

ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ № _____

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Жилищный кооператив «Бест Вей», именуемый в дальнейшем «ЖК», в лице Шапошниковой Марии Владимировны, действующей на основании Доверенности 78 АБ 1389597, зарегистрированной в реестре за номером 2-6374, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Журавской Олесей Геннадьевной 22.12.2016, с одной стороны, и пайщик: _____, дата рождения: _____, ИНН: _____, документ, удостоверяющий личность: _____ № _____, выдан _____

«__» _____ г., зарегистрированный(ая) по адресу: почт. инд. _____, РФ, (обл) г. _____, ул. _____,

д. _____, корп _____ кв. _____, действующий(-ая) от своего имени, именуемый(-ая) в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и раздела V Жилищного кодекса Российской Федерации, а также документами, регламентирующими деятельность ЖК заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор определяет в соответствии с Уставом ЖК «Бест Вей» и Положением «О деятельности ЖК «Бест Вей» (далее – «Положение ЖК») права и обязанности ЖК и Пайщика (отношения Сторон), возникающие между ними с момента внесения пайщиком паевого взноса, размером не менее ежемесячного минимального паевого взноса, и до исполнения Пайщиком всех обязательств перед ЖК, связанных с внесением Пайщиком Пая и иных взносов, и получением им на праве собственности конкретного Объекта недвижимости.

1.2. Данный договор устанавливает порядок внесения паевых, членских и иных взносов, а также ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору.

1.3. В настоящем договоре используются следующие понятия:

Пайщик – (далее «пайщик») - физическое и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, полностью внесшее членский вступительный (разовый), членский ежемесячный и паевой взносы, с дальнейшим оформлением прав собственности на конкретный Объект недвижимости

Пакет документов члена ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), предоставленные в ЖК, которые включают в себя: заявление о вступлении в члены ЖК, заявку на объект недвижимости, социальную анкету, Положение «О деятельности ЖК «Бест Вей», соглашение на обработку персональных данных.

Пакет документов пайщика ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), включающие в себя: пакет документов члена ЖК, а также договор паенакопления. После приобретения объекта недвижимости для пайщика, дополнительно оформляется Дополнительное соглашение к договору паенакопления и Индивидуальный график платежей.

Паевой взнос – денежные средства, вносимые членом ЖК на расчетный счет ЖК для приобретения объектов недвижимости. Все паевые взносы членом ЖК аккумулируются в паевой фонд ЖК.

Первоначальный паевой взнос - сумма равная 35% или 50% от стоимости объекта недвижимости.

Ежемесячный минимальный паевой взнос – минимальный размер внесения паевых взносов.

Пай – сумма, равная стоимости объекта недвижимости.

Паенакопление – часть пая, внесенная пайщиком на определенную дату.

Членский вступительный (разовый) взнос – денежные средства, единовременно вносимые на расчетный счет ЖК членами ЖК при вступлении.

Членские ежемесячные взносы – денежные средства, вносимые на расчетный счет пайщиками ежемесячно с момента оплаты первого паевого взноса (ежемесячного минимального паевого взноса, либо первоначального паевого взноса) до выхода из ЖК.

Целевые взносы – взносы в фонд развития, вносимые на расчетный счет ЖК.

Дополнительные взносы - денежные средства, вносимые членом ЖК по требованию правления ЖК для покрытия убытков, штрафов, либо иных нужд ЖК.

Паевой фонд ЖК – это сумма паенакоплений пайщиков, направляемая на приобретение объектов недвижимости, либо на участие в долевом строительстве многоквартирных домов; а также на выплату суммы паенакоплений выходящим из ЖК пайщикам.

ЖК _____

Пайщик _____

В случае если Пайщик вносит паевой взнос, размер которого больше Минимального паевого взноса, но меньше Первоначального паевого взноса, то Пайщик обязан при внесении данного взноса указывать, за какой период он вносит данный взнос. В противном случае данный паевой взнос будет засчитан как минимальный за соответствующие периоды.

1.4. Пайщик в рамках настоящего договора осуществляет паенакопление путем внесения паевых взносов.

После приобретения объекта недвижимости для данного пайщика в собственность ЖК, оформляется дополнительное соглашение к настоящему договору с указанием фактической стоимости и адреса объекта недвижимости, а также составляется «Индивидуальный график платежей».

1.5. В случае если объект недвижимости для пайщика был приобретен посредством участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и параметры объекта недвижимости были увеличены, а вследствие этого была увеличена цена договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, с пайщиком заключается дополнительное соглашение к договору паенакопления, в котором пайщик обязуется разово осуществить соответствующую доплату в сроки, указанные в дополнительном соглашении к договору паенакопления в соответствии со сроками указанными в Договоре долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

1.6. После полного внесения Пая, **Пайщик** в соответствии с ч.4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч.1 ст.129 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает право собственности на объект недвижимости, что подтверждается выдаваемой Председателем правления ЖК **Справкой о полной выплате Пая.**

Справка о полной выплате Пая является основанием (правоустанавливающим документом) для государственной регистрации возникшего в силу закона права собственности **Пайщика** на объект недвижимости.

1.7. В счет паенакопления за **Объект недвижимости** по настоящему договору **Пайщик** может внести денежные средства за счет кредита, выданного ему банком или кредитной организацией по кредитному договору, либо займа, выданного иной организацией по договору целевого займа, на приобретение объекта недвижимости в **ЖК**. Все обязательства перед банком по кредитным и иным договорам с банком Пайщик несет самостоятельно, в полном объеме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЖК обязуется:

2.1.1. Использовать внесенные Пайщиком паевые взносы исключительно по целевому назначению – для приобретения объекта недвижимости для Пайщика.

2.1.2. Уведомить Пайщика (направить извещение о явке), сообщив о необходимости принятия Объекта недвижимости по Акту приема-передачи Пайщиком во временное владение и пользование по договору аренды или найма объекта недвижимости. В содержании уведомления ЖК обязан предупредить о необходимости принятия Объекта недвижимости во временное владение и пользование, а также о последствиях бездействия при уклонении от принятия в соответствии с действующим законодательством РФ. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Пайщиком адресу или вручено лично под расписку.

2.1.3. После оформления права собственности ЖК на объект недвижимости, полного внесения Пайщиком Пая и при условии надлежащего выполнения им иных обязательств по настоящему договору, председателем правления ЖК выдается Справка о полной выплате Пая.

2.2. Пайщик обязуется:

2.2.1. Своевременно вносить паевые взносы, членские взносы и иные взносы.

Досрочное внесение Пайщиком паевых и/или членских взносов не влияет на порядок и сроки исполнения ЖК своих обязательств перед Пайщиком, установленных настоящим договором.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме возмещать ЖК расходы, связанные с регистрацией объекта недвижимости, оформлением права собственности ЖК на объект недвижимости и другие расходы, связанные с приобретением объекта недвижимости ЖК для Пайщика.

2.2.3. Своевременно являться по уведомлениям ЖК для решения организационных вопросов по исполнению условий настоящего договора или направлять своего полномочного представителя. При получении от ЖК соответствующего письменного уведомления (извещения о явке) согласно п. 2.1.2. настоящего Договора прибыть или направить своего полномочного представителя и подписать Акт приема-передачи Объекта недвижимости в срок, указанный в Извещении о явке, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого Извещения от ЖК и 15 (пятнадцати) календарных дней с момента отправки соответствующего Извещения о явке, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше.

2.3. Расходы, указанные в п.п. 2.2.2. настоящего договора, оплачиваются ЖК из суммы паевых взносов, внесенных Пайщиком. Пайщик в течение 30 дней со дня получения от ЖК уведомления о произведенных расходах обязан возместить указанную в уведомлении сумму на расчетный счет ЖК.

2.4. До регистрации своего права собственности на Объект недвижимости не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения ЖК, не проводить в Объекте и в самом Жилом общем имуществе многоквартирного жилого дома работы, которые затрагивают кровлю, фасад и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада многоквартирного жилого дома) без письменного разрешения ЖК.

2.5. Использовать Объект недвижимости исключительно по его прямому назначению и содержать его в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Паевой взнос Пайщика на момент заключения настоящего договора составляет

(_____) рублей.

3.2. Минимальный паевой взнос в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей и членский ежемесячный взнос в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей вносятся ежемесячно до _____ числа каждого месяца, начиная со следующего месяца после заключения настоящего договора.

До приобретения объекта недвижимости для Пайщика, Пайщик обязан ежемесячно вносить минимальный паевой взнос независимо от суммы первоначального паевого взноса и других паенакоплений. После заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору и получения пайщиком Индивидуального графика платежей, Пайщик перестает платить Минимальный паевой взнос, и вносит паевые взносы в соответствии с Индивидуальным графиком платежей.

3.3. В случае просрочки исполнения Пайщиком обязательств по внесению паевого, ежемесячного членского взноса и иных взносов, установленных договором паенакопления или внесения их не в полном размере, решением органов управления ЖК, принятым ими в соответствии с «Положением ЖК», а также в соответствии с действующим законодательством РФ, паенакопление Пайщика уменьшается на сумму невнесенных взносов.

Пайщик обязан компенсировать уменьшение своего паенакопления в срок, указанный в уведомлении ЖК. Нарушение Пайщиком обязанности компенсировать уменьшение паенакопления влечет применение штрафных санкций.

3.4. Внесение каждого из вышеуказанных взносов осуществляется Пайщиком отдельными платежными документами с указанием в назначении платежа наименования взноса и периода оплаты. За Пайщика может производить взносы третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер договора паенакопления.

Оплата взносов за Пайщика не влечет перехода прав и обязанностей сторон по настоящему договору.

Расходы на оплату банковских услуг по перечислению и зачислению на расчетный счет ЖК паевых и иных взносов производятся Пайщиком самостоятельно и не засчитываются в счет исполнения обязательств по настоящему договору.

Обязательство по внесению паевых и иных взносов считается исполненным Пайщиком с даты поступления денежных средств на расчетный счет ЖК.

3.5. Пайщик вправе передать (уступить) право на свои паенакопления другому члену ЖК или третьему лицу только при условии соблюдения требований Положения ЖК, регулирующих порядок передачи (уступки) права на паенакопления.

3.6. Помимо денежных средств, указанных в п.3.2. настоящего Договора, Пайщик обязуется нести солидарную с другими Пайщиками ответственность в объеме и сроки, подлежащие определению и одобрению решением Общего собрания пайщиков ЖК, в случае возникновения иных предусмотренных Уставом затрат ЖК

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до внесения Пайщиком всех паевых взносов, равных стоимости его объекта недвижимости (до полной выплаты пая).

4.2. ЖК вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в следующих случаях существенного нарушения Пайщиком обязательств по нему:

ЖК _____

Пайщик _____

- систематического нарушения порядка внесения паевых взносов (больше двух месяцев подряд);
- неисполнение Пайщиком любого из требований настоящего договора.
- Исключение Пайщика из членов ЖК. При этом ЖК вправе использовать все способы обеспечения исполнения обязательств не запрещенные законами РФ

4.3. Пайщик вправе заявить требование о расторжении настоящего договора, в том числе в случае своей неплатежеспособности.

4.4. Сторона, выступившая инициатором отказа от исполнения своих обязательств по настоящему договору, направляет другой стороне заявление (уведомление), на основании, которого заключается Соглашение о расторжении настоящего договора. В случае если инициатором выступает Пайщик, и подписание заявления (уведомления) происходит не в присутствии Председателя правления ЖК, подпись на вышеуказанном заявлении (уведомлении) должна удостоверяться нотариусом.

4.5. Лицу, выбывшему либо исключенному из членов ЖК, выплаты паенакопления начинают перечисляться, не позднее двухмесячного срока с момента принятия решения общим собранием пайщиков об исключении его из кооператива. В случае, если объект недвижимости для пайщика еще не приобретен; паевой взнос возвращается с вычетом задолженностей, штрафов, пени, неустоек по всем денежным обязательствам перед ЖК.

4.6. В случае если для пайщика был уже приобретен объект недвижимости, выплаты его паенакопления перечисляются после реализации данного объекта недвижимости, а паевой взнос возвращается с вычетом задолженностей, штрафов, пени, неустоек по денежным обязательствам перед ЖК и расходов связанных с реализацией данного объекта недвижимости.

Взносы в Фонд развития являются невозвратными денежными средствами.

4.7. Подача заявления о выходе из членов ЖК не освобождает Пайщика от обязанности по внесению членских и иных взносов (кроме паевых взносов), возникшей до принятия решения о прекращении членства в ЖК. Уведомление об исключении (выходе) пайщика из членов ЖК оформляется Председателем правления ЖК на основании решения общего собрания пайщиков.

Возвращаемый Пайщику Пай подлежит уменьшению на сумму его задолженности перед ЖК.

4.8. Членские и иные взносы оплачиваются пайщиком до вынесения решения общего собрания об исключении его из членов ЖК и вручения ему Уведомления об исключении. Уведомление об исключении направляется пайщику Председателем Правления не позднее 10 дней с момента принятия решения Общим собранием пайщиков.

4.9. В случае возникновения у ЖК убытков по вине Пайщика, выбывшего или исключенного из ЖК, возвращаемый Пайщику пай подлежит уменьшению на сумму этих убытков.

4.10. Обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными после полного внесения Пая и надлежащего выполнения Пайщиком иных обязательств по настоящему договору и выдачи председателем правления ЖК Справки о полной выплате Пая.

5. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

5.1. При заключении данного договора стороны должны изначально **указать верные реквизиты.**

5.2. В случае смены реквизитов:

5.2.1. ЖК обязан в месячный срок письменно сообщить об этом Пайщику.

5.2.2. Пайщик обязан в 5-дневный срок уведомить ЖК в письменной форме, в том числе при изменении адреса для уведомлений и сообщений.

5.3. Все уведомления и сообщения направляются ЖК Пайщику по адресу для уведомлений и сообщений раздел «РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» настоящего договора.

5.4. Уведомления ЖК выдаются пайщику на руки под расписку либо направляются почтовой связью.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после его заключения в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся: наводнение, пожар, взрыв, оседание почвы, эпидемия, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего договора.

6.2. При наступлении и прекращении условий, указанных в п.6.1., сторона, для которой создана невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна немедленно известить другую сторону.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. В случае просрочки Пайщиком срока исполнения своих обязательств по внесению любого из взносов, предусмотренных п. 3.2 настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора, ЖК имеет право требовать от Пайщика уплаты неустойки в виде пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. Требование ЖК об уплате пени должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем ЖК. При отсутствии надлежаще оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

7.4. В случае просрочки Пайщиком срока подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости в сроки, определенные в п. 2.2.3, настоящего Договора, ЖК имеет право требовать от Пайщика уплаты штрафа в размере 500 руб. 00 коп. (Пятьсот рублей 00 коп.) за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. Требование Кооператива об уплате штрафа должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Кооператива. При отсутствии надлежаще оформленного требования штраф не начисляется и не выплачивается.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность согласно законодательству Российской Федерации.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров и разногласий стороны должны принять меры для разрешения их путем переговоров.

8.2. Претензионный порядок урегулирования споров для сторон настоящего договора обязателен, за исключением случаев одностороннего расторжения договора по основаниям, установленным настоящим договором. Сторона, получившая претензию, обязана дать ответ на нее в течение 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения.

8.3. При возникновении спорного вопроса Пайщик в порядке досудебного урегулирования обращается с заявлением (жалобой) в Правление ЖК, разрешающего данный вопрос в пределах своей компетенции. При отказе Правления ЖК в удовлетворении указанного заявления (жалобы) Пайщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

8.4. При разрешении споров стороны руководствуются Положением ЖК, а при отсутствии в нем порядка регулирования спорного вопроса - действующим законодательством РФ. При этом Стороны установили договорную подсудность рассмотрения споров в суде общей юрисдикции по месту нахождения ЖК.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Недействительность одного из пунктов настоящего договора не влечет за собой недействительность договора в целом.

9.2. В целях реализации уставных задач ЖК может осуществлять все права собственника на объект недвижимости, до момента полного внесения Пайщиком пая и выдачи ему справки о полной выплате Пая.

9.3. При этом стороны договорились, что условия, указанные в разделе «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА» настоящего договора являются существенным.

9.4. Вопросы, не нашедшие своего отражения в настоящем договоре, регулируются Положением «О деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей» и действующим законодательством.

9.5. Изменения и дополнения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон путем оформления в письменной форме дополнительных соглашений к договору, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

9.6. Переписка между Сторонами, взаиморасчеты и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При изменении реквизитов, в том числе при изменении адреса, Пайщик и ЖК обязаны письменно информировать друг друга заказным письмом с уведомлением о вручении, либо личным вручением Пайщиком уведомления Кооператива. В случае получения уведомления по адресу Пайщика иным лицом уведомление считается полученным самим Пайщиком. В случае отсутствия адресата по указанному им месту жительства или истечения срока хранения заказного письма

почтовыми органами уведомление считается произведенным надлежащим образом. Сторона, не известившая (известившая ненадлежащим образом) другую Сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несёт ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

9.7. Пайщик дает согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года. ЖК обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Пайщика и безопасность персональных данных Пайщика при их обработке в соответствии с требованиями указанного федерального закона. ЖК вправе раскрывать и распространять персональные данные Пайщика в случаях, необходимых для исполнения обязательств ЖК по настоящему Договору, а также по договорам, заключенным в целях удовлетворения потребностей членов ЖК в жилье.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру договора для каждой из сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЖК	Пайщик
<p>Жилищный кооператив «Бест Вей»</p> <p>ОГРН 1147847190039 ИНН/КПП 7814613150/781401001 Юридический адрес: 197349, Россия, г. Санкт-Петербург, проспект Испытателей, дом 39, лит. А, помещение № С-3-8к. р/сч 40703810132280000004 Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк» г. Санкт-Петербург БИК 044030786 к/сч 30101810600000000786 р/с 40703810755070009293 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653</p>	<p>_____, дата рождения: _____, ИНН: _____, документ, удостоверяющий личность: _____, № _____, выдан _____</p> <p>«__» _____ г., зарегистрированный(ая) по адресу: _____</p>
<p>По доверенности</p> <p>_____ Шапошникова М.В.</p>	<p>_____ (_____)</p>