

ДОГОВОР О ЧЛЕНСТВЕ В ЖК «БЕСТ ВЕЙ»

№ _____

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 член ЖК: _____, 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 «**Член ЖК**», 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. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Официальный интернет-сайт ЖК «Бест Вей» (далее – «официальный сайт ЖК») - <https://bestwaycoop.com/>. Других официальных сайтов ЖК не имеет и не несет ответственность за информацию, размещенную на иных интернет-ресурсах.

1.2. Личный кабинет (далее – «личный кабинет») – информационный ресурс, который размещен на официальном сайте ЖК «Бест Вей» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Доступ к личному кабинету имеет только кандидат в члены ЖК, либо член ЖК – владелец личного кабинета – на основании предоставленных ему логина и пароля по результатам подачи заявления о вступлении в члены ЖК.

1.3. Член ЖК (далее - «член ЖК») - физическое лицо и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, полностью внесшее членский вступительный (разовый) взнос.

1.4. Пайщик – (далее «пайщик») - физическое и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, внесшее полную сумму членского вступительного (разового) взноса, членский ежемесячный взнос и паевой взнос в размере не менее ежемесячного минимального паевого взноса.

1.5. Активный пайщик – пайщик, лично привлечший в ЖК новых пайщиков, средства паевых взносов которых составили сумму, покрывающую заявленную ориентировочную стоимость Объекта недвижимости для этого пайщика, при условии внесения самим пайщиком суммы составляющей, не менее 35% стоимости предполагаемого к приобретению объекта недвижимости.

1.6. Договор цессии – договор уступки прав пайщика по договору о членстве в ЖК на внесенные им взносы на определенную дату другому пайщику или члену ЖК без передачи номера в реестре в случае, если пайщик, передающий свои права по договору, остаётся членом ЖК, либо с передачей номера в реестре в случае выхода пайщика из ЖК; или третьему лицу с передачей номера в реестре.

1.7. Очередь подбора и приобретения объектов недвижимости (далее – «очередь», «очередь подбора и приобретения объектов недвижимости») – порядок приобретения для пайщиков объектов недвижимости, при котором соблюдается принцип очередности.

1.8. Место (позиция) в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости – определенная позиция, которую пайщик занимает в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости на определенную дату.

1.9. Пакет документов члена ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), предоставленные по месту нахождения ЖК, включающие в себя: заявление о вступлении в члены ЖК и договора о членстве в ЖК «Бест Вей».

1.10. Пакет документов пайщика ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), предоставленные по месту нахождения ЖК, включающие в себя: пакет документов члена ЖК, а также уведомление о присвоении статуса пайщика. Перед приобретением для пайщика объекта недвижимости, пайщик обращается в ЖК с заявлением о приобретении конкретного объекта недвижимости. После приобретения объекта недвижимости для пайщика, дополнительно оформляется Дополнительное соглашение к договору о членстве в ЖК «Бест Вей».

До 01.02.2018 в пакет документов пайщика ЖК вместо договора о членстве входит договор паенакопления. Данный договор имеет юридическую силу в случае его заключения с пайщиком ЖК до 01.02.2018.

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

1.12. Первоначальный паевой взнос - сумма равная не менее 35% стоимости объекта недвижимости.

1.13. Ежемесячный минимальный паевой взнос – минимальный размер внесения паевых взносов. Ежемесячный минимальный паевой взнос вносится ежемесячно.

1.14. Пай – сумма, равная полной стоимости объекта недвижимости.

ЖК _____

Член ЖК _____

- 1.15. Паенакопление – часть пая (паевой взнос), внесенная пайщиком на определенную дату.
- 1.16. Членский вступительный (разовый) взнос – денежные средства, вносимые на расчетный счет ЖК членами ЖК при вступлении. Членский вступительный (разовый) взнос является взносом в Фонд развития.
- 1.17. Членский ежемесячный взнос – 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. Членские ежемесячные взносы являются взносами в Фонд развития.
- 1.18. Целевые взносы – взносы в фонд развития, вносимые на расчетный счет ЖК.
- 1.19. Дополнительные взносы - денежные средства, вносимые членом ЖК по требованию правления ЖК для покрытия убытков, штрафов, либо иных нужд ЖК.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. 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 Члена ЖК (отношения Сторон), возникающие между ними с момента внесения Членом ЖК членского вступительного взноса и до исполнения Членом ЖК (в случае, если Член ЖК внес паевой и членский ежемесячный взносы, ему присваивается статус Пайщика) всех обязательств перед ЖК, связанных с внесением пая и иных взносов, и получением им на праве собственности конкретного Объекта недвижимости.

2.2. Данный договор устанавливает правила членства в ЖК «Бест Вей», в том числе порядок внесения паевых, членских и иных взносов.

2.3. Член ЖК подтверждает, что ознакомлен с Положением «О деятельности ЖК «Бест Вей» и Уставом ЖК «Бест Вей».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЖК обязуется:

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

3.1.2. 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.

3.2. ЖК имеет право:

3.2.1. Привлекать и использовать денежные средства пайщиков на приобретение объектов недвижимости в целях улучшения качества жизни пайщиков;

3.2.2. Приобретать для пайщиков по их выбору объекты недвижимости на первичном и вторичном рынке недвижимости в любом субъекте Российской Федерации, а также за рубежом; принимать участие в долевом строительстве многоквартирных домов.

3.2.3. Приобретать недвижимость (земельные участки с жилыми домами, жилые помещения, отдельные комнаты и иные объекты недвижимости) в собственность ЖК;

3.2.4. Приобретать недвижимость, стоимостью свыше 10 000 000 (Десять миллионов) рублей и реализовывать находящуюся в собственности кооператива недвижимость только по решению Правления ЖК.

3.2.5. Приобретать объекты недвижимости за пределами РФ только по решению Правления ЖК;

3.2.6. Участвовать в строительстве недвижимости в качестве участника долевого строительства;

3.2.7. От своего имени заключать договоры; приобретать и осуществлять личные имущественные и неимущественные права и нести обязательства по ним; выступать стороной в суде и в иных государственных и административных органах;

3.2.8. Иметь свои представительства, филиалы на территории РФ и за границей, утверждать Положения о них;

3.2.9. Создавать фонды ЖК, необходимые для выполнения уставных задач ЖК;

3.2.10. Обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия должностных лиц, нарушающие права ЖК; любыми способами защищать свои законные права и интересы;

3.2.11. Принимать участие в государственных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах, направленных на достижение уставных целей ЖК, получать целевое финансирование (целевые отчисления) от физических и юридических лиц, государственных органов, в том числе зарубежных организаций;

3.2.12. Получать в собственность, аренду и бессрочное пользование земельные участки для возведения в установленном порядке жилых домов и иных объектов недвижимости;

3.2.13. Передавать пайщикам, приобретаемые для них (в собственность ЖК) объекты недвижимости во временное владение и пользование в соответствии со сроками выплаты пая;

3.2.14. Образовывать товарищества собственников недвижимости во вновь создаваемых объединениях любых типов недвижимости и передавать всю необходимую документацию и свои правомочия собственника относительно имущества, являющегося объектом общего пользования и социальной инфраструктуры;

3.2.15. Обеспечивать управление во вновь создаваемых объединениях любых типов недвижимости и получать полномочия на управление в них от товарищества собственников недвижимости;

3.2.16. Сбирать платежи с собственников, ссудополучателей, нанимателей и арендаторов помещений на оплату работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, управлению и эксплуатации недвижимого имущества ЖК, согласно законодательству РФ;

3.2.17. Организовывать охрану незавершенных строительством объектов недвижимости за счет пайщиков, для которых данные объекты были приобретены;

3.2.18. Обеспечивать проведение необходимых работ по техническому обслуживанию, благоустройству, энергоснабжению и водоснабжению приобретенных объектов недвижимости, уборке территории, ее озеленению, а также проведению мероприятий по защите окружающей среды от загрязнения и пожарной безопасности;

3.2.19. Организовывать семинары, конференции, презентации, симпозиумы, совещания, в том числе международные, по вопросам, связанным с деятельностью ЖК и участвовать в них;

3.2.20. Участвовать в создании информационных банков данных о правовых и экономических условиях жилищной кооперации и долгосрочного жилищного финансирования.

3.2.21. Участвовать в международных и отечественных программах в области права, образования и поддержки жилищных потребительских кооперативов.

3.2.22. Заниматься информационно-просветительской и издательской деятельностью в целях пропаганды идей жилищной потребительской кооперации.

3.2.23. Проводить мероприятия, направленные на получение средств отечественных и иностранных благотворительных и некоммерческих организаций для осуществления уставной деятельности.

3.2.24. Организовывать и участвовать в конкурсах, выставках, ярмарках, форумах, аукционах, лотереях в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.25. Передать права и полномочия на эксклюзивной основе по ведению административной и финансово – хозяйственной деятельности ЖК, как на территории РФ, так и за рубежом Уполномоченной компании (ООО «ФИНКОНСАЛТ») за вознаграждение, предусмотренное Договором поручения, условия которого урегулированы законодательством РФ;

3.2.26. Осуществлять предпринимательскую деятельность, которая соответствует уставным целям ЖК и не противоречит законодательству РФ. Доходы, полученные ЖК от осуществления предпринимательской деятельности, не могут распределяться между членами ЖК, а направляются на достижение уставных целей и задач ЖК.

3.3. ЖК не вправе:

- использовать заёмные средства и кредиты;
- использовать средства паевых взносов на цели, не предусмотренные настоящим Уставом;
- отказать пайщику в приобретении для него Объекта недвижимости при возникновении у пайщика соответствующего права, при отсутствии у пайщика задолженности перед ЖК и при наличии денежных средств в паевом фонде ЖК, если приобретение выбранного объекта не противоречит интересам других пайщиков ЖК;
- состоять в договорных отношениях с членами ЖК, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности ЖК по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение недвижимости.

3.4. Права и обязанности членов и пайщиков ЖК

3.4.1. Члены ЖК имеют право:

- 1) добровольно войти/выйти в установленном порядке из ЖК;
- 2) участвовать в деятельности ЖК, быть избранными в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности ЖК, устранении недостатков в работе его органов;
- 3) получать от исполнительного, контрольного и иных органов ЖК информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке, определяемом настоящим Уставом;
- 4) обращаться к Общему собранию членов ЖК (Конференции членов ЖК) с жалобами на неправомерные действия его исполнительного, контрольного и иных органов ЖК;
- 5) обжаловать в судебном порядке решения исполнительного, контрольного и иных органов ЖК, затрагивающие их интересы.

3.4.2. Пайщики ЖК имеют право:

- 1) давать согласие на приобретение объектов недвижимости в соответствии с требованиями, указанными в заявлении на приобретении конкретного объекта недвижимости;
- 2) передавать права на свои паенакопления по договору цессии, завещать свои паенакопления;
- 3) в случае досрочного выхода из ЖК и отсутствия задолженностей перед ЖК, получить сумму своего паенакопления;
- 4) получать в случае ликвидации ЖК стоимость части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, пропорциональную его паевому взносу;
- 5) получить от ЖК во временное владение и пользование объект недвижимости в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- 6) после полной выплаты пая и отсутствия каких-либо задолженностей перед ЖК, получить предназначенный объект недвижимости в собственность, в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Уставом;
- 7) пользоваться льготами, предусмотренными для пайщиков настоящим Уставом и Решениями Правления, принятыми в пределах их компетенции.

3.4.3. Члены и Пайщики ЖК обязаны:

- 1) соблюдать требования Устава ЖК, выполнять требования Положения «О деятельности ЖК «Бест Вей», исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Гражданским, Жилищным Кодексами и иными Законами РФ;

- 2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ЖК;
- 3) исполнять решения Общего собрания членом ЖК, Конференции членом ЖК, Исполнительного, Контрольного и иных органов ЖК;
- 4) члены и пайщики ЖК могут нести и другие обязанности, предусмотренные Уставом ЖК, не противоречащие законодательству РФ.

3.4.4. Пайщики ЖК обязаны:

- 1) ежемесячно, перечислять паевые, членские и иные взносы в порядке, предусмотренном Уставом ЖК и Решениями, принятыми Правлением и Общим собранием членом ЖК (Конференции членом ЖК) в пределах его компетенции, независимо от внесенных паевых взносов;
- 2) выполнять требования Правления ЖК, касающиеся обязанностей пайщика;
- 3) принять приобретенный для пайщика объект недвижимости незамедлительно с момента подписания договора найма/аренды.
- 4) нести обязанности, предусмотренные договором о членстве в ЖК «Бест Вей», Положением «О деятельности ЖК «Бест Вей».

3.4.5. Пайщики имеют право на внеочередное приобретение объекта недвижимости в пределах заявленной им стоимости Объекта, при условии внесения пайщиком суммы, составляющей 35% стоимости предполагаемого к приобретению объекта недвижимости в том случае, если средства паевых взносов новых пайщиков ЖК, лично привлеченных пайщиком, составили сумму, покрывающую заявленную ориентировочную стоимость Объекта недвижимости для этого пайщика (при этом взнос самого пайщика не учитывается).

3.4.6. На основании личного заявления пайщика ЖК, при наличии уважительных причин, правление ЖК может предоставить пайщику ЖК отсрочку по внесению ежемесячных паевых взносов сроком до трёх месяцев, но не чаще одного раза в календарный год. Правление ЖК принимает решение о признании причин уважительными.

4. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

4.1. 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 выходящих из ЖК пайщиков.

Размер взносов в паевой фонд составляют:

- Размер ежемесячного минимального паевого взноса не может быть менее 10 000 (Десять тысяч) рублей для физических лиц и 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей для юридических лиц, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости. Внесение ежемесячного минимального паевого взноса должно происходить ежемесячно вне зависимости от ранее внесенных паевых взносов.
- Первоначальный паевой взнос в размере 35 (Тридцать пять) % от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости.
- Первоначальный паевой взнос в размере 50 (Пятьдесят) % от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости.

4.2. Резервный фонд ЖК формируется за счет средств паевого фонда в соответствии с «Положением о формировании фондов ЖК «Бест Вей» и составляет 2% от суммы паевых взносов каждого пайщика, внесенных на расчетный счет ЖК.

4.3. Фонд развития ЖК - формируется в соответствии с «Положением о формировании фондов ЖК «Бест Вей» за счет членских и целевых взносов.

Размеры взносов в фонд развития составляют:

- Членский вступительный (разовый) взнос - для физических лиц составляет сумму в рублях, эквивалентную 1000 (Одна тысяча) евро + 2% от суммы взноса по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 50 000 рублей, в случае, если членом ЖК заявлена ориентировочная стоимость объекта недвижимости до 1 500 000 рублей включительно.
- Членский вступительный (разовый) взнос - для физических лиц составляет сумму в рублях, эквивалентную 2000 (Две тысячи) евро + 2% от суммы взноса по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 100 000 рублей, в случае, если членом ЖК заявлена ориентировочная стоимость объекта недвижимости выше 1 500 000 рублей.

В случае если пайщик ЖК изначально заявил стоимость объекта до 1 500 000 руб., а в дальнейшем увеличил её, то он обязан долатить членский вступительный (разовый) взнос до суммы в рублях, эквивалентной 2000 евро + 2% от суммы взноса на день оплаты. Общая сумма членского вступительного (разового) взноса в данном случае должна составить не менее 100 000 рублей.

- Членский вступительный (разовый) взнос - для юридических лиц составляет сумму в рублях, эквивалентную 6 000 (Шесть тысяч) евро + 2% по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 300 000 рублей.

- Членский вступительный (разовый) взнос - если пайщик ЖК решил приобрести дополнительные Объекты недвижимости, то его членский вступительный (разовый) взнос за каждый последующий Объект составляет сумму, эквивалентную 1000 (Одна тысяча) евро + 2% от суммы взноса по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 50 000 рублей.

- Ежемесячный членский взнос для физических лиц, вступивших в ЖК до 01.02.2018 составляет сумму в размере 1000 (Одна тысяча) рублей, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта и остается неизменной в течение всего периода нахождения пайщика в ЖК, для юридических лиц, вступивших в ЖК до 01.02.2018

ежемесячный членский взнос составляет 5000 (Пять тысяч) руб. Ежемесячный членский взнос вносится на расчетный счет пайщиками ежемесячно не позднее числа, указанного в уведомлении о присвоении статуса пайщика, с момента оплаты первого паевого взноса до выхода из ЖК. Членский ежемесячный взнос вносится за членство в ЖК при подаче заявления на первичную покупку объекта недвижимости.

- Ежемесячный членский взнос для физических лиц, вступивших в ЖК после 01.02.2018, составляет сумму в размере 2000 (Две тысячи) рублей, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта и остается неизменной в течение всего периода нахождения пайщика в ЖК, для юридических лиц, вступивших в ЖК после 01.02.2018, ежемесячный членский взнос составляет 10 000 (Десять тысяч) руб. Ежемесячный членский взнос вносится на расчетный счет пайщиками ежемесячно не позднее числа, указанного в уведомлении о присвоении статуса пайщика, с момента оплаты первого паевого взноса до выхода из ЖК. Членский ежемесячный взнос вносится за членство в ЖК при подаче заявления на первичную покупку объекта недвижимости.

- Целевой взнос за второй объект не уплачивается, в случае если пайщик внёс пай и иные взносы, в соответствии с заключенным договором между пайщиком и ЖК в течение 3 (Трёх) лет за первый объект недвижимости; при этом за второй объект целевой взнос не уплачивается в случае, если на момент внесения полного пая за первый объект недвижимости, второй объект был ещё не приобретен.

- Целевой взнос не уплачивается в случае, если пайщик внес паевой взнос в размере 50 (Пятьдесят) % стоимости приобретаемого Объекта;

- Целевой взнос в размере 2 (Два)% в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик внес паевой взнос в размере 35 (Тридцать пять) % стоимости приобретаемого Объекта.

- Целевой взнос не уплачивается при внесении паевого взноса в размере от 1000000 (Один миллион) рублей, при этом пайщик (написав заявление) не будет претендовать на постановку в очередь подбора и приобретения объекта недвижимости в течение 12 (Двенадцати) месяцев, а также обязуется в течение 12 месяцев не забирать из ЖК свои паевые взносы. Пайщик не освобождается от внесения членского ежемесячного и ежемесячного минимального паевого взносов.

- Целевой взнос не уплачивается, в случае если пайщик одновременно после приобретения для него объекта недвижимости внёс паевой взнос в размере 1000000 рублей.

- Целевой взнос в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей вносится пайщиком для проведения анализа документов, предоставляемых продавцом объекта недвижимости, за каждый приобретаемый объект недвижимости.

- Целевой взнос в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей вносится пайщиком за составление договора Цессии (уступки прав и обязанностей).

- Целевой взнос в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей вносится пайщиком за рассмотрение третьего объекта недвижимости и вынесения Уполномоченной компанией юридического заключения в случае, если пайщик своим личным волеизъявлением дважды отказался от приобретения рассмотренных и одобренных к приобретению объектов недвижимости.

4.4. Размер целевого взноса в фонд развития определяется на дату приобретения для пайщика объекта недвижимости, размер целевого взноса указывается в приложении в Дополнительному соглашению к Договору о членстве в ЖК «Бест Вей».

4.5. 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.

4.6. Пайщик 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».

4.7. 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 настоящему договору, в котором пайщик обязуется разово осуществить соответствующую доплату в сроки, указанные в дополнительном соглашении к настоящему договору в соответствии со сроками указанными в Договоре долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

4.8. 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.

4.9. 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 объёме.

4.10. 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.

4.11. В случае просрочки исполнения Пайщиком обязательств по внесению паевого, ежемесячного членского взноса и иных взносов, установленных настоящим договором или внесения их не в полном размере, решением органов управления ЖК, принятым ими в соответствии с Положением «О деятельности ЖК «Бест Вей», 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.

4.12. 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, реестровый номер пайщика.

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.

4.13. Пайщик вправе передать (уступить) право на свои паенакопления другому члену ЖК или третьему лицу только при условии соблюдения требований Положения «О деятельности ЖК «Бест Вей», регулирующих порядок передачи (уступки) права на паенакопления.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до внесения Пайщиком всех взносов согласно Дополнительному соглашению и приложению к нему - Графику платежей.

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

- 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

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

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

5.9. 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.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

6.1. При заключении данного договора стороны должны изначально указать верные реквизиты.

6.2. В случае смены реквизитов:

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

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

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

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

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. 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.

7.2. При наступлении и прекращении условий, указанных в п.7.1., сторона, для которой создана невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна немедленно известить другую сторону.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. В случае просрочки Пайщиком срока исполнения своих обязательств по внесению любого из взносов, предусмотренных положениями 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.

8.4. В случае просрочки Пайщиком срока подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости в сроки, определенные положениями 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.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

9.2. 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.

9.3. При возникновении спорного вопроса Пайщик в порядке досудебного урегулирования обращаются 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.

9.4. 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.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. 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.

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

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

10.5. 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.

10.6. 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 несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

10.7. 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.

10.8. В случае использования средств материнского капитала, либо средств жилищных субсидий, ЖК приобретает в интересах пайщика только жилой объект недвижимости.

10.9. В случае если пайщик, внесший в качестве паевого взноса средства, предоставленные ему посредством государственных субсидий и субвенций, в том числе средства материнского (семейного) капитала, добровольно выходит из ЖК, либо исключен из членов ЖК, все средства государственных субсидий и субвенций (в том числе средства материнского (семейного) капитала) возвращаются в орган, перечисливший данные средства на паевой счет ЖК.

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

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЖК	Член ЖК
<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>