**Договор № \_\_\_\_\_**

**О порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения**

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Жилищно-строительный кооператив «Феникс», в лице председателя правления Фролова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Кооператив», с одной стороны

и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Член Кооператива», с другой стороны (вместе именуемые «Стороны»), заключили настоящий Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Настоящий договор определяет в соответствии с Уставом Кооператива права и обязанности Кооператива и Члена Кооператива, возникающие между ними при приобретении прав на нижеуказанное жилое помещение, порядок, условия и сроки внесения членом Кооператива пая в Жилищно-Строительный Кооператив «Феникс», а также обязанности Кооператива по передаче в собственность члену Кооператива Помещения в виде согласованного количества квадратных метров, а также ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору.

1.2. На основании Устава Кооператива в целях удовлетворения потребностей Члена Кооператива и других членов кооператива в жилых помещениях и в соответствии с настоящим Договором, Кооператив собственными силами и силами третьих лиц за счет денежных средств, аккумулируемых им на своем расчетном счете, паевых взносов членов Кооператива осуществляет некоммерческую деятельность по завершению строительства жилого дома переменной этажности с офисными и торговыми помещениями по проспекту Дзержинского в Дзержинском районе г.Новосибирска, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:014110:87 (далее по тексту – Объект).

Строительство осуществляется на основании разрешения на строительство № Ru 54303000 – 480/5 – и2 от 20 декабря 2013 г.

1.3.После ввода в эксплуатацию **Объекта**, и при условии полного выполнения Членом Кооператива всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Кооператив передает Члену Кооператива в собственность жилое помещениесо следующими проектными техническими характеристиками –

\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_ этаже \_\_\_\_-этажной блок-секции в жилом доме по проспекту Дзержинского в Дзержинском районе г.Новосибирска.

Помещение будет передаваться под самоотделку (без стяжки пола, без штукатурки, электрическая разводка до первой клеммной коробки, гидроизоляция, установка отопительных приборов, стояков).Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухон­ных дверей) Член Кооператива производит за свой счет. Кроме того, Член Кооператива своими силами и за свой счет ус­танавливает унитаз, ванну, мойки, смесители и электроплиту на кухне.

Проектная общая площадь помещения определяется договором долевого участия, заключенным Членом Кооператива с ООО «Ариал-Сиб».

Адрес Объекта и помещения могут изменяться в ходе строительства Объекта и подлежат уточнению по окончания строительства Объекта на основании справки органа архитектуры и градостроительства о присвоении почтового адреса.

В Акте приема-передачи помещения подлежат указанию фактическая общая площадь помещения без включения площади балконов и лоджий, используемая в целях государственной регистрации права собственности на помещение, и фактическая общая площадь помещения с включением площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами, используемая в целях расчета окончательной стоимости Жилого помещения по вышеуказанному договору.

1.4. Проектная общая площадь Помещения, подлежащего передаче в собственность Члену Кооператива и указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на основании утвержденной проектно-сметной документации может быть уточнена после проведения контрольных обмеров, проводимых Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация».

Изменение проектной общей площади Помещения, выявленное в результате обмеров Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» в размере до 5 % (пяти процентов) включительно не влияет на отношения Сторон по настоящему Договору и не является основанием для доплаты денежных средств со стороны Члена Кооператива при увеличении проектной общей площади Помещения, а также не является основанием для уменьшения размера паевого взноса вслучае уменьшения общей площади Помещения.

1.5. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома по проспекту Дзержинского – декабрь 2014 год.

* 1. В настоящем договоре используются следующие понятия:

Вступительный взнос - денежный взнос Члена Кооператива, вносимый им при заключении настоящего Договора, размер которого определяется решением общего собрания членов Кооператива и не включаемый в счет формирования Пая по настоящему договору.

Членский взнос - регулярный денежный взнос Члена Кооператива, вносимый им в Кооператив на основании решений общего собрания членов Кооператива для возмещения расходов, связанныхс исполнением Кооперативом обязательств по настоящему договору, и не включаемый в счет формирования Пая по настоящему договору.

Паевой взнос – регулярный денежный или иной имущественный взнос Члена Кооператива, вносимый им(и) в Кооператив в счет формирования Пая по настоящему договору.

Паенакопления - совокупность паевых взносов, уплаченных Членом Кооператива.

Пай – доля члена Кооператива в паевом фонде Кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким физическим либо юридическим лицам.

При установлении размера паенакоплений определение «общая площадь помещения», данное в п.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации, иные понятия площади жилого помещения, не соответствующие установленному в пункте 1.3 настоящего договора определению общей площади Жилого помещения, в т.ч. указанная в кадастровом паспорте на него, применению не подлежат.

**2. Размер взносов и порядок их оплаты**

2.1. Размер паевого взноса, дающего Члену Кооператива право на Помещение, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей*** и рассчитывается исходя из проектной общей площади квартиры, указанной в пункте 1.3 настоящего Договора (далее - проектной общей площади), на основании сметной стоимости завершения строительства Объекта (в том числе стоимости содержания строительной площадки, стоимости проектных и общестроительных работ, стоимости подключения коммуникаций и выполнения обременений по техническим условиям).

Предварительная стоимость достройки одного квадратного метра проектной общей площади (претендуемой площади помещения) установлена решением общего собрания членов Кооператива в размере **7 000 (Семь тысяч) рублей** за один квадратный метр проектной общей площади (далее – стоимость одного квадратного метра проектной общей площади).

Размер паевого взноса не является окончательным. На основании суммы фактических затрат на строительство и сдачу Объекта в эксплуатацию решением Общего собрания Кооператива размер целевого взноса может быть изменен.

2.2. На основании решений Общего собрания Кооператива часть паевого взноса в размере **5500 (пять тысяч пятьсот рублей) с квадратного метра** площади Помещения, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, должна быть внесена членом Кооператива в срок до 1 сентября 2013 года; часть паевого взноса в размере **1500** **(одна тысяча пятьсот рублей) с квадратного метра** площади Помещения, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, должна быть внесена членом Кооператива в срок до 1 июня 2014 года. Размеры и сроки внесения дополнительной части паевого взноса (если потребуется) будет определен дополнительными решениями Общего собрания Кооператива.

2.3. Член Кооператива имеет право досрочно оплатить полную сумму паевого взноса. Однако, это не освобождает его от уплаты дополнительного паевого взноса, если таковой будет утвержден решением Общего собрания Кооператива.

2.4. Размер вступительного взноса члена Кооператива составляет **80 000 (Восемьдесят тысяч) рублей**. При выходе или исключении из членов Кооператива вступительный взнос не возвращается.

2.5. Членский взнос ежемесячно вносится членом Кооператива на текущие нужды (заработная плата, налоги, юридические услуги и прочие расходы) и составляет по решению Общего собрания Кооператива **8.0 рубля с квадратного метра** площади Помещения, что ежемесячно равно сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Вне зависимости от срока вступления Члена Кооператива в Кооператив членские взносы начисляются с 01.10.2012г. В случае, если Член Кооператива является преемником другого Члена Кооператива, членские взносы начисляются с даты, за которую был оплачен членский взнос предыдущим членом кооператива. При выходе или исключении из членов Кооператива членские взносы не возвращается.

2.6. Вступительный, членские и иные взносы оплачиваются Членом Кооператива в соответствии с решениями общего собрания членов Кооператива. Изменение размера взносов возможно только на основании решения общего собрания членов Кооператива.

2.7. При наличии задолженности Члена Кооператива перед Кооперативом (на дату поступления денежных средств от Члена Кооператива) поступившие от Члена Кооператива денежные средства вне зависимости от указанного им в платежных документах назначения платежа засчитываются Кооперативом в качестве исполнения обязательств Члена Кооператива по оплате в следующем порядке: вступительный взнос, штрафы, пени, членский взнос, паевой взнос.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Кооператив обязуется:**

3.1.1. Организовать строительство Объекта, в том числе подготовить проектную и сметную документацию, привлечь других участников к деятельности по долевому строительству Объекта, обеспечить выполнение строительно-монтажных работ своими силами или привлеченными силами.

3.1.2. Обеспечить окончание строительства и ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.3. Расходовать денежные средства, внесенные Членом Кооператива в качестве паевого взноса, исключительно на осуществление строительства, что включает в себя стоимость выполнения проектной и сметной документации по Объекту, стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, содержание земельного участка и строительной площадки, охраны Объекта, благоустройства прилегающей территории.

3.1.4. По требованию Члена Кооператива информировать его о ходе строительства.

3.1.5. Передать Члену Кооператива по акту приема-передачи Помещение и документы, необходимые для регистрации права собственности на Помещение не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения Членом Кооператива всех обязательств перед Кооперативом по настоящему Договору (включая оплату паевого и всех иных взносов).

3.1.6. Выдать Члену Кооператива справку о выплате паевого взноса и иные документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, после надлежащего выполнения Членом Кооператива всех финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Уставом и решениями Общего собрания Кооператива о порядке оплаты паевых и иных взносов.

**3.2. Член Кооператива обязуется:**

3.2.1. Своевременно вносить денежные средства в счет оплаты паевого взноса в соответствии с решениями Общего собрания Кооператива и порядком, установленным настоящим Договором.

3.2.2. В течение одного месяца после получения соответствующего уведомления от Кооператива принять Помещение, указанное в п.1.1. Договора, по акту приема-передачи (при условии выполнения Членом Кооператива всех обязательств перед Кооперативом, включая оплату паевого и иных взносов).

3.2.3. Не позднее десяти дней с момента принятия Помещения по акту приема-передачи заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей Объект организацией.

3.2.4. С момента окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию нести бремя содержания Помещения, а именно нести расходы по содержанию Помещения и общего имущества Объекта пропорционально доле Помещения в общем имуществе Объекта, расходы по оплате услуг и работ по управлению Объектом, расходы по охране Объекта, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.

3.2.5. С момента принятия Помещения по акту приема-передачи нести риск случайной гибели и повреждения Помещения, нести ответственность за сохранность Помещения и находящегося на его территории оборудования.

3.2.6. Без письменного согласия Кооператива не производить в Помещении работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу или демонтажу инженерного оборудования, изменению проектного положения сантехнических разводок 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 Члене Кооператива.

3.2.7. Не переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Кооператива.

3.2.8. После принятия Помещения по акту приема-передачи самостоятельно и за свой счет осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Помещение в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. В трехдневный срок письменно уведомить Кооператив о любых изменениях своих контактных и паспортных данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, номера телефона, электронной почты, утрате, замене и порче паспорта и т.д.), произошедших в период действия настоящего Договора. При отсутствии такого уведомления все документы, направленные по последнему известному адресу Члена Кооператива считаются доставленными.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За просрочку внесения взносов Член Кооператива уплачивает пени за каждый день просрочки из расчета 24 (двадцати четырех) процентов годовых.

**5. Срок действия договора. Изменения и прекращения договора.**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

5.3. При расторжении настоящего договора Кооператив возвращает Члену Кооператива сумму внесенных им паевых взносов без индексации и начисления каких-либо процентов, за вычетом расходов Кооператива, связанных с расторжением настоящего договора, путем перечисления на лицевой счет Члена Кооператива, указанный им в письменном виде.

Возвращение паевого взносаЧлену Кооператива производится после внесения паевого взноса вновь принятым членом Кооператива, но не позднее 6 (шести) месяцев с момента прекращения членства Члена Кооператива в Кооперативе. Сумма вступительного и членских взносов возврату не подлежит.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по представлению Председателя на основании решения общего собрания в следующих случаях:

- систематическую (более 2-х раз подряд) неуплату в установленный срок взносов и/или иных обязательных платежей, установленных настоящим Договором, Уставом;

- при наличии у Члена Кооператива просрочки по уплате взносов и/или иных обязательных платежей, установленных настоящим Договором, Уставом, если такая просрочка в отношении одного платежа допущена на срок более 30 (тридцати) дней;

- систематического (не менее 2-х раз) нарушения положений Устава Кооператива, Положений Кооператива, и иных внутренних документов Кооператива;

- систематического (не менее 2-х раз) уклонения от исполнения решений, принятых органами управления Кооператива;

- в иных случаях, когда действия Члена Кооператива препятствуют деятельности Кооператива;

5.5. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию Сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются письменно путем составления дополнительных соглашений за подписью уполномоченных представителей Сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**6. Заключительные положения**

6.1. Все разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

6.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Государственная регистрация права собственности на Квартиру будет произведена Членом Кооператива в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по НСО на основании акта приема-передачи и справки о полной выплате паевого взноса, которая будет выдана Кооперативом после ввода дома в эксплуатацию.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

**Кооператив: Член Кооператива:**

**Жилищно-строительный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**кооператив «Феникс»**

**ИНН /КПП 5401360881/540101001 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Расчетный счет**

**№ 40703810123000000033**

**Банк: ОАО Новосибирский паспорт\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_**

**муниципальный банк г. Новосибирск**

**Кор.счет № 30101810300000000825 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бик 045004825**

**Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**