператив не может отказать в приеме в члены Кооператива.

4.2.5. Получить квартиру в собственность в порядке, установленном Жилищным кодексом.

4.2.6. Получать от Кооператива информацию о деятельности Кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены Жилищным кодексом и уставом.

4.3. Кооператив обязуется:

4.3.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией и в сроки установленные настоящим Договором.

4.3.2. Сообщать обратившемуся Члену Кооператива о ходе осуществления строительства Объекта.

4.3.3. После окончания строительства Объекта передать жилое помещение (квартиру) Пайщику, уплатившему в полном объеме взносы по настоящему Договору, на основании акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

4.3.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Пайщику, уплатившему в полном объеме взносы по настоящему Договору, документы, необходимые для регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру).

4.3.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Пайщику на жилое помещение (квартиру). Расходы, связанные с государственной регистрацией прав на жилое помещение (квартиру) несет в полном объеме Пайщик.

4.3.6. Представить любому обратившемуся Члену Кооператива для ознакомления: учредительные документы; свидетельство о государственной регистрации; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; разрешение на строительство.

4.3.7. Принимать от Пайщика взносы в соответствии с Уставом Кооператива и положениями настоящего Договора.

4.3.8. Заключить все необходимые договоры в целях организации строительства Объекта.

4.3.9. При обнаружении некачественно выполненных работ привлечь Застройщика для устранения дефектов в технически возможные сроки.

4.3.10. Расходовать взносы Пайщика исключительно на строительство (создание) Объекта.

4.4. Кооператив имеет право:

4.4.1. Проводить необходимые согласования и получать любого рода разрешения в городских, муниципальных и других государственных органах, в целях организации строительства Объекта.

4.4.2. Представлять без доверенности интересы Члена Кооператива в связи с обязательствами, вытекающими из настоящего Договора, перед компетентными органами, подрядчиками и другими третьими лицами.

4.4.3. По отдельному договору за дополнительную плату оказать услуги Пайщику по оформлению и получению технической документации БТИ, подготовке и передаче документов для регистрации права собственности на жилое помещение в уполномоченном органе.

5. Передача квартиры Пайщику

5.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Пайщиком всех обязательств, предусмотренных настоящим договором и приложениями к нему, в том числе и обязательства по оплате паевого взноса на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего договора, Кооператив передает Пайщику необходимые документы для оформления права собственности на выше указанное жилое помещение (квартиру), а именно:

- справку о полной выплате пая;
- акт приема-передачи квартиры.

5.2. Все недостатки, недоделки и несоответствия условиям данного договора по квартире, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, указываются в Акте приема-передачи, подписанном полномочными представителями Кооператива и Пайщиком. Претензии по недостаткам, не учтенным в Акте, не могут быть приняты Кооперативом. Все работы по устранению недостатков, не указанных в Акте приема-передачи, возлагаются на Пайщика и осуществляются за его счет.

5.3. Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в Акте приема-передачи, принимаются в течение 3-х месяцев с момента передачи квартиры Пайщику.

5.4. Все расходы по эксплуатации и содержанию квартиры, мест общего пользования, а также охране придомовой территории с момента подписания Акта приема-передачи квартиры несет Пайщик.

5.5. Кооператив гарантирует Пайщику, что квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, подлежащая передаче Пайщику, свободна от имущественных прав третьих лиц, не продана, не подарена, не заложена, под арестом (запрещением) не состоит.

6. Дополнительные условия

6.1. Пайщик ознакомлен с порядком расчета общей суммы целевых паевых взносов в ПЖСК и согласен их внести в установленном договором и Уставом размере и сроке.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора и содержании аналогичных договоров с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

6.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны незамедлительно письменно известить друг друга. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае просрочки Пайщиком оплаты Кооперативу паевого взноса, Пайщик обязан уплатить Кооперативу неустойку, в размере 0,1% от суммы основного долга, за каждый день просрочки до дня уплаты просроченного платежа.

7.3. При нарушении Пайщиком более чем на 30 (тридцать) дней срока оплаты очередного платежа паевого взноса, предусмотренного в п. 3.1. настоящего договора, Пайщик может быть исключен из Кооператива на основании решения Правления Кооператива, при этом Кооператив имеет право досрочно во внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив об этом Пайщика за 10 (десять) календарных дней до даты расторжения договора. Настоящий договор считается

расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты получения Пайщиком уведомления о досрочном расторжении договора.

Если Пайщик в период уведомления о расторжении договора погасит свою задолженность по оплате целевого паевого взноса, данное уведомление теряет силу и настоящий договор считается действующим.

7.4. В случае расторжения настоящего договора досрочно во внесудебном порядке, предусмотренном п. 7.3. настоящего договора, Стороны определили, что возврат денежных средств, оплаченных Пайщиком в счет оплаты паевого взноса на день исключения Пайщика из Кооператива, производится Кооперативом в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента реализации указанного в настоящем договоре жилого помещения другому члену Кооператива и получения Кооперативом от «нового» Пайщика за указанную в настоящем договоре квартиру денежных средств, необходимых для возврата Пайщику.

7.5. В случае расторжения настоящего договора досрочно во внесудебном порядке, предусмотренном п. 7.3. настоящего договора, Стороны определили, что расходы Пайщика, понесенные на ремонт и содержание квартиры, компенсации Кооперативом не подлежат.

7.6 Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры после передачи квартиры Пайщику несет Пайщик.

8. Форс-мажор

8.1. В случае возникновения в период действия настоящего Договора форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полностью или частично исполнению Сторонами своих обязательств (пожаров, стихийных бедствий, блокад, общественных волнений, беспорядков, военных действий, издание нормативных актов государственными органами, или органами местного самоуправления, а также решений судов), препятствующих исполнению настоящего Договора срок исполнения обязательств отодвигается на период действия этих обстоятельств и оформляется в виде дополнения к настоящему Договору.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) дней уведомляет другую Сторону в письменной форме о наступлении и (или) прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств.

8.3. В случае продолжения указанных обстоятельств, свыше 12 (двенадцати) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке при направлении другой Стороне письменного уведомления об этом. Такое уведомление направляется Стороной, желающей расторгнуть Договор, другой Стороне и считается действительным с момента получения другой Стороной.

9. Срок действия Договора. Порядок его изменения и расторжения.

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Изменения, дополнения и поправки к настоящему Договору осуществляются по взаимному согласию Сторон и имеют равноценную с ним юридическую силу, являясь неотъемлемой его частью, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами.

10. Дополнительные условия

10.1. Пайщик вправе передавать и иным образом уступать свои права, предусмотренные настоящим договором, другому лицу, с обязательным письменным уведомлением Кооператива.

10.2. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.3. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров. В случае невозможности решить разногласия и споры путем переговоров в течение одного месяца с момента начала переговоров споры могут быть переданы на разрешение в суд.

10.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Кооператива, второй экземпляр для Пайщика, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

11. Приложения:

1. Проектный план квартиры (Приложение №1).
2. Отделка квартиры производится в объеме, указанном в Приложении № 2

12. Адреса и реквизиты Сторон

Кооператив
ПЖСК «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИК»
ИНН/КПП: 2317029789/232001001
354340, г. Сочи, ул. Северная, д. 10, офис 102
Р/сч № 40703810920140000095
В АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО)
к/с 30101810900000000676
БИК: 044579676
ОГРН: 1032309870933

Председатель – ООО «Элиостина»
Генеральный директор

/Вилисова Н.В./

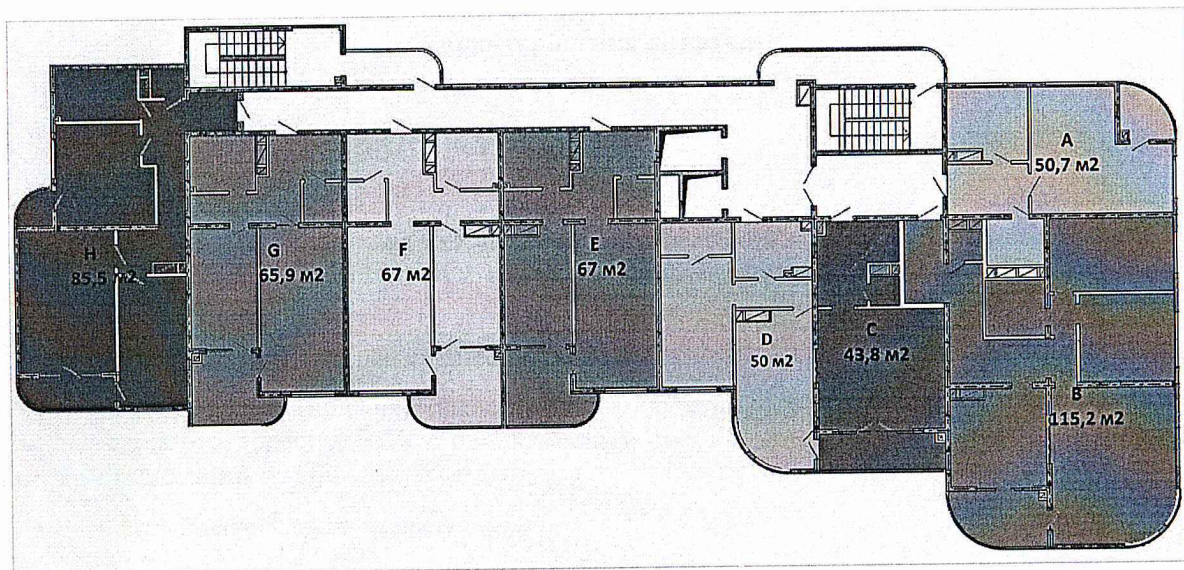


Пайщик
Алтунин Александр Александрович
[REDACTED] года рождения г.
[REDACTED] Российская Федерация,
пол: мужской, паспорт гражданина РФ: [REDACTED]
[REDACTED], выданный Отделением по району
Можайский ОУФМС России по г. Москве в ЗАО,
зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул.

/Алтунин А.А./

к договору № 004/14 от «21» ноября 2014 г.

Проектный план квартиры



Квартира передаваемая пайщику обозначена на плане помещений литерой ____ .

Кооператив
Председатель – ООО «Элиостина»
Генеральный директор



/Вилисова Н.В./

Пайщик
Алтунин А.А.

/Алтунин А.А. /

к договору № 004/14 от «21» ноября 2014

Характеристика квартиры

г. Сочи

«21» ноября 2014 года

Квартира под № 101 площадью 85,5 кв.м. на 14 этаже дома по адресу: Краснодарский край, г. Со Адлерский район, ул. Голубые Дали 99 г, по проекту, выполненному ООО «СочиАрхПроект» следующем состоянии:

1. Фасад дома: утеплен, оштукатурен с нанесением фактурного покрытия типа «караед» с окрашиванием.
2. Окна и дверные блоки (лоджия): выполнены из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом. Все конструкции смонтированы. Ограждения лоджии из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом. Все конструкции смонтированы. Подоконники выполнены из ПВХ.
3. Дверь входная: установлена, железная.
4. Межкомнатные двери и перегородки не установлены.
5. Водоснабжение и канализация: смонтированы стояки холодной воды с запорной арматурой, ст канализации. Сантехника не установлена.
6. Электричество: заведено в квартиру, смонтирован вводный электрощиток и счетчик у электроэнергии.
7. В помещениях общего пользования, а именно входная группа, лестничные клетки и коридоры выполнены отделочные работы под окраску, смонтировано освещение.

Кооператив
Председатель – ООО «Элиостина»
Генеральный директор



/Вилисова Н.В./

Пайщик
Алтунин А.А.

/Алтунин А.А. /



ПИСЬМО «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИК»
Председатель ООО «Элиостина», в лице

Генерального директора

_____/Вилисова Н.В./

Получил

_____/Алтунин А.А./

