ДОГОВОР

паевых накоплений № \_\_\_

г. Саранск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

Жилищно - строительный кооператив «Луховка», именуемый в дальнейшем «ЖСК», в лице Директора Кашанского Артура Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ:

**ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения**, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Пайщик», действующий от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Основные понятия, используемые в настоящем Договоре:**

**«Объект»** - коттеджный поселок.

**"Объект недвижимости**" – жилой индивидуальный дом, расположенный на Земельном участке, технические характеристики которого, изложены в Приложении №1 к настоящему Договору, возводимый и строящийся силами и за счет средств Пайщика, в соответствии с Проектом. Проект утвержден Директором ЖСК «Луховка».

**"Земельный участок"** – участок, на котором расположен «**Объект недвижимости»,**  находящийся по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, п. Луховка, почтовый ориентир: РМ, г.о. Саранск, р.п. Луховка имеющий следующие характеристики:

Площадь –

Кадастровый номер –

Категория – земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования – для размещения дома индивидуальной жилой застройки, что подтверждается копией кадастровой выписки, являющейся Приложением №2 к настоящему договору.

Приложение № 1 - является проектная документация, представленная Пайщиком кооператива ЖСК «Луховка» для утверждения Директору ЖСК «Луховка».

Приложение №2 – является копия кадастровой выписки на земельный участок.

Ввод объекта в эксплуатацию – является предоставление Пайщиком технического плана на «Объект недвижимости» на бумажном носителе Директору ЖСК.

**1.Предмет Договора**

1.1. Пайщик, являясь членом ЖСК, в целях реализации уставной деятельности ЖСК, предусматривающей реализацию проекта застройки и ввода «Объекта» в эксплуатацию, вносит установленный ЖСК паевой и иные взносы в размере и в сроки, предусмотренные статьей 2 Договора, а ЖСК обязуется предоставить в собственность «Земельный участок» (Приложении № 2 к Договору), на котором расположен «Объект недвижимости» (Приложение №1 к Договору).

1.2. Срок реализации проекта застройки и ввода «Объекта» в эксплуатацию до 31 декабря 2023 года.

1.3. Срок предоставления проектной документации на утверждение Директору ЖСК «Луховка» не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Порядок оплаты взносов**

2.1. Пайщик оплачивает вступительный и членский взнос в ЖСК в соответствии с Уставом и иными положениями, действующими в ЖСК. При выходе или исключении Пайщика из числа членов ЖСК вступительный и членские взносы не возвращаются.

2.2. Размер паевого взноса составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.Паевой взнос оплачивается в безналичном порядке путем перечисления Пайщиком денежных средств на расчетный счет ЖСК **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

2.2.1. Паевой взнос составляет **­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_** и является оплатой приобретения земельного участка. Паевой взнос в сумме **­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Пайщик обязуется оплатить до \_\_\_\_\_\_ года. Оплата паевого взноса может быть произведена досрочно.

2.3. При выходе или исключения Пайщика из членов ЖСК сумма паенакоплений возвращается Пайщику в течение двух месяцев со дня принятия соответствующего решения Правлением ЖСК.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Пайщик обязуется:

3.1.1. Соблюдать положения действующего Законодательства РФ, Устава ЖСК, внутренние положения ЖСК и условия настоящего договора.

3.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членский, паевой и иные взносы в порядке и сроки, установленные настоящим договором и внутренними положениями ЖСК.

3.1.3. Своевременно явиться для подписания дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора или иных документов.

3.1.4. В течение 30 дней, с момента получения уведомления от ЖСК, принять по акту приема-передачи Земельный участок» (Приложение № 2 к Договору) для государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

3.1.5. После реорганизации ЖСК в Товарищество собственников жилья стать его членом и заключить договор на управление и эксплуатацию.

3.1.6. Согласовать проект «Объекта недвижимости» с ЖСК, предпринимать все необходимые действия для исполнения обязательства по строительству «Объекта недвижимости» и вводу его в эксплуатацию.

3.1.7. В срок до 31 декабря 2023 года ввести объект недвижимости в эксплуатацию в случае нарушения указанного пункта ЖСК вправе расторгнуть данный договор в одностороннем порядке.

3.2. Пайщик имеет право:

3.2.1. Участвовать в уставной деятельности ЖСК и пользоваться ее результатами в соответствии с Уставом.

3.2.2. Получать информацию от органов управления и контроля ЖСК об их деятельности.

3.2.3. По своему усмотрению и в любое время выйти из членов ЖСК, расторгнув данный договор и получив сумму своего пая и сумму затраченных денежных средств на строительство объекта, в порядке определяемом Уставом.

3.2.4. Получить сумму своего пая, а также сумму затраченных денежных средств на строительство объекта в случае его исключения из ЖСК в порядке, определяемом Уставом.

3.2.5. Обжаловать действия и решения органов управления ЖСК, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.6. В любое время действия договора передать, продать (уступить) свой пай в ЖСК, свои права и обязанности по настоящему Договору любому третьему лицу с согласия Правления ЖСК. Пайщик может воспользоваться данным правом только до момента сдачи «Объекта недвижимости» в эксплуатацию. Новый пайщик становится членом кооператива с момента оплаты вступительного взноса.

3.2.7 ЖСК не несет ответственность за сделку между пайщиком и третьим лицом (новым пайщиком).

3.2.8. В случае расторжения настоящего договора, Пайщик вправе привлечь независимую оценочную компанию для проведения независимой оценки стоимости незавершенного объекта строительства. Затраты связанные с оценкой незавершенного объекта строительства Пайщик оплачивает в полном объеме, за счет своих средств.

3.2.9. При выходе или исключении Пайщика из членов ЖСК сумма затрат понесенных Пайщиком на строительство объекта, возвращается Пайщику в течении 2 месяцев со дня принятия соответствующего решения Правления ЖСК.

3.3. ЖСК обязуется:

3.3.1. Заключить все необходимые договоры в целях организации строительства «Объекта».

3.3.2. Принимать от Пайщика взносы в соответствии с Уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК и настоящим Договором.

3.3.3. При внесении Пайщиком вступительного, членского, паевого и иных взносов в полном объеме, установленном настоящим договором и внутренними положениями ЖСК, в течение 10 (десяти) рабочих дней выдать Пайщику Справку о полной оплате пая.

3.3.4. В случае если Пайщик для оплаты паевого взноса воспользуется кредитом банковских организаций или займом с иным юридическим или физическим лицом, по письменному заявлению Пайщика ЖСК обязано в течении пяти рабочих дней после представления Пайщиком всех необходимых документов внести соответствующие изменения и дополнения в настоящий Договор.

3.3.5. В случае изменений размера и порядка внесения взносов, направить Пайщику уведомление о необходимости явиться для подписания соответствующих изменений, путем направления сообщения на электронный адрес и (или) SMS сообщений на телефонный номер, указанный Пайщиком в данном договоре.

3.3.6. При условии выполнения Пайщиком всех обязательств, предусмотренных настоящим договором и приложениями к нему, в разумный срок (п. 2 ст. 314 ГК РФ) обеспечить передачу Пайщику вышеуказанного «Объекта недвижимости» и «Земельного участка» по акту приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Пайщика на «Объект недвижимости», «Земельный участок» и иные расходы связанные с данным оформлением, производятся им самостоятельно, за свой счет.

3.3.7. При выходе или исключении Пайщика из членов ЖСК сумма затрат понесенных Пайщиком на строительство объекта, возвращается Пайщику в течении 2 месяцев со дня принятия соответствующего решения Правления ЖСК.

3.4. ЖСК имеет право:

3.4.1. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с уведомления Пайщика, в случае нарушения Пайщиком порядка и сроков оплаты, установленных настоящим договором и приложением к нему, Уставом ЖСК, независимо от характера, сумм и срока нарушения (просрочки оплаты).

3.4.2. ЖСК имеет также право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, в случае отказа Пайщика от доплаты и/или нарушении срока в соответствие с п. 2.2. настоящего договора и/или не оплаты Пайщиком вступительного и членского взноса.

3.4.3 ЖСК вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае, если исходя из обстоятельств будет очевидным, что Пайщик не сможет исполнить обязательств по строительству «Объекта недвижимости» в установленный настоящим Договором срок.

3.4.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке производится ЖСК в следующей последовательности:

А) составление акта в присутствии Пайщика о допущенном нарушении Устава ЖСК, условий настоящего договора или об обстоятельствах, очевидно свидетельствующих о том, что строительство «Объект недвижимости» очевидно не будет завершено в срок, установленный настоящим Договором;

Б) рассмотрение акта Правлением ЖСК с участием Пайщика, по результатам которого принимается решение о расторжении Договора паенакопления в одностороннем порядке:

-о расторжении Договора паенакопления в одностороннем порядке.

-о выборе независимой оценочной компании для определения затрат Пайщика на строительство объекта.

-о сроках проведения независимой оценки объекта строительства.

В) направление письменного уведомления о расторжении Договора паенакопления в одностороннем порядке, с указанием даты, с которой Договор паенакопления считается расторгнутым, и о порядке возврата паевых взносов Пайщику;

Г) в случае, если ЖСК обладает сведениями о надлежащем уведомлении Пайщика о необходимости участия в процедурах, предусмотренных подпунктами А и Б настоящего пункта, составление акта и его рассмотрение могут быть проведены без участия Пайщика.

Д) Пайщик вправе обжаловать решение Правления ЖСК в установленном законом порядке.

3.4.5. В случае расторжения ЖСК настоящего договора в одностороннем порядке по основаниям, указанным в п. 3.4.1, 3.4.2 настоящего договора, возврат сумм уплаченных пайщиком производится в соответствии с Уставом ЖСК.

**4. Разрешение споров**

4.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров. Досудебный порядок разрешения споров обязателен. Срок ответа на претензию один календарный месяц.

4.2. В случае невозможности решить разногласия и споры путем переговоров в течение одного месяца с момента начала переговоров споры могут быть переданы на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.Заключительные положения**

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр находится у ЖСК, второй экземпляр передан Пайщику.

К настоящему договору прилагаются:

5.3.1. Приложение №1: «Техническая характеристика Объекта недвижимости».

5.3.2. Приложение №2: «Копия выписки из кадастрового паспорта на Земельный участок».

**6. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |
| --- |
| **ЖСК «Луховка»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.Л. Кашанский**  М.П.  **Пайщик**  **ФИО, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения**, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*­­­\_­**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***/*** |