

Соглашение о выплате пая в ПЖСК «Первомайский» № ГТ - 01

город Екатеринбург

_____ 202_г.

Потребительский Жилищно-строительный кооператив «Первомайский», далее по тексту «ПЖСК», в лице председателя Апсаликовой Нины Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, далее по тексту «Член ПЖСК», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1 ПЖСК на собственные средства осуществляет реализацию инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Свердловская область, город Березовский, ул.Героев Труда, д.22, далее по тексту «Дом».
- 1.2 Договор инвестирования строительства Дома заключен 01 декабря 2020 года с ООО СК «Жилинвестстрой», далее по тексту «Застройщик».
- 1.3 Земельный участок по адресу: Свердловская область, город Березовский, ул.Героев труда 22, принадлежит Застройщику на правах собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена запись регистрации 66:35:0111006:2162-66/032/2019-1 от 27.12.2019. Категория земель участка - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – среднеэтажная жилая застройка. Кадастровый номер участка: 66:35:0111006:2162.
- 1.4 Согласно вышеуказанного Договора инвестирования строительства Застройщиком установлены следующие сроки окончания строительства: ноябрь 2022 года.
- 1.5 Член ПЖСК ознакомлен с Уставом и внутренними документами, регламентирующими деятельность ПЖСК, обязуется внести вступительный, членский и паевой взносы, согласно п. 2. настоящего соглашения, а ПЖСК обязуется принять их в ПЖСК, закрепить за ним пай, и осуществлять свою деятельность в интересах Члена ПЖСК по инвестированию строительства Дома.
- 1.6 После выполнения Членом ПЖСК обязательств по внесению стоимости квартиры в полном объеме, завершения строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, ПЖСК передает Члену ПЖСК его пай в виде следующей квартиры:

Очередь строительства	подъезд	этаж	проектный номер	кол-во комнат	площадь, кв.м.	
					общая квартиры	лоджии

без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- стены и перегородки оштукатурены без шпатлевки;
- выполнена стяжка на полу, выравнивающая стяжка под устройство чистового пола не выполняется;
- установлены натяжные потолки;
- установлен входной дверной блок (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
- установлены окна из ПВХ профиля; остекленная лоджия в соответствии с проектом;
- холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами без подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы;

ПЖСК _____

Член ПЖСК _____

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, и т.п.) не устанавливается и не поставляется;
- работы по заземлению ванн выполняются Членом ПЖСК самостоятельно;
- канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- система отопления выполняется в объеме проекта;
- электромонтажные работы по проекту;
- слаботочные сети до щитка на этаже, без разводки по квартире

- 1.7 Номер, площадь квартиры и лоджии являются проектными и уточняются по результатам обмеров БТИ по окончании строительства.
- 1.8 План квартиры, расположение ее на этаже приведены в Приложении № 1.

2. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 2.1 Для приобретения квартиры Член ПЖСК вступает в ПЖСК и оплачивает вступительный, членский, паевой взносы, утвержденные общим собранием ПЖСК при приеме Члена ПЖСК в ПЖСК которые рассчитываются следующим образом:
- 2.1.1 Вступительный взнос, единовременный платеж за весь период строительства – 6 000 (Шесть тысяч) рублей за каждого Члена ПЖСК;
- 2.1.2 Членский взнос, единовременный платеж за одного Члена ПЖСК за весь период строительства – 9 000 (Девять тысяч) рублей.
- 2.1.3 Паевой взнос рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м.: для общей площади квартиры – _____ **рублей**, для площади лоджии – _____ **рублей**.
- 2.2 Согласованная сторонами стоимость квартиры (пая) составляет _____ **рублей**.
- 2.3 Член ПЖСК производит оплату вступительного и членского взносов в ПЖСК следующим образом:
- 2.3.1 вступительный взнос – 6 000 (Шесть тысяч) рублей в течение Трех (3) рабочих дней с момента заключения настоящего соглашения;
- 2.3.2 членский взнос – 9 000 (Девять тысяч) рублей в течение Трех (3) рабочих дней с момента заключения настоящего соглашения.
- 2.4 Член ПЖСК производит оплату стоимости квартиры в ПЖСК следующим образом:

№ п/п	№ платежа	размер платежа	срок платежа до
1	1		

- 2.5. Днем платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет ПЖСК.
- 2.6. Платежи, указанные в п. 2.4 настоящего Соглашения, могут быть выплачены Членом ПЖСК досрочно.
- 2.7 Поступающие на расчетный счет ПЖСК денежные средства от Члена ПЖСК учитываются следующим образом:
- 2.7.1. в первую очередь погашается задолженность Члена ПЖСК по уплате вступительного, членского взносов(если таковые имеются);
- 2.7.2. во вторую очередь - пеня за просрочку платежа (если таковая начислена);
- 2.7.3. в третью очередь - штрафы или ущерб, нанесенный действием, либо бездействием Члена ПЖСК, предусмотренные настоящим соглашением и предъявленные ПЖСК Члену ПЖСК (если таковые начислены);
- 2.7.4. в четвертую очередь погашаются обязательства Члена ЖСК по оплате паевого взноса.
- 2.8 При условии отличия проектной площади квартиры, согласно п. 1.7 настоящего соглашения, от площади, установленной органом технической инвентаризации на основании фактических

ПЖСК _____

Член ПЖСК _____

замеров, проведенных при сдаче Дома Государственной приемочной комиссии более чем на 1,0 кв.м., стоимость указанной выше квартиры подлежит перерасчету следующим образом:

- 2.8.1 при уменьшении площади стоимость уменьшается из расчета: _____ рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры и _____ рублей за 1 кв.м. площади лоджии.
- 2.8.2 при увеличении площади стоимость увеличивается из расчета _____ рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры и _____ рублей за 1 кв.м. площади лоджии.
- 2.9 Изменение стоимости квартиры, порядок доплаты или возврата денежных средств, определяется дополнительным соглашением, которое заключается сторонами в течение Одного (1) месяца с момента получения данных технической инвентаризации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1 Права Члена ПЖСК:

- 3.1.1 Член ПЖСК имеет право на получение от ПЖСК информации о ходе выполнения строительства без права вмешательства в хозяйственную деятельность ПЖСК, кроме случаев, предусмотренных законодательством.
- 3.1.2 Член ПЖСК имеет право требовать устранения недостатков, обнаруженных в ходе строительства квартиры.
- 3.1.3 Член ПЖСК имеет право произвести отчуждение своего пая третьим лицам, только с согласия ПЖСК.

3.2 Обязанности Члена ПЖСК:

- 3.2.1 Произвести внесение взносов в порядке и на условиях, установленных настоящим соглашением.
- 3.2.2 При заполнении платежного документа указывать дату и номер настоящего соглашения, а также собственные Ф.И.О. При неисполнении данной обязанности Членом ПЖСК, ПЖСК не несет ответственности за неправильное разнесение поступающих от Члена ПЖСК денежных средств.
- 3.2.3 До оформления права собственности на квартиру в установленном действующим законодательством РФ порядке и получения выписки из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним не производить перепланировку квартиры, мест общего пользования в доме, замену строительных конструкций, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, не изменять проектное направление открывания входных дверей, не устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания, а также не изменять фасад дома без согласия ПЖСК.
- 3.2.4 Извещать ПЖСК о смене почтового адреса, иных сведений (паспортные данные, номера телефонов и т. д.), указанных в соглашении в течение 10 (десяти) дней с момента изменения указанных сведений.
- 3.2.5 В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от ПЖСК принять квартиру по акту приема-передачи и заключить договор на жилищно-коммунальное и техническое обслуживание квартиры. Член ПЖСК не вправе в одностороннем порядке отказаться от принятия квартиры и подписания соответствующего акта приема-передачи без мотивированных причин, изложенных в письменном виде. В период необоснованного уклонения Члена ПЖСК от принятия квартиры, расходы по содержанию квартиры возлагаются в полном объеме на Члена ПЖСК.

3.3 Права ПЖСК:

- 3.3.1 В случае не внесения платежа в срок, согласно п. 2.4. настоящего соглашения, ПЖСК имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее соглашение, путем принятия Решения об исключении Члена ПЖСК из ПЖСК, без уведомления Члена ПЖСК.
- 3.3.2 В случае систематической (более двух раз) просрочки уплаты пая, ПЖСК имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее соглашение, путем принятия Решения об исключении Члена ПЖСК из ПЖСК, после письменного уведомления Члена ПЖСК.
- 3.3.3 ПЖСК имеет право не выдавать Члену ПЖСК согласие на отчуждение пая третьим лицам при отсутствии полной оплаты всех взносов.

ПЖСК _____

Член ПЖСК _____

3.3.4 ПЖСК имеет право не выдавать Члену ПЖСК документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру, до проведения полного взаиморасчета между сторонами и заключения договора на жилищно-коммунальное и техническое обслуживание квартиры.

3.3.5 ПЖСК имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Члена ПЖСК, полученными при заключении и исполнении настоящего соглашения, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. ПЖСК вправе обрабатывать персональные данные Члена ПЖСК посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных ПЖСК. Персональные данные Члена ПЖСК предоставляются в целях исполнения настоящего соглашения, а также в целях информирования о других продуктах и услугах ПЖСК. Согласие предоставляется с момента подписания Членом ПЖСК настоящего соглашения на весь срок его действия без оформления дополнительных документов

3.4 Обязанности ПЖСК:

3.4.1 Выполнять функции инвестора при возведении Дома, с последующей передачей квартир в собственность Члену ПЖСК.

3.4.2 Принимать от Члена ПЖСК взносы в размере и порядке, установленные настоящим соглашением.

3.4.3 Произвести с Членом ПЖСК окончательный взаиморасчет по уточненной общей площади после обмера квартир органом технической инвентаризации. Общая площадь квартиры для окончательного взаиморасчета определяется по документам органа технической инвентаризации.

3.4.4 По окончании строительства передать в течение 20 рабочих дней Дом на обслуживание Управляющей компании, выбранной Членами ПЖСК или ТСЖ, созданному Членам ПЖСК, после чего в течение 20 рабочих дней передать квартиру Члену ПЖСК при условии отсутствия задолженности по оплате квартиры Членом ПЖСК перед ПЖСК.

3.4.5 При передаче квартиры Члену ПЖСК, выдать Члену ПЖСК документы необходимые для оформления права собственности на квартиру.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1 В случае просрочки Членом ПЖСК уплаты пая, согласно п. 2.4, с Члена ПЖСК взыскивается пени в размере 0,1 % с суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2 В случае нарушения Членом ПЖСК обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 настоящего соглашения, Член ПЖСК оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение Тридцати (30) дней с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Члена ПЖСК на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

4.3 В случае нарушения Членом ПЖСК обязательств, предусмотренных п. 3.2.5 настоящего соглашения, Член ПЖСК возмещает затраты ПЖСК, связанные с содержанием квартиры и коммунальными услугами, которые были предъявлены организацией, осуществляющей обслуживание Дома.

4.4 Если по вине Застройщика окончание строительства дома переносится на более поздний срок, стороны согласовывают окончательный срок строительства путем оформления дополнительного соглашения о переносе срока, которое является неотъемлемой частью настоящего соглашения.

4.5 Если окончание строительства дома переносится на более поздний срок не по вине ПЖСК или Застройщика, а вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, наводнение, пожар, другие стихийные бедствия, объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, акты государственных органов любого уровня и др.), срок окончания строительства по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

- 4.6 Все недостатки, недоделки и несоответствия работ условиям настоящего соглашения при приемке квартиры Членом ПЖСК указываются в предварительном акте приема-передачи, подписанном полномочными представителями Застройщика и Членом ПЖСК. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте, не могут быть приняты и удовлетворены ПЖСК. Все работы по устранению недостатков, не указанных в Акте приема-передачи, возлагается на Члена ПЖСК, и осуществляются его силами и за его счет.
- 4.7 Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в акте приема-передачи, принимаются в течение трех месяцев с момента передачи квартиры Члену ПЖСК.
- 4.8 Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение условий настоящего соглашения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ. ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ.

- 5.1 Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.
- 5.2 В случае расторжения настоящего соглашения в соответствии с п. 3.3.2 ПЖСК возвращает Члену ПЖСК только паевой взнос фактически внесенные Членом ПЖСК (за исключением суммы пени, начисленной Члену ПЖСК за каждый день просрочки платежа до даты принятия решения об исключении Члена ПЖСК из ПЖСК), после принятия в члены ПЖСК Нового члена ПЖСК, продажи Новому члену ПЖСК, пая вышедшего Члена ПЖСК и получения от Нового члена ПЖСК денежной суммы, достаточной для возврата денежных средств вышедшему из ПЖСК Члену ПЖСК, если за ним не имеется каких-либо задолженностей перед ПЖСК. Членский, вступительный и взносы не возвращаются.
- 5.3 Член ПЖСК вправе в любой момент, до подписания акта приема-передачи квартиры, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее соглашение и добровольно выйти из ПЖСК. Заявление Члена ПЖСК о добровольном выходе из ПЖСК подается в ПЖСК. При этом ПЖСК обязуется выплатить сумму фактически внесенной им части паевого взноса без индексации.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

- 6.1 Все остальные вопросы не отраженные в настоящем соглашении регламентируются действующим законодательством, Уставом и внутренними документами ПЖСК.
- 6.2 Споры по настоящему договору рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения ПЖСК.
- 6.3 Настоящее соглашение может быть изменено только путем письменного оформления дополнительного соглашения.
- 6.4 Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, один экземпляр для Члена ПЖСК, два экземпляра для ПЖСК один из которых в случае необходимости он передает в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ПЖСК «Первомайский»
620137, Свердловская область, г. Екатеринбург,
ул. Шефская, д.2В, офис 4
ИНН 6658213672, КПП 668601001
ОГРН 1056602811330
р/сч 40703810116540000298 в Уральском Банке
ОАО «Сбербанк России» г. Екатеринбург
к/сч 30101810500000000674, БИК 046577674

Член ПЖСК:

_____ года рождения
Паспорт № _____
Выдан: _____ года.
Адрес регистрации: _____

Председатель _____ Н.В.Апсаликова

ПЖСК _____

Член ПЖСК _____

Приложение № 1
к Соглашению о выплате пая в ПЖСК «Первомайский»
№ ГТ-01 от « » _____ 202_ г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
Квартиры под проектным номером ____
__ подъезд, __ этаж

ОБРАЗЕЦ