**ДОГОВОР № 8/**

**о порядке выплаты паевых взносов и предоставления объекта недвижимости**

**члену ЖСК «Сити Тургояк»»**

г. Миасс « » 2012 г.

**Жилищно-строительный кооператив «Сити Тургояк»**, далее именуемый ЖСК, в лице Председателя ЖСК Наумова Антона Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуемый Пайщик, с другой стороны, а вместе именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора являются взаимоотношения, результатом которых является приобретение Пайщиком в собственность при содействии ЖСК объекта недвижимости:

**2-хкомнатного номера квартирного типа** (далее – Апартаменты) в составе гостиничного корпуса ГК-8, **расположенного по адресу**: 456390, Челябинская область, г. Миасс, пос. Тургояк, территория ОАО «Золотой пляж»;

* Номер в корпусе \_\_\_;
* Этаж \_;
* Общая площадь: 42,22 (сорок два и двадцать две сотых) кв.м.
* Окна данного апартамента № \_\_\_\_ будут выходить непосредственно на озеро Тургояк, Челябинская область.

Расположение Апартаментов указано на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (**Приложение №1**).

В стоимость приобретаемого объекта недвижимости (2-хкомнатного апартамента в составе гостиничного корпуса ГК-8, расположенного по адресу: 456390, Челябинская область, г. Миасс, пос. Тургояк, территория ОАО «Золотой пляж»; номер в корпусе \_\_\_; этаж \_; общая площадь: 42,22 (сорок два и двадцать две сотых) кв.м.) входит стоимость:

* внутренней отделки класса «люкс» по одному из четырех дизайн проектов предлагаемых ЖСК (на выбор Пайщика);
* кухонного гарнитура с встроенной электроплитой, мойкой, вытяжным шкафом и холодильником;
* встроенных шкафов-купе в прихожей и спальной комнате;
* встроенного декоративного камина и ЖК-телевизора;
* полного комплекта сантехнического оборудования в ванной комнате с аксессуарами;
* электроарматуры, светильников;
* сплит-системы кондиционирования.

В случае отсутствия вышеперечисленного имущества полностью или частично, ЖСК обязуется выплатить Пайщику стоимость отсутствующего имущества.

**Дизайн – проект** приобретаемого Апартамента (наименование, перечень, класс всех отделочных материалов и техники, эскизный проект) прилагается к настоящему договору, является его неотъемлемой частью и предоставляется Пайщику в срок **не позднее 10 июля 2012 года** (**Приложение №2**).

Гостиничный корпус ГК-8 застраивается на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, пос. Тургояк, территория ОАО «Золотой пляж», на основании следующей исходно-разрешительной документации:

* Договор аренды земельного участка № 4784 от 10.03.2005 г. с кадастровым номером

74:34:031:0009:104;

* Договор № 02 от 25.08.2011 на выполнение ООО «Тургояк-сити» функций

технического зазчика;

* Кадастровый паспорт земельного участка № 7434/201/11-1623 от 11.05.2011 г.;
* Градостроительный план земельного участка № RU74308000-184 от 07.03.2007 г.;
* Свидетельство на право собственности 74 АГ 483633 от 18.07.2011 г. на

реконструируемый объект недвижимости – жилой дом № 5;

* Проект «Реконструкция жилого дома №5 под гостиничный корпус квартирного типа

ГК-8»,

* Шифр 077-10, имеющий положительное заключение государственной экспертизы

№ 74-1-4-0767-11 от 28.07.2011 г.;

* Разрешение на строительство (реконструкцию) жилого дома № 5 под гостиничный

корпус квартирного типа ГК-8 № RU 74308000-134.

Срок окончания строительства и сдачи в эксплуатацию вышеуказанного гостиничного комплекса - **не позднее «30» сентября 2013 года.**

1.2. Подписав настоящий договор, Пайщик выражает согласие и присоединяется к единым условиям членства в ЖСК, которые изложены в Уставе жилищно-строительного кооператива «Сити Тургояк» и Положении о порядке оплаты членами ЖСК «Сити Тургояк» паевых и иных взносов, с которыми он заранее ознакомлен.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. После подписания настоящего Договора и внесения вступительного взноса Пайщик приобретает все права и принимает на себя все обязанности, предусмотренные для членов ЖСК Уставом, а также изменениями и дополнениями, которые были или будут внесены в эти документы в соответствии с Уставом. В частности:

2.1.1. В целях приобретения права собственности на интересующий его объект недвижимости Пайщик обязуется:

1. внести **вступительный взнос** в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в течение 3-х календарных дней с момента подписания настоящего Договора;
2. внести за время членства в Кооперативе сумму **паевых взносов**, соответствующую стоимости объекта недвижимости, определяемую пунктом 3.2 настоящего Договора;
3. вносить **членские взносы** в размере **1 000,0 (Одна тысяча)** рублей, начиная с месяца вступления в члены ЖСК и заканчивая датой окончания строительства (ввода в эксплуатацию);
4. вносить иные взносы, величина и порядок внесения которых регламентируется Положением о порядке оплаты членами ЖСК «Сити Тургояк» паевых и иных взносов.

2.1.2. При этом Пайщик имеет право:

* участвовать в уставной деятельности ЖСК и пользоваться ее результатами в соответствии с Уставом;
* получив справку ЖСК о полной выплате паевых взносов, а также необходимые документы для государственной регистрации права собственности на свой объект недвижимости подать их на оформление своего права собственности на объект недвижимости в Управление Федеральной регистрационной службы по Челябинской области;
* получать информацию от органов управления и контроля ЖСК об их деятельности;
* по своему усмотрению и в любое время выйти из ЖСК и получить сумму своего паенакопления на момент выхода из ЖСК, в порядке, определяемом Уставом;
* получить сумму своего паенакопления в случае его исключения из ЖСК в порядке, определяемом Уставом;
* обжаловать действия и решения органов управления ЖСК в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
* осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК.

2.2. После подписания настоящего Договора ЖСК принимает на себя следующие обязательства перед Пайщиком:

* использовать вносимые Пайщиком средства строго по целевому назначению, предусмотренному Уставом;
* своевременно доводить до Пайщика информацию о состоянии дел в ЖСК, которая непосредственно затрагивает интересы Пайщика (не более 3-х рабочих дней);
* обеспечить получение Пайщиком объекта недвижимости в срок, указанный в договоре об инвестиционном участии в строительстве между ЖСК, в лице его уполномоченного органа, ОАО «Золотой пляж» и Заказчиком-Застройщиком (Договор № 02 от 25.08.2011).
* оказывать содействие по оформлению кредитной поддержки со стороны коммерческих банков, кредитных потребительских кооперативов и союзов кредитных потребительских кооперативов граждан, с которыми сотрудничает ЖСК.

2.3. При выполнении своих обязательств ЖСК имеет право:

* использовать паевые взносы Пайщика для строительства заявленного Пайщиком объекта недвижимости;
* требовать от Пайщика неукоснительного соблюдения принятых им обязательств.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Пайщиком для строительства (создания) заявленного Пайщиком объекта недвижимости.

3.2. Стоимость объекта недвижимости составляет:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей **\_\_** копеек и определяется исходя из следующего графика платежей:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

3.3. Указанная в пункте 3.2. настоящего договора сумма денежных средств вносится Пайщиком на расчетный счет ЖСК в соответствии с вышеуказанным графиком внесения паевых взносов.

3.4. Цена договора может быть изменена в случае отклонения общей площади объекта недвижимости **более чем на 1 квадратный метр** по данным фактической экспликации БТИ от указанной в пункте 1.1. настоящего договора. При этом изменение цены договора рассчитывается на основании разницы между определенной п. 1.1. общей площадью объекта недвижимости и площадью, определенной по данным фактической экспликации БТИ, **исходя из стоимости 1 кв.м. на момент заключения** настоящего договора.

3.5. Индивидуальный график выплаты паевого вклада может быть изменен по соглашению Сторон в случае досрочной оплаты суммы паевого вклада Пайщиком. Индивидуальный график выплаты паевого вклада пересчитывается с учетом установленного размера паевого взноса, действующего в период досрочной оплаты. При этом цена Договора рассчитывается на основании нового согласованного Индивидуального графика выплаты паевого вклада.

**4. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента внесения Пайщиком полной суммы вступительного взноса.

4.2. Сторонами могут быть заключены дополнительные соглашения к настоящему Договору, которые после их подписания являются его неотъемлемой частью, за исключением ориентировочных характеристик приобретаемого объекта недвижимости, изложенных в пункте 1.1. настоящего Договора. Уточнение этих характеристик допускается в любой момент до передачи при содействии ЖСК объекта недвижимости Пайщику и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.3. Действие настоящего Договора прекращается при полном выполнении Сторонами взаимных обязательств по настоящему Договору и по дополнительным соглашениям к нему.

4.4. Досрочное прекращение действия настоящего Договора предусматривается в следующих случаях:

* при отказе Пайщика от дальнейшего членства в ЖСК, выраженном в письменной форме, без обязательного объяснения причин этого отказа;
* при исключении Пайщика из членов ЖСК по основаниям и в порядке, предусмотренным Уставом;
* при принятии решения о ликвидации ЖСК в соответствии с требованиями Устава и действующего законодательства;
* во всех перечисленных случаях действие настоящего Договора считается прекращенным только после окончания взаимных расчетов между Сторонами, предусмотренных для этих случаев условиями Устава.

4.5. Прекращение действия настоящего Договора влечет прекращение и всех заключенных в его развитие дополнительных соглашений. Прекращение действия одного (нескольких) дополнительных соглашений не влечет прекращения действия настоящего Договора, если Сторонами не установлено иное.

4.6. Вопросы членства Пайщика в ЖСК, непосредственно неурегулированные настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, регулируются Уставом. Изменения и дополнения, вносимые в установленном порядке в Устав, доводятся до сведения Пайщика не позднее 30 дней с момента их принятия. В противном случае Пайщик освобождается от ответственности за невыполнение вновь возникших требований и условий на период до ознакомления с ними в установленном порядке.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность по взятым обязательствам в пределах Устава ЖСК, настоящего Договора, заключенных дополнительных соглашений к нему, а также законодательства Российской Федерации.

5.2. Споры между Сторонами, возникающие при выполнении настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, решаются по возможности путем переговоров.

5.3. При не достижении согласия между Сторонами споры разрешаются в судебном порядке.

5.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах один — Пайщику, второй — ЖСК.

**6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЖСК:**  **Жилищно-строительный кооператив**  **«Сити Тургояк»**  456300, Челябинская область,  г. Миасс, ул.Романенко, 50А  ИНН 7415072213  КПП 741501001  р/с 40703810290660000102  в Миасском филиале  ОАО «Челябинвестбанк»  к/с 30101810400000000779  БИК 047501779  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.Л. Наумов** | **Пайщик**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |