

Правила оплаты паевых взносов в жилищно-строительный кооператив

1. Настоящие Правила оплаты паевых взносов в жилищно-строительный кооператив (далее – Правила) разработаны в соответствии со статьей 52 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» (далее – Закон) и регулируют отношения, связанные с оплатой паевых взносов в жилищно-строительный кооператив.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

многоквартирный жилой дом (далее – МЖД) – отдельно стоящее строение, состоящее из не менее чем двух квартир, а также нежилых помещений и общего имущества, которое является общей долевой собственностью;

квартира – отдельное жилище, являющееся частью МЖД, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК) – некоммерческое объединение граждан с целью строительства МЖД и последующего распределения между членами ЖСК квартир в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов, действующее до момента подписания акта приемки объекта в эксплуатацию;

паевой взнос – это взнос члена ЖСК в размере стоимости строительства (финансирования строительства) квартиры, соответствующий сумме затрат, инвестируемых ЖСК во строительство МЖД пропорционально площади квартиры к общей площади всех жилых и нежилых помещений МЖД, и включает в себя стоимость всех затрат на строительство квартиры, в том числе стоимость услуг по организации инвестиционного проекта по строительству МЖД и т.п..

3. ЖСК образуются для строительства одного МЖД и последующего распределения между членами ЖСК квартир в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов.

4. Сбор паевых взносов может осуществляться только после регистрации ЖСК в соответствии с настоящими Правилами.

5. Размер паевых взносов устанавливается в соответствии с долей члена ЖСК, определяемой отношением полезной площади предоставляемой ему квартиры к общей площади МЖД.

6. Сроки внесения паевых взносов устанавливаются в договоре паявого взноса исходя из проектно-сметной документации.

7. ЖСК обеспечивает гарантии того, что на момент заключения договора паявого взноса права на квартиру, равно как и сама квартира не находятся под арестом и не являются предметом залога.

8. ЖСК обеспечивает гарантии того, что при условии надлежащего исполнения членом ЖСК обязательств по уплате паявого взноса и иных установленных договором паявого взноса финансовых обязательств, в период действия договора паявого взноса ЖСК не будут заключены какие-либо сделки,

которые могут повлечь передачу прав на оформление квартиры в собственность каким-либо третьим лицам, кроме члена ЖСК.

Проект

Приложение 1 к Правилам оплаты
паевых взносов в жилищно-
строительный кооператив

Проект

ТИПОВОЙ ДОГОВОР ПАЕВОГО ВЗНОСА № _____

г. _____

«___» _____ 20__ года

Жилищно-строительный кооператив «_____» (реквизиты, адрес, свидетельство о государственной регистрации _____), в лице председателя Правления _____ (ФИО), действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «ЖСК», с одной стороны, и _____ (ФИО), гражданин (-ка) Республики Казахстан (дата рождения _____ года, удостоверение личности № _____, выдано _____, дата выдачи _____), именуемый (-ая) в дальнейшем «Член ЖСК», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор паявого взноса (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многоквартирный жилой дом (МЖД) – название жилого комплекса _____ (при наличии), расположение МЖД, срок строительства, состоящий (единый или из нескольких отдельно стоящих корпусов), строящийся на земельном участке: _____ область, _____ район, _____ (название населенного пункта), категория земель: _____, разрешенное использование: _____, общая площадь: _____ кв. м., кадастровый номер: _____.

1.2. Инвестирование строительства МЖД осуществляется ЖСК на основании заключенного с Застройщиком _____ инвестиционного договора от _____ 20__ года.

1.3. Застройщик – _____, (реквизиты, адрес, свидетельство о государственной регистрации _____), юридическое лицо, обладающее правами на земельный участок для размещения МЖД и осуществляющее его строительство в соответствии с законодательством Республики Казахстан и выданным Застройщику разрешением на строительство.

1.4. Разрешение на строительство – разрешение на строительство № _____, выданное _____ 20__ года _____ (кем выдано).

1.5. Квартира – отдельное жилище, являющееся частью МЖД, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища согласно проектной документации. Квартира имеет жилое назначение. Характеристики Квартиры приведены в пункте 2.1. Договора и в приложении 1 к настоящему Договору.

1.6. Проектная площадь Квартиры – общая площадь Квартиры (сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами), определенная в соответствии с проектной документацией.

1.7. Фактическая площадь Квартиры – общая площадь Квартиры (сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами), которая определяется по результатам обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД.

1.8. Плановый срок окончания строительства МЖД: ориентировочно _____ 20__ года. Срок окончания строительства МЖД определяется Застройщику на основании разрешительных документов государственных органов, соответствующих документов и соглашений, регламентирующих строительство МЖД. Член ЖСК вправе получать информацию об установленном Застройщику сроке окончания строительства МЖД в Правлении ЖСК.

1.9. Акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу Квартиры от ЖСК Члену ЖСК.

1.10. Справка о выплате паевого взноса – документ, выдаваемый ЖСК после полной выплаты Членом ЖСК паевого взноса и иных установленных взносов, являющийся основанием для регистрации права собственности Члена ЖСК на Квартиру.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор определяет порядок участия Члена ЖСК в строительстве МЖД путем выплаты паевого и иных установленных взносов с целью получения после окончания строительства МЖД и надлежащего исполнения Членом ЖСК своих обязательств в собственность Квартиры со следующими характеристиками:

Однокомнатная квартира, с условным номером ____, расположенная в корпусе ____, секции ____, на ____ (_____) этаже, в строительных осях _____, Проектной площадью ____ кв. м.

Подробная характеристика Квартиры, подлежащей передаче Члену ЖСК, приведена в Приложении 1 к Договору.

2.2. Местоположение Квартиры в МЖД отражено в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.3. Адрес МЖД будет определен после принятия комиссией и его регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Строительный номер Квартиры является ориентировочным и может быть изменен по окончанию строительства. Точная нумерация квартир будет определена после сдачи МЖД в эксплуатацию и государственной регистрации его в уполномоченном органе в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

2.4. Результаты технической инвентаризации являются окончательными и фиксируются в Техническом паспорте на Квартиру. При этом обязанности по оплате расходов, связанных с изготовлением общего технического паспорта на весь дом возлагаются на ЖСК, а расходы по изготовлению технического паспорта на Квартиру, её переоформлению и регистрации права собственности возлагаются на члена ЖСК.

2.5. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Квартиры может отличаться от Проектной площади Квартиры, указанной в пункте 1.6. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

2.6. Уточнение Фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД. Стороны признают, что отклонение Фактической площади Квартиры от Проектной площади, указанной в пункте 1.6. Договора, в пределах 5% от Проектной Квартиры, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры.

2.7. При этом будет производиться перерасчет размера паевого взноса по правилам, указанным в разделе 3 Договора.

2.8. Приобретение Членом ЖСК собственности на Квартиру обусловлено его членством в некоммерческой организации – ЖСК, и выплатой паевого и иных установленных настоящим Договором взносов.

ЖСК осуществляет деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», Уставом ЖСК, с которым Член ЖСК ознакомлен при приеме в ЖСК.

2.9. Право собственности на Квартиру приобретает Членом ЖСК после ввода в эксплуатацию МЖД, передачи ЖСК Квартиры Члену ЖСК по Акту приема-передачи в порядке, установленном пункте 1.9. Договора, выдачи Члену ЖСК Справки о полной выплате паевого взноса, при условии полной оплаты им размера паевого взноса, установленного в пункте 3.2. Договора (с учетом перерасчета его размера по итогам определения Фактической площади Квартиры), оплаты вступительного взноса, дополнительного целевого взноса, указанных в пунктах 3.5. и 3.7. Договора, и исполнения иных финансовых обязательств по Договору.

2.10. ЖСК подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, равно как и сама Квартира не находятся под

арестом и не являются предметом залога. ЖСК гарантирует, что при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК обязательств по уплате паевого взноса и иных установленных Договором финансовых обязательств, в период действия настоящего Договора ЖСК не будут заключены какие-либо сделки, которые могут повлечь передачу прав на оформление Квартиры в собственность каким-либо третьим лицам, кроме Члена ЖСК.

2.11. Право на получение Квартиры в собственность по завершении строительства МЖД с целью дальнейшей передачи Квартиры в собственность Члена ЖСК принадлежит ЖСК на основании заключенного с Застройщиком инвестиционного договора и дополнительного соглашения к нему.

2.12. Квартира передается Застройщиком ЖСК в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты ввода МЖД в эксплуатацию. В течение 1 (одного) месяца с даты получения Квартиры от Застройщика ЖСК направляет Члену ЖСК уведомление о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи, указав срок для такой передачи, который не может быть более 1 (одного) месяца.

2.11. Квартира передается ЖСК Члену ЖСК по Акту приема-передачи при обязательном выполнении следующих условий в совокупности:

- Членом ЖСК оплачен вступительный взнос, указанный в пункте 3.5. Договора;

- Членом ЖСК в полном объеме оплачены дополнительный целевой взнос, указанный в пункте 3.7. Договора и представлены соответствующие платежные документы в ЖСК;

- на дату фактической передачи Квартиры по Акту приема-передачи у Члена ЖСК отсутствует задолженность по уплате размера паевого взноса, установленного в пункте 3.2. Договора, в соответствии с Приложением 3 к Договору и с учетом перерасчета размера паевого взноса по итогам определения Фактической площади Квартиры по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД, как указано в пунктах 2.3. и 2.4. Договора;

- Членом ЖСК исполнены прочие финансовые обязательства по Договору, в том числе уплачены все начисленные ему неустойки (штрафы) за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору (при их наличии). При уклонении Члена ЖСК от получения Квартиры и подписания Акта приема-передачи ЖСК вправе подписать такой Акт в одностороннем порядке, предусмотренном пункте 4.1.5. Договора. Неисполнение Членом ЖСК обязательных условий для подписания Акта приема-передачи, указанных в настоящем пункте, признается Сторонами уклонением Члена ЖСК от подписания Акта приема-передачи.

3. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Паевой взнос – это взнос Члена ЖСК в размере стоимости строительства (финансирования строительства) Квартиры, соответствующий сумме затрат, инвестируемых ЖСК во строительство МЖД пропорционально площади Квартиры к общей площади всех жилых и нежилых помещений МЖД, и включает в себя стоимость всех затрат на строительство Квартиры, в том

числе стоимость услуг Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству МЖД и т.п.

3.2. Размер паевого взноса Члена ЖСК составляет _____ тенге, НДС не облагается (статья _____ Налогового кодекса Республики Казахстан). Размер паевого взноса определен исходя из расчета _____ тенге за один квадратный метр Проектной площади Квартиры.

3.3. Оплата установленного размера паевого взноса в полном объеме является обязательным условием для передачи Квартиры Члену ЖСК по Акту приема-передачи и для выдачи ему Справки о выплате паевого взноса. Задолженность по оплате паевых взносов за период до даты передачи Квартиры по Акту приема-передачи может быть оплачена Членом ЖСК не позднее даты подписания Акта приема-передачи с предоставлением в ЖСК соответствующего платежного документа.

3.4. Уточнение размера паевого взноса, указанного в пункте 3.2. Договора, производится Сторонами после уточнения Фактической площади квартиры на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД.

Если Фактическая площадь Квартиры окажется больше Проектной площади, указанной в пункте 1.6. Договора, Член ЖСК обязан доплатить ЖСК соответствующую сумму увеличения размера паевого взноса, а если окажется меньше Проектной площади – ЖСК обязан вернуть соответствующую сумму уменьшения размера паевого взноса Члену ЖСК.

Указанные действия Стороны обязаны совершить в течение 2 (двух) недель с даты заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.5. Вступительный взнос – это взнос в размере _____ тенге, направляемый на покрытие расходов, связанных с оформлением принятия в ЖСК Члена ЖСК. Сумма вступительного взноса, внесенная Членом ЖСК, возврату не подлежит, за исключением случая расторжения настоящего Договора на основании отказа Общего собрания ЖСК утвердить решение Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК.

3.6. Неуплата вступительного взноса в срок, установленный пунктом 2.11. Договора, является основанием для отказа Общего собрания ЖСК утвердить решение Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК и основанием для расторжения ЖСК настоящего Договора в одностороннем порядке.

3.7. Дополнительный целевой взнос – это взнос Члена ЖСК для покрытия расходов ЖСК по содержанию МЖД и прилегающей территории, его обеспечению отоплением, водо- и электроснабжением, определяемый исходя из Фактической площади Квартиры и планируемых расчетов ЖСК с Застройщиком, исчисляемых исходя из действующих тарифов за период 6 (шесть) календарных месяцев с даты ввода МЖД в эксплуатацию.

Конкретный размер подлежащего уплате дополнительного целевого взноса определяется решением Правления ЖСК, информация о чем доводится ЖСК до Члена ЖСК.

3.8. Сроки внесения взносов:

3.8.1. Член ЖСК вносит Вступительный взнос не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты принятия Правлением ЖСК решения о приеме в члены ЖСК.

3.8.2. Паевой взнос вносится в размере и в сроки, установленные Приложением 3 к настоящему Договору («График оплаты паевого взноса»).

3.8.3. Дополнительный целевой взнос вносится Членом ЖСК в период с момента ввода МЖД в эксплуатацию и до момента подписания Членом ЖСК Акта приема-передачи Квартиры и получения Справки о выплате паевого взноса.

3.9. Оплата всех взносов осуществляется Членом ЖСК в безналичном порядке, путем внесения денежных средств на расчетный счёт ЖСК, указанный в настоящем Договоре.

Датой совершения Членом ЖСК платежа по оплате взносов является дата зачисления денежных средств на расчётный счёт ЖСК.

Оплата установленных настоящим Договором взносов (или их частей) может быть произведена за Члена ЖСК третьими лицами. При этом такие третьи лица не приобретают каких-либо прав и обязанностей Члена ЖСК по настоящему Договору.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Член ЖСК обязан:

4.1.1. Своевременно и надлежащим образом уплачивать установленные взносы;

4.1.2. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и получения Справки о выплате паевого взноса, в течение 10 (десяти) календарных дней после уведомления оплатить ЖСК недостающую сумму паевого взноса в случаях, предусмотренных пунктом 3.3. Договора (а также по требованию ЖСК, неустойку за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК (при её наличии), возместить ЖСК убытки, вызванные неисполнением Членом ЖСК своих обязательств);

4.1.3. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и получения Справки о выплате паевого взноса, оплатить ЖСК дополнительный целевой взнос в размере и в сроки, предусмотренные пункт 3.8.3. Договора;

4.1.4. В срок, указанный в соответствующем уведомлении ЖСК (пункт 2.10. Договора), принять Квартиру по Акту приёма-передачи при условии надлежащего выполнения всех своих обязательств перед ЖСК (включая оплату вступительного, паевого и иных установленных взносов, а также полной оплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК (при её наличии), возмещения ЖСК убытков, вызванных неисполнением Членом ЖСК своих обязательств);

4.1.5. В случае уклонения Члена ЖСК от получения Квартиры по Акту приёма-передачи, получения Справки о выплате паевого взноса, ЖСК вправе в одностороннем порядке оформить передачу Квартиры Члену ЖСК, составив Акт приёма-передачи в одностороннем порядке и направив его Члену ЖСК;

Квартира считается переданной Члену ЖСК в момент составления ЖСК одностороннего Акта приёма-передачи и направления его Члену ЖСК по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.1.6. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, общего имущества в МЖД, а также обязанность по несению расходов по содержанию и эксплуатации указанного имущества с момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры или с момента направления Члену ЖСК Акта приема-передачи Квартиры, составленного ЖСК в одностороннем порядке в случае необоснованного уклонения Члена ЖСК от получения Квартиры (пункт 4.1.5. Договора);

4.1.7. Подать в государственный регистрирующий орган документы для регистрации права собственности на полученную Квартиру;

4.1.8. Нести все расходы по оформлению и государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе: расходы по оплате госпошлины, изготовлению кадастрового паспорта на Квартиру, оформлению, при необходимости, нотариально удостоверенных документов (согласие супруга, доверенность и т.д.);

4.1.9. Не производить перепланировок и переустройства Квартиры, строительных и отделочных работ, не менять и не устанавливать оборудование Квартиры (двери, оконные рамы и т.п.) до момента приёмки ее по Акту приёма-передачи, а также не производить перепланировок и переустройства Квартиры в нарушение порядка, определенного Законом Республики Казахстан, после получения её по Акту приёма-передачи;

4.1.10. Не совершать сделки, следствием которых является какое-либо обременение или ограничение предоставленных Члену ЖСК по договору прав, или переход их к иному лицу (договоры залога, переуступки прав и обязанности по настоящему Договору третьим лицам) без предварительного письменного согласия ЖСК и решения вопроса о сохранении членства в ЖСК;

4.1.11. Не разглашать, не опубликовывать, в т.ч. в сети «Интернет» и любым иным образом не доводить до сведения каких-либо третьих лиц любую устную и/или письменную информацию, которая стала известна Члену ЖСК в связи с его членством в ЖСК и строительством МЖД. Такая информация признается Сторонами строго конфиденциальной;

4.1.12. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и Уставом ЖСК.

4.2. ЖСК обязуется:

4.2.1. Осуществить деятельность по финансированию строительства МЖД, в соответствии с законодательством Республики Казахстан, иными правовыми актами, действующими договорами и соглашениями;

4.2.2. Расходовать денежные средства, внесенные Членом ЖСК в качестве вступительного, паевого, целевых и иных взносов, в соответствии с условиями и целями Договора и ЖСК;

4.2.3. После получения Квартиры от Застройщика уведомить Члена ЖСК о возможности передачи Квартиры по Акту приема-передачи;

4.2.4. Передать Члену ЖСК Квартиру по Акту приема-передачи при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК его финансовых обязательств

по Договору (в том числе полной выплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК (при её наличии) и всех финансовых обязательств, возникших из Договора или связанных с ним);

4.2.5. Выдать Члену ЖСК Справку о выплате паевого взноса в течение 10 (десяти рабочих) дней после надлежащего выполнения Членом ЖСК всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе – подписания Акта приёма-передачи, и обращения в ЖСК с соответствующим требованием о выдаче Справки);

4.2.6. В случае надлежащего исполнения Членом ЖСК своих обязательств и полной выплаты установленных взносов, подготовить для передачи в государственный регистрирующий орган документы ЖСК, необходимые для регистрации за Членом ЖСК права собственности на Квартиру;

4.2.7. Возвратить в соответствии с пунктом 3.4. Договора Члену ЖСК излишне внесённую сумму паевого взноса, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 3.2. Договора, в случае, если по результатам соответствующих обмеров Фактическая площадь Квартиры будет отклоняться в меньшую сторону от Проектной площади Квартиры;

4.2.8. В случае расторжения Договора (одностороннего отказа от его исполнения), выплатить Члену ЖСК подлежащие возврату денежные средства в соответствии с разделом 4 Договора и Уставом ЖСК.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1. – 4.1.3. Договора Член ЖСК уплачивает пени в размере _____ от не внесенной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Членом ЖСК обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.4., 4.1.9. Договора, Член ЖСК обязан по требованию ЖСК выплатить штраф в размере _____ тенге.

5.3. Кроме того, в случае нарушения обязательства, предусмотренного пунктом 4.1.9. Договора Член ЖСК обязан также, при необходимости, привести Квартиру в исходное состояние или по усмотрению ЖСК компенсировать все расходы по приведению её в состояние, соответствующее проектной документации, а также возместить ЖСК, третьим лицам понесенные в результате указанного нарушения обязательств убытки.

5.4. В случае нарушения Членом ЖСК обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.10. Договора Член ЖСК обязан по требованию ЖСК выплатить штраф в размере _____ тенге, а совершённая Членом ЖСК сделка с третьим лицом считается недействительной.

5.5. Любая неустойка выплачивается Членом ЖСК за счет собственных денежных средств. В случае начисления ЖСК неустойки, уплачиваемые Членом ЖСК денежные средства в первую очередь погашают начисленную неустойку, и в оставшейся части - установленные взносы. Сумма любой неустойки может быть удержана ЖСК из выплаченных Членом ЖСК сумм, в том числе при расторжении Договора.

5.6. За просрочку более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения ЖСК обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.4. и 4.2.5. Договора, Член ЖСК вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере _____, от размера паевого взноса за каждый день просрочки.

5.7. В случае просрочки более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.6. – 4.2.8. Договора, Член ЖСК вправе потребовать от ЖСК уплатить пени в размере _____ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.8. 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, в частности, относятся: лесные пожары, наводнения, оседание почвы, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения Договора как полностью, так и в части.

При наступлении и прекращении условий, указанных в данном пункте Договора, Сторона, для которой стало невозможным исполнение её обязательств по Договору, должна немедленно известить другую Сторону.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания (но не ранее вступления в члены ЖСК и уплаты вступительного взноса) и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору, либо до момента его расторжения.

6.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

6.3. ЖСК вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть договоры) в связи со следующими действиями (бездействием) Члена ЖСК:

6.3.1. Нарушение сроков исполнения финансовых обязательств, указанных в разделе 3 Договора (в том числе не выплата неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК – при её наличии и начислении ЖСК, не возмещение ЖСК убытков, вызванных неисполнением Членом ЖСК своих обязательств);

6.3.2. Прекращение членства Члена ЖСК в ЖСК наступает в результате его исключения из членов ЖСК, либо в связи с добровольным выходом из ЖСК, за исключением выхода Члена ЖСК из ЖСК в связи с уступкой пая, либо в связи с обстоятельствами, предусмотренными пункте 5.8. Договора;

6.3.3. Причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу ЖСК, его деятельности и деловой репутации, препятствования деятельности ЖСК или Застройщика.

6.4. В случае прекращения членства Члена ЖСК в ЖСК и расторжения договора (одностороннего отказа от его исполнения) по основаниям, установленным пунктом 6.3. Договора, ЖСК выплачивает Члену ЖСК

денежные средства, внесенные им в качестве паевого взноса с удержанием 10% (десяти процентов) от размера паевого взноса выплаченного Членом ЖСК на дату возникновения основания для возврата денежных средств, а также с удержанием неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Членом ЖСК (при её наличии), убытков ЖСК, вызванных неисполнением Членом ЖСК своих обязательств. Удержание указанных 10% (десяти процентов) от размера выплаченного Членом ЖСК паевого взноса обусловлено расходами ЖСК по возврату ранее уплаченных Застройщику денежных средств в счет инвестирования строительства Квартиры, которые ЖСК несет в соответствии с условиями заключенного с Застройщиком инвестиционного договора.

6.5. В случае прекращения членства Члена ЖСК в ЖСК настоящий Договор считается прекращенным с момента утверждения решения правления о выходе Члена ЖСК решением общего собрания (конференции) ЖСК.

6.6. Выплата денежных средств Члену ЖСК в случаях, предусмотренных пунктом 6.3. и в порядке, предусмотренном пунктом 6.4. Договора, производится в срок не позднее чем через два месяца со дня принятия соответствующего решения Общим собранием членов ЖСК.

6.6.1. В случае выхода Члена ЖСК из ЖСК и расторжения Членом ЖСК Договора в связи с невозможностью получения им Квартиры в собственность, вызванной неустранимыми препятствиями по вводу МЖД в эксплуатацию и получению ЖСК Квартиры от Застройщика, а также при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК своих обязательств по Договору, ЖСК выплачивает Члену ЖСК все внесённые им денежные средства, за исключением вступительного взноса, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

6.6.2. Возврат денежных средств признается Сторонами полной компенсацией убытков Члена ЖСК и последний не вправе предъявлять какие-либо финансовые и/или иные претензии к ЖСК в связи с исполнением или прекращением Договора.

6.6.3. В случае, если на момент расторжения Договора Член ЖСК и/или члены его семьи, уполномоченные им лица вне зависимости от отсутствия или наличия у них правовых оснований заселились, выполнили работы по отделке Квартиры (полностью или частично), они обязаны немедленно освободить Квартиру (выселиться из нее вместе с имуществом и иными лицами (в случае их фактического заселения в Квартиру), а также оплатить ЖСК расходы, убытки вызванные данным ненадлежащим исполнением своих обязательств, в том числе по освобождению Квартиры.

6.6.4. Стоимость выполненных работ по отделке Квартиры, её ремонту, стоимость произведённых неотделимых улучшений Квартиры при выселении возмещению не подлежит.

ЖСК вправе самостоятельно освободить Квартиру от находящегося в ней имущества, с возложением соответствующих расходов на Члена ЖСК.

7. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

7.1. Член ЖСК обязан уведомить ЖСК об изменении реквизитов, в том числе об изменении адреса, телефонного номера для уведомлений и сообщений в течение 10 (десяти) дней с момента таких изменений.

Риск неблагоприятных последствий от несвоевременного уведомления ЖСК о смене своих реквизитов несет Член ЖСК.

7.2. Член ЖСК направляет уведомления ЖСК по адресу для корреспонденции в письменном виде.

7.3. Датой получения уведомления считается дата, указанная федеральной почтовой службой на штемпеле/уведомлении о вручении корреспонденции ЖСК, либо дата входящего номера корреспонденции при вручении её через представителя ЖСК.

7.4. ЖСК уведомляет Членов ЖСК по телефону или выдает уведомление на руки адресату или его представителю/члену семьи, либо направляет почтовой связью (ценным или заказным письмом) по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

7.5. Датой получения уведомления считается дата отправления, указанная почтовой службой на штемпеле/уведомления либо дата, поставленная на экземпляре уведомления Членом ЖСК, членом его семьи или представителем.

7.6. Информация, имеющая общий характер и необходимая всем членам ЖСК, может быть размещена на интернет-ресурсе ЖСК (при наличии). Информация, размещённая на указанном интернет-ресурсе, приравнивается к официальному уведомлению.

7.7. В случае неполучения Членом ЖСК уведомления, отправленного по его адресу для корреспонденции (в том числе по причине несвоевременного уведомления им ЖСК о новом адресе для корреспонденции, уклонения (отказа) Члена ЖСК от получения соответствующего уведомления), датой надлежащего уведомления Члена ЖСК считается дата отправления данной корреспонденции ЖСК с соответствующей отметкой почтовой службы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. При возникновении споров и разногласий Стороны должны принять меры для их разрешения в досудебном порядке путем переговоров.

8.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Уставом ЖСК, решениями его органов, действующим законодательством Республики Казахстан.

8.3. Член ЖСК настоящим подтверждает, что он осуществляет свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободен в установлении и определении своих прав и обязанностей перед ЖСК, может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности, осознаёт суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, ознакомлен с указанными в настоящем Договоре документами и обстоятельствами, а также подтверждает, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие вступить в ЖСК и подписывать настоящий Договор на невыгодных для себя условиях.

8.4. В случае не достижения Сторонами согласия, споры и разногласия рассматриваются в судах города _____.

8.5. Условия настоящего Договора конфиденциальны, составляют коммерческую тайну и не могут распространяться без согласия ЖСК в сети Интернет, в средствах массовой информации, иным способом и не могут быть переданы любым третьим лицам, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЖСК, один – для Члена ЖСК.

8.7. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные надлежащим образом и подписанные обеими сторонами являются его неотъемлемой частью.

8.8. Приложениями к Договору являются:

- Приложение 1 – Характеристика Квартиры;
- Приложение 2 – Местоположение квартиры в МЖД;
- Приложение 3 – График оплаты паевого взноса.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение 1 к Договору паевого
взноса № __ от «__» ____ 20__ года

Характеристика Квартиры

1. Условный номер квартиры _____
2. Корпус _____
3. Секция _____
4. Количество комнат _____
5. Этаж _____
6. Координаты расположения Квартиры в строительных осях _____
7. Характеристика отделки всех комнат _____

Технические характеристики Квартиры в соответствии с Проектной документацией

1. Проектная площадь, кв. м. _____
2. Жилая площадь, кв. м. _____
3. Площадь кухни, кв. м _____
4. Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом ____) кв. м.

*Уточнение фактической площади помещений Квартиры производится по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД

Квартира передается Члену ЖСК без чистовой отделки в следующем состоянии: Выровненные сухими смесями поверхности стен и потолков, подготовлены.

Приложение 2 к Договору паявого
взноса № __ от «__» ____ 20__ года

Местоположение квартиры в МЖД

Приложение 3 к Договору паявого
взноса № __ от «__» ____ 20__ года

График оплаты паявого взноса