

# ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года

Санкт-Петербург

2013 год

**Жилищно-строительный кооператив «ПАРНАС ПАРК»** (ИНН 7842490461, КПП 784201001, ОГРН 1137847044521) зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной Налоговой Службы России № 15 по Санкт-Петербургу 01 февраля 2013 года, именуемый в дальнейшем «**Кооператив**» в лице **Председателя Правления** \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_; ИНН \_\_\_\_\_; Дата рождения: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ года; Место рождения: \_\_\_\_\_; Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Пайщик**», с другой стороны,

действуя исходя из добровольного волеизъявления Сторон, руководствуясь Уставом ЖСК «ПАРНАС ПАРК» и иными внутренними Положениями ЖСК «ПАРНАС ПАРК», в соответствии со статьей 116 Гражданского кодекса РФ и Разделом V Жилищного кодекса РФ, с соблюдением требований п.2 ст.1 Федерального Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стороны установили, что термины и определения, применяемые в настоящем Договоре, имеют следующее значение и характеристики:

- 1.1. **Договор** – настоящий Договор паенакопления, определяющий порядок оплаты пайщиком паевого и иных взносов с целью приобретения у Кооператива жилого помещения, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, составленные в письменной форме, подписанные Сторонами и являющиеся его неотъемлемой частью.
- 1.2. **Объект** – Жилой Комплекс комфорт-класса «Парнас Парк», включающий совокупность проектируемых многоквартирных жилых домов площадью не менее 4000 кв.м совместно с земельными участками по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Кооперативная, д.15, (Кадастровый №78:36:13101:74) и ул. Старожиловская, д.25. (Кадастровый №78:36:13101:73), а также объектами социальной и технической инфраструктуры, в строительство которых инвестируются средства Пайщиков.
- 1.3. **Кооператив** – Жилищно-строительный кооператив «ПАРНАС ПАРК», юридическое лицо – добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирными домами.
- 1.4. **Собственник земельных участков** – физическое лицо, гражданин РФ Бендерский С. А., владеющий на правах собственности земельными участками, подлежащими освоению Застройщиком в целях возведения Объекта (Свидетельство о государственной регистрации права собственности земельного участка №78-АЖ-676-440 от 01.08.2012 года и Свидетельство о государственной регистрации права собственности земельного участка №78-АЖ-676-512 от 01.08.2012 года).
- 1.5. **Застройщик** – ЖСК «Парнас Парк» обретает правомочия Застройщика на владение земельным участком и строительство Объекта в соответствии с **Договором аренды земельных участков №1525-А3 от 02.02.2013 года** (далее - Договор аренды), в рамках

которого гражданин РФ Бендерский С.А., будучи собственником земельного участка площадью 1200 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, пос.Парголово, Торфяное, ул.Кооперативная, д. 15, литера А (Кадастровый №78:36:13101:74), а также земельного участка площадью 1510 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, пос.Парголово, Торфяное, ул. Старожиловская, д.25, литера А (Кадастровый №78:36:13101:73), предоставил их в аренду для целей строительства Объекта Кооперативу на 11 месяцев с правом Арендатора на пролонгацию настоящего договора на новый срок.

- 1.6. **Условие приобретения Застройщиком прав собственности на участки.** В течение срока действия договора аренды, указанного в п.1.4. настоящего договора, Застройщик обязуется за счет средств паевого фонда, силами привлеченных специализированных организаций выполнить необходимые инженерные изыскания, обследования и экспертизы, получить необходимые разрешения, оформить градостроительный план земельного участка, разработать и согласовать проектную документацию в объеме, регламентируемом Постановлением Правительства РФ №87, утвердить проектную документацию в экспертизе и получить Разрешение на строительство Объекта. Наличие Разрешения на строительство является основанием для подписания между Собственником и Застройщиком договора купли-продажи земельных участков.
- 1.7. **Пайщик** – член Кооператива, который, участвуя в деятельности кооператива, формирует собственный пай в полном объеме за счет осуществления паевых взносов в денежной или имущественной форме, с дальнейшим оформлением прав собственности на конкретную Квартиру в Объекте, при условии, что стоимость Квартиры равна денежной оценке пая - совокупности паевых взносов, осуществленных Пайщиком.
- 1.8. **Пай** - доля паенакопления члена Кооператива в паевом фонде кооператива, представляющая собой совокупность паевых взносов, общая сумма которых равна стоимости Квартиры. Пай может быть сформирован единовременным паевым взносом, или в рассрочку. Пай принадлежит Пайщику со всеми соответствующими правами: пай может быть продан или подарен другому лицу, в случае смерти члена кооператива он входит в состав наследственной массы, в случае исключения лица из кооператива пай должен быть выплачен в сроки и на условиях, установленных уставом кооператива.
- 1.9. **Квартира** – обособленное жилое помещение, расположенное в одном из жилых домов Объекта, предназначенное для проживания преимущественно одной семьи, подлежащее оформлению в собственность Пайщика при наступлении двух существенных событий в совокупности: полного формирования Пайщиком собственного Пая, сумма которого равна стоимости Квартиры и наличия Акта ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира. Проектные характеристики Квартиры, в том числе ее инженерное оснащение, проектная площадь и габариты, функциональное назначение отдельных ее зон, параметры внутренней отделки и оснащения Квартиры, совокупность которых определяет обязательства Застройщика по подготовке Квартиры к передаче в собственность Пайщику по окончании строительства Объекта, определены настоящим Договором.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор устанавливает отношения Сторон, связанные с оплатой (внесением) Пайщиком Пая и иных взносов, и получением им на праве собственности обособленного жилого помещения - Квартиры, расположенной на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, проектный номер «\_\_», общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, п.Торфяное, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_, корп.

\_\_\_\_\_, на земельном участке с кадастровым №78:32:13101:73(4), отделанной в соответствии с Приложением №2 к договору, после выполнения Кооперативом строительства и ввода в эксплуатацию Объекта - комплекса многоквартирных жилых домов ЖК «ПАРНАС ПАРК» по адресу: ул. Старожиловская, д.25, и ул. Кооперативная, д.15.

- 2.2. Кооператив является Застройщиком и единственным инвестором строительства Объекта. По завершении строительства Объекта Кооператив переуступает права собственности на Квартиру, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора, в пользу Пайщика, при условии надлежащего и полного исполнения последним обязательств по настоящему Договору.
- 2.3. В случае, неполного внесения Пайщиком стоимости Пая, Кооператив оформляет Квартиру в собственность и передает Пайщику право владения и пользования Квартирой, до момента полной оплаты Пайщиком своих обязательств по паевому взносу при условии надлежащего и полного исполнения последним обязательств по настоящему Договору и не позднее срока окончания действия рассрочки платежей, определяемых согласно статье 4 настоящего Договора.

### 3. ДАННЫЕ О КВАРТИРЕ, ПРИОБРЕТАЕМОЙ ПАЙЩИКОМ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 3.1. Квартира, приобретаемая Пайщиком в порядке паенакопления по настоящему договору, обладает следующими характеристиками:
  - 3.1.1. Строительный адрес жилого дома: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, п. Торфяное, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_
  - 3.1.2. Корпус №: \_\_\_\_\_
  - 3.1.3. Этаж №: \_\_\_\_\_
  - 3.1.4. Проектный № на плане этажа: \_\_\_\_\_
  - 3.1.5. Кол-во жилых комнат: \_\_\_\_\_ комн.
  - 3.1.6. Проектная площадь квартиры: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
- 3.2. Неотъемлемыми частями описания Квартиры являются:
  - 3.2.1. Приложение №1 к настоящему Договору «Расположение Квартиры на поэтажном плане и Планировка Квартиры» с указанием точного расположения Квартиры в доме, с обозначением ее границ.
  - 3.2.2. Приложение №2 к настоящему договору «Инженерно-техническое оснащение и стандарты чистовой отделки Квартиры», включающее перечень подведенных к Квартире и смонтированных систем инженерного обеспечения, а также параметры строительных и отделочных работ, выполняемых в Квартире силами и средствами Застройщика.
- 3.4. Общая стоимость Квартиры равна \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, налогом (НДС) не облагается, что при пересчете на один квадратный метр общей площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры. Установленная стоимость одного квадратного метра общей площади квартир является фиксированной, изменению не подлежит, за исключением

случаев, предусмотренных Уставом или решениями Общего собрания (Конференции) ЖСК «ПАРНАС ПАРК».

- 3.5. Размер Пая, вносимого Пайщиком, равен стоимости Квартиры, указанной в п.3.4. настоящего Договора.
- 3.6. Пайщик соглашается с тем, что планировка Квартиры, указанная в Приложении №1 к договору, является предварительной и может быть изменена с сохранением количества жилых комнат. Указанные изменения могут возникнуть в процессе проектирования и/или строительства Объекта, в связи с изменением расположения и/или конфигурации коммуникационных шахт, несущих конструкций, фасадных решений, балконов и/или лоджий.

#### 4. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. Пайщик по настоящему Договору обязуется единовременно внести **50% (100%)** от стоимости Пая в течение 3 календарных дней со дня подписания настоящего Договора. Вступительный, членские и иные обязательные взносы, **а также, в случае неполной оплаты – остаток паевого взноса**, Пайщик вносит в соответствии со следующими положениями:
- 4.1.1. Вступительный взнос в размере 1000 рублей (Одна тысяча рублей 00 копеек) в течение 3-х рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.
- 4.1.2. Членские взносы, рассчитанные Правлением на период до 31.12.2014 года (Согласно Протоколу заседания Правления ЖСК «ПАРНАС ПАРК» №2 от 18.04.2013), составляющие для каждого Пайщика 1583 рублей (одна тысяча пятьсот восемьдесят три рубля 00 копеек) ежемесячно. Членские взносы оплачиваются ежемесячно не позднее 5 числа за текущий месяц. Пайщик вправе авансировать членские взносы на весь период строительства, единовременно оплатив **(1583 руб. x месяцев)** рублей.
- 4.1.3. Невнесенная часть паевого взноса в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_), составляющая, согласно п.4.1., **50%** от стоимости Пая, подлежит внесению Пайщиком в строгом соблюдении условий выбранной Пайщиком программы рассрочки платежа. Программы по рассрочке предлагаются ЖСК для своих членов в целях поддержки принципа доступности возводимого жилья, и предлагают Пайщику на выбор 3 (три) варианта:
- 4.1.3.1. При единовременном платеже, составляющем, согласно п.4.1. договора **50%** от стоимости Пая, Пайщик самостоятельно выбирает период рассрочки исходя из предоставленных ниже 3 (трех) вариантов, и с учетом фактора оплаты процента за пользование денежными средствами:
- **24** месяца (**2 года**) – вносится ежемесячно, равными платежами с учетом процентной ставки в размере 1% (один процент) в месяц.
  - **48** месяцев (**4 года**) – вносится ежемесячно, равными платежами с учетом процентной ставки в размере 1,5% (полтора процента) в месяц.
  - **72** месяца (**6 лет**) – вносится ежемесячно, равными платежами с учетом процентной ставки в размере 2% (два процента) в месяц.
- 4.1.3.2. Согласно выбранной Программе рассрочки, при единовременном взносе в размере **50%** от стоимости Пая, в целях полного погашения стоимости Пая, Пайщик обязуется ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, в течении **24 (48,**

72) месяцев, вносить \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_).

Первым месяцем оплаты следует считать месяц, следующий за текущим.

- 4.2. Пайщик имеет право досрочно внести как полную, так и частичную стоимость Пая на любом этапе оплаты. В этом случае сумма полного, или частичного погашения Пая подлежит уменьшению на процент, рассчитанный от досрочно погашаемого остатка.
- 4.3. Оплата каждого из указанных паевых и иных взносов уплачивается Пайщиком отдельными платежными документами с указанием в назначении платежа наименования оплачиваемого взноса согласно п.п. 4.1.1 - 4.1.3 настоящего Договора.
- 4.4. Оплата по настоящему Договору производится Пайщиком безналичным расчетом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива.
- 4.5. Обязательство по оплате паевых и иных взносов считается исполненным Пайщиком с даты поступления денежных средств на расчетный счет Кооператива. Оплата предусмотренных настоящим Договором платежей производится Пайщиком лично от собственного имени.
- 4.5. Размер Пая, указанный в п.п. 4.1.3. настоящего Договора, подлежит соразмерному изменению в случае корректировки (увеличения или уменьшения) общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации (обмеров) Объекта, проведенных органами технической инвентаризации (ПИБ, БТИ) при вводе Объекта в эксплуатацию:
  - а) в случае, если фактическая площадь Квартиры увеличится относительно общей проектной площади, указанной в п.3.1.6. настоящего Договора, то размер Пая, подлежащий внесению Пайщиком, увеличивается на стоимость разницы между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры. Расчет размера доплаты стоимости осуществляется по фиксированной цене за один квадратный метр, установленной в п.3.4. настоящего Договора. Сумма, подлежащая доплате, должна быть внесена Пайщиком на счет Кооператива в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента уведомления Кооперативом Пайщика и подписания Сторонами Дополнительного соглашения о перерасчете Пая.
  - б) в случае, если фактическая площадь Квартиры уменьшится относительно общей проектной площади, указанной в п.3.1.6. настоящего Договора, то размер Пая, подлежащий внесению Пайщиком, уменьшается на стоимость разницы между общей проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет размера возврата стоимости осуществляется по фиксированной цене за один квадратный метр, установленной в п.3.4. настоящего Договора. Сумма, подлежащая выплате, возвращается Кооперативом на лицевой счет Пайщика, указанный в настоящем Договоре в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента уведомления Пайщика и подписания Сторонами Дополнительного соглашения о перерасчете Пая.
- 4.6. Помимо денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, Пайщик обязуется нести солидарную с другими Пайщиками ответственность в объеме и сроки, подлежащие определению и одобрению решением Общего собрания членов Кооператива (Конференции), в случае возникновения иных предусмотренных Уставом затрат Кооператива.

## 5. ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

- 5.1. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию - IV квартал 2014 года.

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

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

- 5.2. Датой ввода Объекта в эксплуатацию считается дата выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 5.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, может быть изменен Кооперативом (Застройщиком) в сторону уменьшения или увеличения, при наступлении случаев, не зависящих от Застройщика, прямо или косвенно препятствующих завершению строительства и вводу Объекта в эксплуатацию, в числе которых:
- (1) Издание распорядительного правового акта Правительства Санкт-Петербурга, или Российской Федерации.
  - (2) Несвоевременное выполнение ресурсоснабжающими организациями обязательств по технологическому присоединению Объекта к городским инженерным сетям.
  - (3) Существенное или систематическое неисполнение Пайщиками обязательств по внесению паевых взносов по финансированию строительства Объекта в установленные сроки.
  - (4) Значительное ухудшение макроэкономической ситуации на территории РФ, повлекшей за собой девальвацию курса рубля более чем на 20% по отношению к курсу на дату заключения Договора, а также аномальный рост инфляции в размере более чем на 20% в годовом выражении, которые не позволяют осуществить строительство Объекта по ранее согласованным Сторонами ценам.
- 5.4. После проведения комплексной оценки последствий от неблагоприятных обстоятельств, указанных в п. 5.3, Кооператив обязуется разработать комплекс мер по устранению негативных последствий и по скорейшему выполнению обязательства Кооператива по передаче Пайщику принадлежащей ему Квартиры в состоянии, соответствующем характеристикам, изложенным в настоящем Договоре. Любые изменения к настоящему Договору, возникшие в результате обстоятельств, указанных в п.п. 5.3. и 5.4., оформляются соответствующим Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 6.1. Кооператив обязуется:
- 6.1.1. Осуществить инвестирование денежных средств Пайщика в проектирование, строительство, и своевременный ввод Объекта в эксплуатацию.
  - 6.1.2. После полного внесения Пайщиком Пая, вступительного, членских и иных обязательных взносов, включая увеличение или уменьшение стоимости Пая в результате возможного перерасчета стоимости Квартиры по итогам технической инвентаризации (обмеров БТИ), предоставить Пайщику Справку о полной выплате Пая.
  - 6.1.3. В срок не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию, уведомить об этом Пайщика (направить извещение о явке), сообщив при этом номер Квартиры, почтовый адрес Объекта, а также дату, сроки, и порядок

передачи Квартиры Пайщику. В содержании уведомления Кооператив обязан предупредить о необходимости принятия Квартиры и 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.

6.1.4. Организовать передачу Квартиры Пайщику по Акту приема-передачи в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

6.1.5. В случае обоснованного непринятия Квартиры Пайщиком составить с его участием Дефектную ведомость, в которой указывается несоответствие Квартиры требованиям, предусмотренным настоящим Договором, а также обеспечить устранение выявленных недостатков.

6.2. Пайщик обязуется:

6.2.1. Своевременно и в установленных размерах внести Пай, вступительный, членские, и иные обязательные взносы в соответствии с требованиями Устава Кооператива, решениями Общего собрания членов Кооператива (Конференции) и настоящим Договором.

6.2.2. При получении от Кооператива соответствующего письменного уведомления (Извещения о явке) согласно п. 6.1.3. настоящего Договора прибыть или направить своего полномочного представителя и подписать Акт приема-передачи Квартиры в срок, указанный в Извещении о явке, но не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения такого Извещения от Кооператива и 20 (двадцати) рабочих дней с момента отправки соответствующего Извещения о явке, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше.

6.2.3. Самостоятельно зарегистрировать свое право собственности на Квартиру либо поручить его регистрацию третьему лицу на основании отдельно заключаемого договора.

6.2.4. До регистрации права собственности не проводить в Квартире 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 Кооператива, не проводить в Квартире 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 Кооператива.

6.2.5. В день подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить с Кооперативом, или с иной организацией, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным жилым домом, договор о содержании общего имущества многоквартирного жилого дома, техническом обслуживании, эксплуатации и предоставлении коммунальных услуг; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Квартиры и общего имущества многоквартирного жилого дома (коммунальные услуги, содержание, техническое обслуживание, охрана и т.д.), начиная со дня подписания Акта приема-передачи.



- 6.2.6. До оформления права собственности на Квартиру Пайщик обязуется предоставить Кооперативу Справку от эксплуатирующей (управляющей) организации об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и иных затрат, связанных с управлением и содержанием Квартиры и общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.
- 6.2.7. Осуществлять передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (уступать свои права и обязанности) другим членам Кооператива и третьим лицам в соответствии с Уставом Кооператива при соблюдении следующих условий:
- 6.2.7.1. Оформление соглашения о переуступки должно быть совершено в письменной форме, содержать обязательство приобретающей стороны вступить в состав Кооператива, и в течение 10-ти дней с даты переуступки погасить любые задолженности уступающей стороны по всем взносам.
- 6.2.7.2. Пайщик, передавший в указанном порядке свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, прекращает свое членство в Кооперативе в соответствии с Уставом Кооператива, если у него нет иных оснований для членства в Кооперативе, при этом возврат внесенной стоимости Пая Пайщику, уступившему свои права по настоящему Договору, не производится.
- 6.2.7.3. Соглашение о переуступке обретает юридическую силу после его утверждения Председателем Правления Кооператива. При этом Председатель Правления Кооператива обязан в течение 5-ти дней утвердить указанной выше соглашение, при условии выполнения п.6.2.7.1. и п.6.2.7.2.
- 6.2.8. Использовать Квартиру исключительно по ее прямому назначению и содержать ее в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 6.2.9. Своевременно являться по уведомлениям Кооператива для решения организационных вопросов по исполнению настоящего Договора или направлять своего полномочного представителя.
- 6.2.10. Соблюдать положения действующего законодательства Российской Федерации, устав Кооператива, внутренние положения Кооператива, решения Правления, Общего собрания членов Кооператива (Конференции) и условия настоящего Договора.

## **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 оплате любого из взносов, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 4

настоящего Договора, Кооператив 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 Кооператива об уплате пени должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Кооператива. При отсутствии надлежаще оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

- 7.4. В случае просрочки Пайщиком срока подписания Акта приема-передачи Квартиры в сроки, определенные в п. 7.3. настоящего Договора, Кооператив 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. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 8.1. Пайщик может быть исключен из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива (Конференции) в следующих случаях:
- 8.1.1. Систематическое ненадлежащее выполнение обязательств по внесению паевых, членских, дополнительных (целевых) взносов либо просрочка оплаты любого из указанных взносов более чем на 30 (тридцать) календарных дней с момента, когда обязательство по оплате наступило.
  - 8.1.2. Неоднократное нарушение Устава Кооператива, его внутренних Положений, решений Общего собрания членов Кооператива (Конференции), или условий настоящего Договора.
  - 8.1.3. Причинение своими действиями/бездействием убытков Кооперативу, осуществление действий/бездействия, порочащих деловую репутацию Кооператива.
- 8.2. Пайщик, не исполнивший обязательство п.4.1 по настоящему Договору в указанный срок, не являясь вступившим в Кооператив согласно Уставу ЖСК «ПАРНАС ПАРК», а настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Кооператива в одностороннем внесудебном порядке согласно п.3. ст.450 ГК РФ путем направления Пайщику соответствующего уведомления. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения Пайщику по адресу, указанному в Договоре. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня, когда Пайщик получил либо должен был получить уведомление Кооператива, при этом настоящий Договор считается расторгнутым даже в том случае, если Пайщик по каким-либо причинам не получил такое уведомление (отказ Пайщика от его получения, отсутствие Пайщика по указанному им почтовому адресу и т.п.). Стороны договорились, что факт получения (либо не получения) Пайщиком данного уведомления не влияет на факт расторжения настоящего Договора.
- 8.3. Исключение Пайщика осуществляется в следующем порядке: Председатель Правления Кооператива направляет в адрес Пайщика письменное уведомление о допущенных им нарушениях заказным письмом с уведомлением о вручении. Пайщику предоставляется 15 (пятнадцать) календарных дней с момента направления уведомления об устранении

допущенных нарушений на их устранение. В случае если указанные нарушения Пайщиком не будут устранены, то по инициативе Председателя Правления Кооператива созывается внеочередное Общее собрание членов Кооператива (Конференция) с целью принятия решения об исключении Пайщика из Кооператива. Моментом исключения Пайщика из Кооператива является дата принятия Общим собранием членов Кооператива (Конференцией) соответствующего решения.

- 8.4. Все взносы, кроме стоимости Пая (вступительный, членские, дополнительный (целевой) и т.д.), внесенные на основании настоящего Договора и Устава Кооператива Пайщиком, как исключенным из ЖСК, так и при его добровольном выходе из Кооператива, возврату не подлежат.
- 8.5. Пайщику, исключенному из Кооператива, возвращается стоимость Пая (совокупность внесенных Пайщиком паевых взносов) за вычетом штрафных санкций и иной задолженности, предусмотренных настоящим Договором, Уставом Кооператива, в течение 60 (шестидесяти) дней с момента принятия решения Общего собрания членов Кооператива (Конференцией) об исключении из Кооператива.
- 8.6. В случае исключения Пайщика из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива (Конференции), Кооператив в одностороннем внесудебном порядке расторгает настоящий Договор (отказывается от исполнения настоящего Договора согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ). При этом с Пайщика может быть взыскан штраф в размере 10% (десяти процентов) от размера Пая, указанного в п. 4.1. настоящего Договора. Указанный штраф может быть взыскан Кооперативом с Пайщика в порядке удержания из общей суммы Пая, в том числе уплаченного Пайщиком не полностью. О расторжении настоящего Договора на условиях настоящего пункта и об удержании штрафа Кооператив направляет Пайщику письменное уведомление ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, с приложением решения Общего собрания членов Кооператива (Конференции) об исключении пайщика из Кооператива. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым с момента принятия решения Общего собрания членов Кооператива (Конференции) об исключении Пайщика из Кооператива.
- 8.7. В случае принятия Пайщиком решения о добровольном выходе из Кооператива, Пайщик подает в Правление Кооператива соответствующее письменное заявление. Заявление Пайщика о добровольном выходе из Кооператива утверждается Правлением Кооператива в срок не более 1 (одного) месяца с момента его получения Правлением Кооператива. Протокол заседания Правления ЖСК об удовлетворении (прекращении членства в Кооперативе) подлежит утверждению Общим собранием членов Кооператива (Конференцией). Моментом добровольного выхода Пайщика из Кооператива считается дата утверждения Общим собранием членов Кооператива (Конференцией) протокола заседания Правления Кооператива о прекращении членства Пайщика в Кооперативе.
- 8.8. В случае добровольного выхода Пайщика, не выплатившего полностью паевой взнос, из Кооператива на основании решения Общего собрания членов Кооператива (Конференции), Кооператив в одностороннем внесудебном порядке расторгает настоящий Договор (отказывается от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ). При этом с Пайщика может быть взыскан штраф в размере 10% (десяти процентов) от размера паевого взноса, указанного в п. 4.1. настоящего Договора. Указанный штраф может быть взыскан Кооперативом с Пайщика в порядке удержания из суммы частично уплаченного Пайщиком паевого взноса. Кооператив вручает Пайщику или направляет ему заказным письмом уведомление о принятом решении, с приложением протокола Правления Кооператива и протокола Общего собрания членов Кооператива (Конференции), которые содержат указанное решение. Настоящий Договор считается

расторгнутым с момента утверждения Общим собранием членом Кооператива (Конференцией) протокола заседания Правления Кооператива о прекращении членства Пайщика в Кооперативе.

- 8.9. При добровольном выходе Пайщика из Кооператива порядок возврата как выплаченного в полном объеме, так и не выплаченного полностью паевого взноса Пайщику, в отношении которого Общим собранием членом Кооператива (Конференцией) утвержден протокол заседания Правления Кооператива о прекращении членства, определяется Правлением Кооператива. Срок возврата как выплаченного в полном объеме, так и не выплаченного полностью паевого взноса не должен превышать 60 (шестьдесят) календарных дней с даты утверждения Общим собранием членом Кооператива (Конференцией) протокола заседания Правления решения о прекращении членства Пайщика в Кооперативе.
- 8.10. При возврате Пайщику Пая, не зависимо от причин такого возврата, Пайщик не имеет права требовать начисления процентов за пользование денежными средствами.
- 8.11. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, в том числе прекращает право Пайщика на получение указанной в п. 3.1. настоящего Договора Квартиры, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или в период действия настоящего Договора.
- 8.12. Возврат Пайщику внесенного им Пая после вычета из него штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, прекращает право Пайщика на получение указанной в п. 3.1. настоящего Договора Квартиры.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также иные ограничения экономического и политического характера.
- 9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.
- 9.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.
- 9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то Стороны договариваются о принятии мер по ликвидации последствий. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии решаются Сторонами в соответствии с

законодательством РФ. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по обоюдному согласию.

- 9.6. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. 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. Кооператив обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Пайщика и безопасность персональных данных Пайщика при их обработке в соответствии с требованиями указанного федерального закона. Кооператив вправе раскрывать и распространять персональные данные Пайщика в случаях, необходимых для исполнения обязательств Кооператива по настоящему Договору, а также по договорам, заключенным в целях удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилье.
- 10.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем ведения переговоров. Все претензии и заявления рассматриваются в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента их получения Стороной, которой они адресованы. Если в течение указанного срока Стороны не могут прийти к соглашению, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом Стороны установили договорную подсудность рассмотрения споров в суде общей юрисдикции по месту нахождения Кооператива.
- 10.3. 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 Кооператив 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 несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.
- 10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
- 10.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Уставом ЖСК и действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Пайщика, два экземпляра для Кооператива, один из

которых подлежит передаче в регистрирующий орган для оформления права собственности.

10.8. Все Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью:

- Приложение №1: Расположение Квартиры на поэтажном плане и Планировка Квартиры;
- Приложение №2: Инженерно-техническое оснащение и качественные характеристики чистовой отделки Квартиры

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наименование ЖСК:	ЖСК «ПАРНАСПАРК»,
Адрес регистрации:	191014, г. Санкт-Петербург, ул. Радищева, д. 3, лит. А, пом.2-Н;
ОГРН:	1137847044521
ИНН/ КПП	7842490461/784201001
Расчетный счет №:	40703810390530000001
Банк:	Дополнительный офис «На Некрасова» ОАО «Банк» Санкт-Петербург»
Адрес банка:	191014, г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д.14а, лит А
ОГРН:	1027800000140
ИНН/ КПП	7831000027/783501001
Корр. счет №:	301018109000000000790
БИК:	044030790

ФИО Пайщика:	_____
ИНН:	_____
Паспорт №:	_____
Кем выдан:	_____
Дата выдачи:	_____
Код подразделения:	_____
Адрес регистрации:	_____
Расчетный счет №:	_____
Банк:	_____
Адрес банка:	_____
Корр. счет №:	_____
БИК:	_____

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

ЖСК «ПАРНАС ПАРК»

Пайщик  
ЖСК «ПАРНАС ПАРК»

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

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

М.П.

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

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