

## Договор об участии в ЖСК № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_

г.

Жилищно-строительный кооператив «\_\_\_\_\_», именуемый в дальнейшем «Кооператив» или «ЖСК», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности, выданной ЖСК «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_.20\_\_ г., удостоверенной нотариусом города \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и граждан \_\_\_\_\_, проживающ\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, являющ\_\_\_\_\_ся членом Кооператива, именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Пайщик» или «Член Кооператива», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является размер и порядок участия Пайщика в Кооперативе. Подписав настоящий договор, Пайщик выражает согласие и присоединяется к единым условиям членства в Кооперативе, изложенным в Уставе Жилищно-строительного кооператива «\_\_\_\_\_», с которыми он заранее ознакомлен.
- 1.2. Пайщик принимает на себя обязательства по оплате вступительного и паевого взноса в размере, порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.
- 1.3. Кооператив принимает на себя обязательства по приобретению прав на жилое помещение в виде отдельной квартиры, основные характеристики которой указаны в п. 1.4. настоящего Договора (именуемой в дальнейшем «Квартира»), в строящемся жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_ (именуемым в дальнейшем «Жилой дом»), путем заключения соответствующего гражданско-правового договора в отношении Квартиры, (например: Договора инвестирования; Договора долевого участия; Договора уступки; Договора купли-продажи и т.п.). Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Жилого дома «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.
- 1.4. После завершения строительства Жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Пайщиком обязательств по внесению паевого взноса в полном объеме, включая доплату в случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, что подтверждается справкой о полной выплате паевого взноса, Пайщик приобретает право на оформление в собственность Квартиры, расположенной в Жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_, имеющей следующие проектные характеристики: секция \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, количество комнат \_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ кв. м, номер на площадке \_\_\_\_\_.
- 1.5. Характеристики Квартиры, указанные в пункте 1.4. настоящего Договора, являются проектными (ориентировочными). Точное значение фактической площади самой квартиры и фактической летних помещений (балкон, лоджия) подлежат уточнению по результатам обмеров органами технической инвентаризации (БТИ) по окончании строительства Жилого дома. Площадь Квартиры включает в себя сумму площадей помещений квартиры, с учетом (при наличии их в проекте) площади летних помещений (лоджий, балконов), помещений вспомогательного использования/назначения, с понижающим коэффициентом согласно СНиП.

1.6. В Квартире отделочные и специальные работы не производятся.

## **2. Размер и порядок оплаты вступительного и паевого взноса. Платежи по Договору**

2.1. Общий размер взноса, направляемого на приобретение прав на Квартиру, состоит из вступительного и паевого взноса и определяется из расчета: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей за 1 кв. м площади Квартиры, и составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

Цена за 1 кв. м площади Квартиры, установленная настоящим пунктом является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Вступительный взнос по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей и оплачивается Пайщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

2.3. **Паевой взнос составляет** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

2.4. Пайщик осуществляет внесение паевого взноса за счет собственных средств.

2.5. Пайщик осуществляет внесение паевого взноса в следующем порядке:

2.5.1. Сумма, равная \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, осуществляется за счет собственных средств Пайщика и оплачивается Пайщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

2.6. Окончательный размер паевого взноса члена Кооператива определяется по завершению строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры органами технической инвентаризации (БТИ) в соответствии с условиями п.2.7. и п.2.8. настоящего Договора.

2.7. Если по окончании строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры органами технической инвентаризации (БТИ) фактическая площадь Квартиры, увеличится относительно проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, то размер паевого взноса Пайщика соответственно увеличивается на стоимость разницы между проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет стоимости осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 2.1 настоящего Договора. Сумма, подлежащая доплате, должна быть оплачена Пайщиком Кооперативу в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Кооперативом Пайщика.

2.8. Если по окончании строительства Жилого дома, в результате обмеров Квартиры органами технической инвентаризации (БТИ) фактическая площадь Квартиры, уменьшится относительно проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, то паевой взнос члена Кооператива уменьшается на стоимость разницы между проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет стоимости осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 2.1 настоящего Договора. Сумма, на которую уменьшается паевой взнос, должна быть возвращена Кооперативом Пайщику в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Кооперативом Пайщика и предоставления Пайщиком реквизитов счета в банке, на который должны быть перечислены денежные средства.

2.9. Все расходы по оформлению права собственности Пайщика на Квартиру и получению документов, необходимых для регистрации права собственности Пайщика на Квартиру несет Пайщик.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Пайщик обязуется:**

3.1.1 Своевременно и в размере, установленным настоящим Договором осуществлять оплату вступительного и паевого взноса Кооперативу для выполнения Кооперативом обязательств по приобретению прав на Квартиру.

- 3.1.2. Осуществлять за счет собственных средств эксплуатацию и ремонт Квартиры, оплачивать расходы, связанные с текущим содержанием, ресурсоснабжением, техническим обслуживанием и ремонтом, в т. ч. капитальным, Жилого дома, в котором располагается Квартира, и придомовой территории для чего заключить с эксплуатирующей организацией соответствующий договор, а также соглашение (договор) о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Жилом доме, а так же оплачивать эксплуатационные, коммунальные и иные услуги, необходимые для надлежащей эксплуатации жилого дома с даты подписания соответствующего акта между ЖСК и Пайщиком.
- 3.1.3. До регистрации права собственности Пайщика на Квартиру не производить собственными силами либо силами сторонних лиц реконструкцию капитальных стен, перепланировку или переустройство Квартиры.
- 3.1.4. Не обременять Квартиру правами третьих лиц, до момента полного исполнения обязательств перед Банком в соответствии с условиями Кредитного договора.
- 3.1.5. Использовать Квартиру по прямому назначению и содержать в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 3.1.6. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения Договора залога пая письменно уведомить об этом Кооператив и предоставить копию Договора залога пая.
- 3.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Справки о полной выплате паевого взноса обратиться в Банк для оформления Закладной.

### **3.2. Пайщик имеет право:**

- 3.2.1. Участвовать в уставной деятельности Кооператива и пользоваться ее результатами в соответствии с Уставом и настоящим Договором.
- 3.2.2. По своему усмотрению и в любое время выйти из Кооператива и получить сумму своего паевого взноса, в порядке, определяемом Уставом.
- 3.2.3. Получить сумму своего паевого взноса в случае его исключения из Кооператива в порядке, определяемом Уставом.
- 3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом Кооператива.

### **3.3. Кооператив обязуется:**

- 3.3.1. Осуществить приобретение прав на Квартиру путем заключения соответствующего договора в отношении Квартиры, для последующей передачи Пайщику Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.
- 3.3.2. При внесении Пайщиком паевого взноса в полном объеме в соответствии с разделом 2 (вторым) настоящего Договора в том числе в случае необходимости доплаты паевого взноса в случае увеличения фактической площади Квартиры после проведения обмеров Квартиры органами БТИ и выполнения Пайщиком иных своих обязательств, выдать Пайщику Справку о полной выплате паевого взноса.
- 3.3.3. Кооператив гарантирует, что с момента инвестирования средств ЖСК в строительство Квартиры до передачи Пайщику Квартиры права на Квартиру, приобретенные ЖСК в результате инвестирования средств в строительство Квартиры, не обременены какими-либо правами третьих лиц.

### **3.4. Кооператив имеет право:**

- 3.4.1. Использовать вступительный и паевой взносы Пайщика для строительства Жилого дома или приобретения прав на Квартиру иным, не противоречащим действующему законодательству, способом.
- 3.4.2. Требовать от Пайщика неукоснительного соблюдения принятых им обязательств.

#### **4. Дополнительные условия**

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также все приложения к нему оформляются дополнительным соглашением Сторон в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 4.2. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.
- 4.3. Обо всех изменениях в 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.
- 4.4. Вопросы членства Пайщика в Кооперативе, непосредственно неурегулированные настоящим Договором, регулируются Уставом Кооператива, решениями Общего собрания членов ЖСК и Правления ЖСК, принятыми в соответствии с их компетенцией.

#### **5. Ответственность по настоящему Договору**

- 5.1. За просрочку оплаты вступительного и/или паевого взноса, предусмотренного настоящим Договором, в том числе за просрочку доплаты паевого взноса в случае его увеличения в соответствии с п.2.6. настоящего Договора Пайщик обязан уплатить Кооперативу пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просроченного платежа.
- 5.2. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом ЖСК.

#### **6. Форс-мажор**

- 6.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 6.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего договора такими обстоятельствами стороны считают: землетрясение, наводнение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, военные действия, гражданские волнения, забастовки, запрещения, изменения действующего законодательства, ограничения экономического и политического характера, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему договору.
- 6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок не позднее 15 дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 6.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 6.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, то стороны встретятся, чтобы обсудить какие меры им следует принять по ликвидации последствий. Однако, если стороны не смогут договориться, то любая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор при условии выполнения ею принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

#### **7. Срок действия Договора. Порядок его расторжения**

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два для каждой из Сторон.
- 7.3. В случае невнесения Пайщиком Вступительного взноса в срок, предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора, Кооператив вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, о

чем Кооператив направляет Пайщику письменное уведомление. Настоящий договор считается расторгнутым с момента отправки Кооперативом Пайщику письменного уведомления.

7.4. Пайщик вправе, с письменного согласия Банка, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор и добровольно выйти из Кооператива. Заявление Пайщика о добровольном выходе из Кооператива подается в Правление Кооператива.

Выход Пайщика из Кооператива и получение обратно внесенного им паевого взноса производится в порядке, в сроки и на условиях в соответствии с Уставом Кооператива.

7.5. Кооператив вправе расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке настоящий Договор при исключении Пайщика из членов ЖСК по основаниям и в порядке, предусмотренным Уставом.

В случае расторжения настоящего Договора при исключении Пайщика из членов ЖСК Кооператив направляет Пайщику письмо с уведомлением о вручении, о расторжении Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента отправки Кооперативом Пайщику письменного уведомления.

7.6. Кооператив выплачивает вышедшему (исключённому) из Кооператива Пайщику сумму фактически внесённого им на дату подачи заявления о выходе из ЖСК (принятия решения об исключении из ЖСК) паевого взноса без начисления процентов в течение 2 (Двух) месяцев со дня принятия соответствующего решения, за исключением случая, установленного п. 8.5. настоящего Договора. Вступительный взнос возврату не подлежит.

Выплата члену ЖСК денежных средств, уплаченных им в счёт оплаты паевого взноса производится после полного погашения обязательств члена ЖСК перед Кооперативом, возникших в период его членства в Кооперативе, в том числе по уплате вступительного и членских взносов, а также пени, начисленной Пайщику за каждый день просрочки платежа до даты принятия решения об исключении Пайщика из Кооператива, при этом размер обязательств подлежащих погашению не может превышать 10% от размера паевого взноса, внесённого Пайщиком в соответствии с п. 2.5. Договора. Кооператив вправе произвести зачёт встречных однородных требований в одностороннем порядке.

7.7. После полной оплаты членом ЖСК паевого взноса и приобретения права собственности на жилое помещение в соответствии с действующим законодательством и Уставом ЖСК Пайщик утрачивает право на получение суммы внесённого им паевого взноса при выходе или исключении из ЖСК.

7.8. В случае расторжения Договора об участии в ЖСК и выхода Пайщика из ЖСК по любой причине, денежные средства, внесённые Пайщиком в счет оплаты паевого взноса, возвращаются на текущий счет Пайщика № \_\_\_\_\_, открытом в Банке, с обязательным уведомлением Кооперативом Банка о возврате паевого взноса не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки.

## **8. Уступка пая**

8.1. Пайщик с согласия Правления ЖСК до получения Справки о полной выплате паевого взноса в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Уставом Кооператива, согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации, при условии предварительного письменного согласия Банка, вправе уступить свой пай другому члену ЖСК или третьему лицу. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Член ЖСК вправе уступить свой пай при условии отсутствия задолженности по уплате членских и иных взносов.

8.2. Третье лицо, которому уступлен пай, вступающее в члены ЖСК, освобождается от уплаты вступительного взноса, при условии, если вступительный взнос был оплачен членом ЖСК, уступающим пай, в полном объеме.

8.3. При возникновении намерения Пайщика уступить пай, Пайщик обязан подать в Правление Кооператива заявление о выходе из Кооператива, а третье лицо, желающее приобрести пай Пайщика, обязано подать в Правление Кооператива заявление о вступлении в члены Кооператива. После принятия Правлением

Кооператива решения о приеме в члены Кооператива третьего лица, Пайщик вправе уступить этому третьему лицу свой пай.

8.4. В случае уступки пая права и обязанности по настоящему Договору переходят к новому члену Кооператива в полном объеме.

8.5. В случае уступки пая в порядке, предусмотренном Уставом и настоящим Договором, и выходе Пайщика из Кооператива паевой взнос, выплаченный Пайщиком, засчитывается в качестве оплаты паевого взноса лицом, которому уступлен пай, и возврату Пайщику, уступившему пай, не подлежит.

### 9. Разрешение споров

9.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров.

9.2. До предъявления иска в судебном порядке обязательным является предъявление претензии. Претензия предъявляется в письменной форме с приложением документов, подтверждающих предъявленные заявителем требования.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть претензию в течение тридцати дней со дня ее получения и уведомить заявителя об удовлетворении или отклонении ее.

9.3. В случае неполучения стороной, предъявившей претензию, ответа на претензию в течение срока, указанно в п.9.2. настоящего Договора или несогласия с ним сторона может обратиться в суд для разрешения спора. Споры рассматриваются в суде по месту нахождения Кооператива.

### 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

#### Кооператив

Жилищно-строительный кооператив

« \_\_\_\_\_ », \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

ОГРН: \_\_\_\_\_

Р/С \_\_\_\_\_

К/С \_\_\_\_\_

БИК в Банке \_\_\_\_\_

Контактный

телефон: \_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

#### Пайщик

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Место проживания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

Контактный

телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /