

# Договір про пайову участь у кооперативі № [redacted]

смт. Ворзель

„ [redacted] ” р.

**Кооператив:** ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2", в особі голови **Примакова Володимира Анатолійовича**, який діє на підставі Статуту, з одного боку,

**Асоційований член:** [redacted], який діє від свого імені, з іншого боку,

надалі згідно тексту спільно іменуються „Сторони”, а кожен окремо - „Сторона”,

- враховуючи намір громадянина [redacted] вступити в асоційовані члени ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ "ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2", виражені в заяві від [redacted], з метою одержання у власність обумовленої цим Договором квартири,

- враховуючи положення Статуту ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ "ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2" (надалі – Кооператив),

- керуючись ст.ст. 3, 628 Цивільного кодексу України, Законом України «Про кооперацію», статтею 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року N 7/5,

дійшли згоди укласти цей Договір (надалі – «Договір») про таке.

## 1. Предмет Договору

1.1. За цим Договором Асоційований член зобов'язується здійснити пайовий внесок до Кооперативу, а Кооператив зобов'язується забезпечити набуття Асоційованим членом права власності на Квартиру в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Придбання Квартири здійснюється Асоційованим членом в три етапи:

**Перший етап** – оплата 100% Пайового внеску в строк до [redacted] з одночасним закріпленням Квартири за Асоційованим членом на підставі Акту вибору (закріплення) Квартири, підписаного з Кооперативом та Забудовником;

**Другий етап** – включення Асоційованого члену до членів Кооперативу шляхом зарахування частини паю в рахунок вступного внеску згідно з Розділом 5. Статуту Кооперативу після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію.

**Третій етап** – набуття Асоційованим членом прав власності на квартиру шляхом укладення договору міни паю на Квартиру.

## 2. Характеристики квартири

2.1. На дату укладення цього Договору під «Квартирою» Сторони розуміють сукупність майнових прав на ізольоване житлове приміщення, яке після введення будинку в експлуатацію стає окремим об'єктом нерухомості.

### 2.2. Параметри Квартири.

Будівельна адреса будинку (об'єкта будівництва):	Київська область, смт. Ворзель, вул. Леніна, 45-А (2 черга)
№ квартири:	
Поверх:	
Кількість кімнат:	
Площа загальна:	

Кооператив \_\_\_\_\_

Асоційований член \_\_\_\_\_

Площа житлова:	
----------------	--

2.3. Квартира, якщо Сторони письмово не домовляться про інше, передається у наступному стані:

Стіни	Штукатурка вапняно цементна (крім санвузлів)
Підлога холу та кімнат	Цементна стяжка
Підлога ванної кімнати та туалету	Цементна стяжка
Підлога кухні	Цементна стяжка
Сантехніка	Не комплектується
Столярка внутрішня	Не комплектується
Опалення	Труби метало пластиків , двоконтурний котел
Вікна	Металопластикові рами з двокамерними склопакетами
Вхідні двері	Металеві
Електроплита (чи газова плита)	Не комплектується
Електропроводка	До розподільчого щитка – мідний кабель
Лічильник	Газу, води, електролічильник

### 3. Характеристики об'єкта будівництва

3.1. Кооператив повідомляє Асоційованого члена про планові характеристики Об'єкта будівництва, які можуть бути уточнені згідно із даними проектно-кошторисної документації або іншими фактичними обставинами:

Матеріал зовнішніх стін:	Цегла лицьова, утеплювач, цегла рядова
Матеріал покрівлі:	Плоска покрівля
Матеріал внутрішніх перегородок:	Пазогребневі
Матеріал перекриттів:	Залізобетонні
Кількість поверхів:	7 (сім)

3.2. Забудовником Об'єкта будівництва виступає Товариство з обмеженою відповідальністю фірма «Металопром», ідентифікаційний код 19241189.

3.3. На дату укладення Договору Забудовником отримані необхідні дозвільні документи на проведення будівництва Об'єкту будівництва.

3.4. Запланований термін введення Об'єкта будівництва в експлуатацію – грудень 2016 р.

3.5. Про фактичний термін введення Об'єкту будівництва Кооператив зобов'язаний повідомити Асоційованого члену шляхом надіслання персонального письмового повідомлення за адресою, вказаною в цьому Договорі.

### 4. Пайовий внесок

4.1. Пайовий внесок згідно з цим Договором дорівнює \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) гривень \_\_\_\_\_ копійок.

4.2. Після прийняття Асоційованого члена до членів Кооперативу частина пайового внеску зараховується в якості вступного внеску.

4.3. Оплата пайового внеску здійснюється в національній валюті України шляхом безготівкового перерахування коштів на поточний рахунок Кооперативу не пізніше \_\_\_\_\_.

4.4. Не повністю сплачений Пайовий внесок не надає Асоційованому члену майнового права на отримання Квартири у власність.

4.5. Асоційований член сплачує Пайовий внесок за такими реквізитами:

Платник:	
Ресстраційний номер облікової картки платника податків:	

<b>Одержувач:</b>	ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ "ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2" (ОК "ЖБК "ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2")
<b>Код ЄДРПОУ:</b>	39230696
<b>Рахунок:</b>	26009451818
<b>Банк:</b>	ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» м.Київ
<b>МФО:</b>	380805
<b>Призначення платежу:</b>	Пайовий внесок до кооперативу згідно з Договором № [ ] від [ ] р.

4.6. У разі, якщо фактична площа Квартури відрізнятиметься від проектної (зазначена в п. 2.2. цього Договору), Сторони обумовлюють в договорі міні паю на Квартуру проведення додаткових грошових розрахунків, а саме: 1) якщо фактична площа Квартури перевищуватиме проектну більше, ніж на 0,5 кв.м., Асоційований член має здійснити доплату за всю додатково одержану площу; 2) у випадку, якщо фактична площа Квартури є меншою за проектну і відхилення перевищує 0,5 кв.м., Кооператив має виплатити Асоційованому члену компенсацію за недобудовану площу. Сума доплати (компенсації) визначається, виходячи з вартості 1 кв.м. = [ ] гривень. Недотримання даної умови будь-якою з Сторін тягне за собою накладення на винну Сторону (Сторону, що ухиляється від дотримання вимог цього пункту) штрафу, розмір якого дорівнює грошовій сумі, що підлягає доплаті або поверненню, виходячи з вимог цього пункту.

## 5. Права Сторін

### 5.1. Асоційований член має право:

5.1.1) замінити Квартуру (тобто змінити поверх, квартиру, кількість кімнат або розмір житлової площі і т.п.) за згодою Кооперативу до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію згідно з переліком квартир, запропонованих Кооперативом на день заміни;

5.1.2) за згодою Кооперативу (за умови сплати визначеного цим Договором цільового внеску) уступити право участі в Кооперативі на користь іншої фізичної або юридичної особи до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

5.1.3) вносити зміни в планування Квартури до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію шляхом перепланування, об'єднання, роз'єднання квартир Об'єкта будівництва за умови одержання письмового дозволу Кооперативу;

5.1.4) ініціювати припинення участі в Кооперативі до дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію за умови дотримання п.7.1.2. Договору;

5.1.5) отримувати від Кооперативу за письмовим запитом інформацію про стан будівництва;

5.1.6) укласти з банком договір кредитування.

5.2. Асоційований член не має права втручатися у дії Кооперативу щодо розпорядження внесеними коштами та порядку фінансування спорудження Об'єкта будівництва.

5.3. Асоційований член не має права без попереднього письмового дозволу Кооперативу вносити будь-які зміни до проектних рішень та здійснювати будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення тощо. Недотримання цього пункту тягне за собою накладення на Асоційованого члена штрафу за самовільне перепланування в сумі вартості робіт з приведення Квартури у попередній стан. Штраф стягується незалежно від відшкодування збитків, завданих Кооперативу самовільним переплануванням.

#### **5.4. Кооператив має право:**

- 5.4.1) вимагати від Асоційованого члена пред'явлення офіційного документу, що підтверджує його особу;
- 5.4.2) перевіряти достовірність наданих Асоційованим членом документів;
- 5.4.3) вимагати від Асоційованого члена заповнення усіх необхідних документів;
- 5.4.4) ініціювати зміну розміру пайового внеску на умовах і в порядку, визначеному цим Договором;
- 5.4.5) у разі недотримання Асоційованим членом термінів сплати паю, визначеного цим Договором, за сумами та/або строками відкріпити від Асоційованого члена Квартиру з обов'язковим інформуванням про це Асоційованого члена рекомендованим листом за адресою, вказаною Асоційованим членом при укладанні цього Договору.

### **6. Обов'язки Сторін**

#### **6.1. Асоційований член зобов'язаний:**

- 6.1.1) оплатити пайовий внесок в розмірі та в порядку, визначеному цим Договором, дотримуючись термінів сплати за сумами та строками.
- 6.1.2) подавати Кооперативу документи, що підтверджують факт оплати пайового внеску;
- 6.1.3) в порядку, визначеному цим Договором, укласти договір міни паю на квартиру.

Кооператив письмово повідомляє Асоційованого члена про терміни укладення договору міни паю на квартиру. Зазначені терміни не можуть бути менші, ніж 60 календарних днів з моменту введення Об'єкта будівництва в експлуатацію і 60 календарних днів з моменту направлення зазначеного повідомлення Асоційованому члену.

У разі неукладення договору міни паю на квартиру у встановлений строк з вини Асоційованого члена, належним чином повідомленого про строки укладення договору, Асоційований член втрачає право на участь в Кооперативі і втрачає права на закріплену за ним Квартиру. В зв'язку із цим Кооператив має право відчужити цю квартиру з поверненням Асоційованому члену внесених коштів на умовах, визначених в пункті 7.1.3. Договору;

- 6.1.4) нести витрати по утриманню Квартири з дати укладення Договору міни паю на Квартиру;
- 6.1.5) проводити оплату будь-яких податків, зборів та платежів, що належать до сплати Асоційованим членом, в тому числі сплачувати державне мито та інші платежі за нотаріальне посвідчення та оформлення договору міни Квартири на пай;
- 6.1.6) повідомляти Кооператив про зміну паспортних даних та інших суттєвих відомостей;
- 6.1.7) сплачувати на користь Кооперативу цільові внески в разі здійснення зазначених нижче дій та у розмірі:

- за оформлення зміни Квартири — у розмірі 3% від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором;

- за надання дозволу (згоди) Кооперативу на перепланування Квартири – у розмірі 3 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором;

- за оформлення уступки (відступлення) права вимоги Асоційованого члена за цим Договором на користь третіх осіб — родичів 1-го ступеня споріднення відповідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти) — у розмірі 1,5 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором, а на користь інших третіх осіб, які не є родичами 1-го ступеня споріднення відповідно до переліку — у розмірі 5 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором;

- за оформлення відмови Асоційованого члена від участі у Кооперативі та/або дострокове розірвання Договору у випадках, ним передбачених, — у розмірі 10 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором (за винятком випадків, передбачених п. 7.2. цього Договору).

#### **6.2. Кооператив зобов'язаний:**

6.2.1) забезпечити набуття у власність Асоційованим членом Квартири після введення в експлуатацію Об'єкта будівництва;

6.2.2) надавати Асоційованому члену таку інформацію про хід виконання умов цього Договору:

- про будівельний стан готовності Об'єкта будівництва;
- про введення в експлуатацію Об'єкта будівництва;
- про терміни укладення договору міні паю на квартиру.

6.2.3) розірвати цей Договір і відчужити Квартиру іншій особі:

- в разі виходу Асоційованого члену з Кооперативу;
- в разі неявки Асоційованого члену в строк, визначений в п.6.1.3. Договору, для укладення Договору міні паю на Квартиру чи відмови від його підписання;
- в разі порушення строків, визначених графіком здійснення пайового внеску, більш як на місяць. При цьому Кооператив з коштів, які підлягають поверненню Асоційованому члену вираховує суму цільового внеску в розмірі та порядку, визначеному п.7.1.2. Договору.

## **7. Дострокове припинення Договору та відповідальність Сторін**

7.1. Дія Договору та участь Асоційованого члена в кооперативі може бути припинена:

7.1.1) за згодою Сторін;

7.1.2) за ініціативою Асоційованого члена в разі його виходу з Кооперативу до дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, при цьому Кооператив утримує із сум, які підлягають поверненню, цільовий внесок в розмірі у розмірі 10 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором (за винятком випадків, передбачених п. 7.2. цього Договору).

7.1.3) в разі неявки Асоційованого члена у порядку, визначеному цим Договором, для укладення договору міні паю на квартиру чи відмови від його підписання, при цьому Кооператив утримує із сум, які підлягають поверненню, цільовий внесок в розмірі у розмірі 10 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором.

7.2. У випадку виходу Асоційованого члена з Кооперативу до дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію з причини затримання введення Об'єкта будівництва в експлуатацію більше, ніж на 6 (шість) календарних місяців порівняно із терміном, визначеним у цьому Договорі, цільовий внесок за оформлення відмови Асоційованого члена від участі у Кооперативі та/або дострокове розірвання Договору, передбачений п.п. 6.1.7 та 7.1.2 цього Договору, не сплачується (не утримується).

7.3. При необґрунтованій відмові Асоційованого члену укласти договір міні паю на Квартиру Кооператив уповноважений обмежити доступ Асоційованого члену до Квартири до проведення компенсації ним витрат з утримання Квартири, викликаних такими діями Асоційованого члену.

7.4. В разі порушення термінів сплати пайового внеску, Асоційований член сплачує Кооперативу пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, яка діє на день прострочення, за кожен день прострочення від суми заборгованості.

7.5. У разі дострокового припинення цього Договору Асоційований член, який виконав роботи по переплануванню Квартири, зобов'язаний компенсувати витрати Кооперативу, пов'язані з наданням Квартирі первісного стану.

7.6. В разі істотного порушення термінів сплати паю (більше, ніж на 15 календарних днів), Кооператив має право в односторонньому позасудовому порядку розірвати цей Договір і повернути Асоційованому члену одержані від нього кошти за вирахуванням цільового внеску в розмірі 10 % від загального розміру пайового внеску, визначеного цим Договором.

## **8. Обставини непереборної сили.**

8.1. Жодна з Сторін не буде нести відповідальності за повне чи часткове невиконання будь-яких з своїх зобов'язань при настанні обставин непереборної сили, які виникли після укладення Договору, а саме:

- масові заворушення, страйки, бойові дії;
- стихійні лиха (пожежа, повінь, землетрус та інші, в т.ч. природні та кліматичні явища);
- технологічні фактори (відсутність електроенергії не з вини Кооперативу; злочинні або шкідливі дії третіх осіб, які потягли за собою аварію тощо);
- дії державних органів, в тому числі виконавчої влади, що перешкоджають нормальній законній діяльності Кооперативу, в тому числі зміни в нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини, за якими працюють Сторони Договору;

а також:

- навмисні шкідливі дії третіх осіб, направлені на припинення або призупинення виконання робіт Кооперативом або підрядними організаціями, що працюють на будівництві;
- продовження строків введення Об'єкту будівництва в експлуатацію не з вини Кооперативу;
- смерті Асоційованого члена. При цьому дія Договору призупиняється на термін 6 місяців, через який правонаступники повинні в 10 денний термін повідомити про продовження або припинення Договору за їх ініціативою.

8.2. Якщо будь-яка з обставин непереборної сили призвела до невиконання зобов'язань в строки, встановлені в Договорі, то вказані строки продовжуються на час дії відповідних обставин.

8.3. Сторона, щодо якої виникла обставина непереборної сили, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 10 робочих днів з дня її настання. Початок та період дії вказаних обставин підтверджується документально Торгово-промисловою палатою України, іншим незацікавленим органом, або відповідною державною організацією.

8.4. Якщо дія обставин непереборної сили продовжується понад 3 місяці з дня її настання, то кожна із Сторін уповноважена вимагати припинення Договору.

## 9. Інші умови

9.1. Цей Договір набирає юридичної сили з дня його підписання і діє до повного його виконання всіма Сторонами.

9.2. Всі спори за цим договором, якщо Сторонами не досягнуто згоди, вирішуються судом згідно із законодавством України та цим Договором.

9.3. Цей договір може бути змінено і/чи доповнено за взаємною згодою Сторін. Всі зміни і/чи доповнення повинні бути здійснені в письмовій формі і набувають чинності з дня їх укладення.

9.4. Цей Договір укладено в двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, кожен з яких має однакову юридичну силу.

9.5. Поштова адреса Асоційованого члена: \_\_\_\_\_.

9.6. Сторони дійшли згоди застосовувати договірну підсудність до будь-яких спорів, що виникатимуть в зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору, або прямо чи опосередковано пов'язані з цим Договором. Такі спори підлягають розгляду, незалежно від місця проживання / місцезнаходження Сторін Договору, у Ірпінському міському суді. Виняток з цього правила становлять спори, у яких є обов'язковим застосування виключної підсудності.

9.7. Всі претензії щодо якості Об'єкта нерухомості Асоційований член пред'являє Кооперативу протягом гарантійного строку (2 роки) в порядку, що наведений нижче. Всі недоліки в якості квартир встановлюються і фіксуються в акті спільної комісії. Така комісія скликається за ініціативою Асоційованого члена і в обов'язковому порядку складається з представників Асоційованого члена та Кооперативу, по одній особі від кожного. Складений Акт комісія передає протягом трьох робочих днів з моменту його складання Кооперативу з вимогою про усунення недоліків в термін 1 календарний місяць. Недодержання Асоційованим членом вказаного порядку пред'явлення претензії спричиняє її недійсність і приймається Кооперативом до відома не буде. Кооператив не приймає претензій щодо якості Об'єкта нерухомості від Асоційованого члена, якщо ним в цьому Об'єкті нерухомості проводились будь-які Кооператив \_\_\_\_\_ Асоційований член \_\_\_\_\_

переобладнання та зміни в плануванні, що не були передбачені проектом.

9.8. \_\_\_\_\_ (П.І.Б.) надає згоду та дозвіл на обробку, збір, реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання персональних даних про себе, а саме: прізвища, ім'я та по батькові, дати народження, паспортних даних, реєстраційного номера облікової картки платника податків, номерів засобів зв'язку, місця проживання, банківських реквізитів, інших даних, добровільно наданих Кооперативу. \_\_\_\_\_ (П.І.Б.) не вимагає здійснення повідомлення про передачу персональних даних про себе третім особам, якщо така передача відбувається в його інтересах з метою реалізації умов цього Договору. Зазначена згода діє протягом невизначеного терміну.

9.9. \_\_\_\_\_ П.І.Б. повідомлений про включення персональних даних про себе до бази персональних даних асоційованих членів (членів) Кооперативу, цілі обробки персональних даних та осіб, яким передаються персональні дані, а також про свої права, передбачені Законом України «Про захист персональних даних».

### Реквізити Сторін

#### Кооператив

#### Асоційований член

**ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ  
"ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ  
"ВОРЗЕЛЬ ПАРК 2"**

Код ЄДРПОУ 39230696

08296, Київська обл., смт. Ворзель,  
вул. Пролетарська, буд. 58-В, офіс 18  
п/р 26009451818, МФО 380805  
в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» м.Київ

Реєстраційний номер облікової картки платника  
податків \_\_\_\_\_

**Голова Кооперативу**

\_\_\_\_\_ **Примаков В.А.**

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