***ДОГОВОР ПАЕВОГО ВЗНОСА №\_\_\_-ПСф/\_\_-10Г***

г. Санкт - Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2010 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер Групп»,** именуемое в дальнейшем «Агент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 24.01.2007 года, ОГРН 1079847048170, Свидетельство о регистрации серия 78 № 005950983, ИНН 7842350200, в лице исполняющей обязанности Генерального директора Заднепровской А.В., действующей на основании приказа № 2-ОД от «08» сентября 2010 года, на основании Агентского договора № 02-А/06 -10 от «23» июня 2010 года и Доверенности от «23» июня 2010 года, от имени и по поручению **Жилищно-строительного кооператива «Богатырь»,** именуемого в дальнейшем «Кооператив», зарегистрированного Межрайонной инспекциейФедеральной налоговой службы№ 15 по Санкт-Петербургу 23.06.2010 года, ОГРН 1107847198986, ИНН 7814471717, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_,дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_, место регистрации: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий по своему усмотрению, именуемый в дальнейшем **«Пайщик»**, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. В соответствии с условиями настоящего Договора Пайщик вносит в Кооператив паевой и иные взносы, являющиеся условием членства в Кооперативе и основанием получения Пайщиком в собственность жилого помещения (далее – Квартира) **в строящемся жилом многоквартирном доме со встроено-пристроенными помещениями, с подземным паркингом (далее – Объект) на земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Полевая Сабировская, д. 47, корп. 1**, **литера А,** общей площадью 19966,0 кв.м., кадастровый номер 78:34:4103В:6. Права Кооператива на Квартиру возникают из Инвестиционного договора № 02-И/06-10 от «23» июня 2010 года (далее - Инвестиционный договор), заключенного Кооперативом с **Обществом с ограниченной ответственностью «Север-Комплект»** (ОГРН 1027807584793, ИНН 7814102075) (далее – Застройщик). Правовые основания заключения настоящего Договора: Жилищный кодекс РФ, Устав Кооператива, Инвестиционный договор.
  2. Основные характеристики квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оси | Сек  ция | Проектный № | Кол-во комнат | Этаж | Общая площадь, кв.м., (за искл. площади балкона/ лоджии) | Жилая площадь, кв.м. | Кухня, кв.м. | Площадь балкона/ лоджии, (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м. | Общая приведенная площадь (графы 6+9) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |

٭ В общую приведенную площадь квартиры входит площадь балконов (лоджий), взятая с понижающим коэффициентом 0,3 (0,5).

Площадь квартиры и площадь балкона/лоджии могут быть изменены на основании данных контрольного обмера Проектно-Инвентаризационного Бюро, в соответствии с фактическим уменьшением/увеличением указанных площадей.

Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию – II квартал 2013 года. Если на основании распорядительных актов соответствующих уполномоченных органов Санкт-Петербурга срок ввода Объекта в эксплуатацию будет изменен, то срок ввода Объекта в эксплуатацию, указанный в настоящем пункте, автоматически изменяется соответственно указанному акту.

* 1. Квартира передается Пайщику без отделки с выполнением следующих работ: c разводкой под электрику, установкой стояков ГВС, ХВС и канализации, установкой стеклопакетов, входной двери, радиаторов водяного отопления, установленного Застройщиком образца. Квартира передается Пайщику без ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, межкомнатных дверей, без выравнивания полов, без перетирки железобетонных поверхностей, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов. Застройщик вправе произвести работы по остеклению балкона/лоджии, при этом произведенные Застройщиком затраты на указанные работы подлежат возмещению Пайщиком, при этом стоимость указанных работ устанавливается Застройщиком.
  2. Приобретение Пайщиком права собственности на Квартиру осуществляется на основании справки о выплате в полном объеме общей суммы паевого взноса. Справка о полной выплате паевого взноса оформляется после подписания Пайщиком акта допуска в Квартиру. Акт допуска Пайщика в Квартиру подписывается после получения Кооперативом свидетельства о собственности на Квартиру, и только в случае оплаты в полном объеме паевого, а также установленных Общим собранием членов Кооператива (Конференцией) вступительного, целевых, членских взносов, а также заключения с выбранной Застройщиком эксплуатационной (управляющей) организацией договора управления Объектом.

1. **СУММА ПАЕВОГО ВЗНОСА**
   1. Общая сумма паевого взноса на момент заключения настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается (статья 149 Налогового Кодекса РФ)**.**
   2. Общая сумма паевого взноса, указанная в п.2.1. настоящего Договора, может быть изменена Кооперативом:

* на основании пункта 6.2.1 настоящего Договора;
* на основании выполнения Застройщиком работ по остеклению балкона/лоджии;
* на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) площади Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры Проектно-инвентаризационным бюро;
* на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам инвентаризации Квартиры Проектно-инвентаризационным бюро.

Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 0,5 кв.м., соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

Расчетной единицей используют стоимость одного квадратного метра площади квартиры равную **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек.**

* 1. В Общую сумму паевого взноса входит стоимость доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Квартиры к общей площади Объекта (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1. Пайщик обязуется:**

* + 1. Внести паевой взнос в полном объеме, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, а также иные установленные Общим собранием членов Кооператива (Конференцией) вступительные, целевые, членские взносы, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, в том числе разделом 4.
    2. Своевременно узнавать о регистрации права собственности Кооператива на Квартиру и в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Кооперативом свидетельства о собственности на Квартиру и выплаты паевого взноса явиться в Кооператив для проведения сверки расчетов, оформления акта допуска в Квартиру и Справки о полной выплате пая, уплатив на основании отдельно заключаемого договора эксплуатационной (управляющей) организации единовременный авансовый платеж за уборку территории, прилегающей к Объекту, связанный с последующей отделкой Квартиры Пайщиком, и заключив с указанной Застройщиком эксплуатационной (управляющей) организацией договор управления Объектом.
    3. До момента оформления Кооперативом справки о выплате в полном объеме общей суммы паевого взноса, оплатить расходы в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей, связанные с оформлением документов для надлежащей регистрации прав собственности Кооператива на Квартиру, а также произвести оплату всех государственных пошлин и сборов, в т. ч. за регистрацию возникновения и прекращения права собственности Кооператива на Квартиру, возникновения права собственности Пайщика на Квартиру, изготовление кадастрового паспорта на Квартиру. Регистрацию права собственности Пайщика на Квартиру Пайщик производит самостоятельно.
    4. Оплатить целевой взнос в Кооператив, связанный с эксплуатацией и управлением Объектом в части приходящейся на Квартиру за 6 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора.

По истечении 6 месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию до подписания акта о допуске в Квартиру производить оплату членских взносов связанных с эксплуатационными затратами Кооператива, в части приходящейся на Квартиру, на основании выставляемых счетов, в соответствии с решением Общего собрания членов Кооператива (Конференции).

C момента подписания акта о допуске в Квартиру, а также в случае заключения договора-обязательства, предусмотренного п. 6.2. настоящего Договора, все эксплуатационные расходы, в том числе расходы за потребленную электроэнергию в Квартире, Пайщик оплачивает самостоятельно на основании выставляемых счетов.

3.1.5. Оплатить вступительный взнос в Кооператив в размере 5000,00 (Пять тысяч) руб. в течение 3-х банковских дней с момента подписания настоящего Договора. Указанную оплату Пайщик производит путем внесения указанных денежных средств в кассу Кооператива. Вступительный взнос, оплаченный Пайщиком в соответствии с условиями настоящего Договора возврату не подлежит (в т. ч. при расторжении договора).

**3.2. Кооператив обязуется:**

* + 1. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней сообщить Пайщику о получении Кооперативом свидетельства о собственности на Квартиру и в течение 30 дней с момента явки Пайщика подписать с Пайщиком акт допуска в Квартиру и подготовить Справку о полной выплате пая, необходимые для регистрации права собственности Пайщика на Квартиру, при условии выполнения Пайщиком своих договорных обязательств в полном объеме.
    2. С момента ввода Объекта до подписания акта допуска в Квартиру производить эксплуатационной (управляющей) организации, указанной Застройщиком, оплату эксплуатационных затрат, приходящихся на Квартиру, связанных с эксплуатацией и управлением Объектом.
    3. Исполнять надлежащим образом обязательства по Инвестиционному договору, заключенному с Застройщиком.

1. **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ВЗНОСОВ**
   1. Оплату общей суммы паевого, целевых взносов Пайщик производит посредством внесения рублевых денежных средств, рассчитанных согласно п. 2.2. настоящего Договора, в кассу или на расчетный счет ООО «Лидер Групп». Указанная оплата считается исполнением обязательств Пайщика по оплате взносов Кооперативу.
   2. Пайщик оплачивает стоимость настоящего Договора в срок до **«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года**.

Пайщик оплачивает первый взнос в размере **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** до **«\_\_\_» \_\_\_\_ года** исходя из стоимости одного квадратного метра **\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

Оставшуюся сумму в размере **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** исходя из стоимости одного квадратного метра **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** Пайщик выплачивает в соответствии с нижеуказанным графиком:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Срок платежа** | **Сумма платежа (руб.)** |
| **2** |  |  |
| **3** |  |  |
| **4** |  |  |
| **5** |  |  |

Пайщик вправе досрочно произвести оставшуюся часть оплаты по настоящему Договору.

* 1. Пайщик обязан оплатить помимо сумм, указанных в п. 2.1., 2.2., 3.1.5. настоящего Договора, целевой взнос связанный с приходящимися на Квартиру эксплуатационными затратами Кооператива по эксплуатации и обслуживанию Объекта в пуско-наладочный период (6 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию), в размере, определенном Застройщиком. Во исполнение п. 4.1. настоящего Договора указанный целевой взнос Пайщик обязан оплатить ООО «Лидер Групп» до момента подписания Пайщиком акта о допуске в Квартиру**.**
  2. В случае необходимости осуществления дополнительной оплаты, согласно п. 2.2. настоящего Договора Пайщик обязан осуществить ее в течение 15 дней с момента уведомления.
  3. Днем оплаты по настоящему Договору является день внесения рублевых денежных средств в кассу ООО «Лидер Групп» или зачисления рублевых денежных средств на его расчетный счет.
  4. Стороны подтверждают, что взносы вносимые Пайщиком на основании настоящего Договора могут расходоваться Кооперативом только на уставные цели.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим российским законодательством.
  2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Пайщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.1.1. настоящего Договора, п. 3.1.2. Договора в части срока явки в Кооператив для проведения сверки расчетов, оформления акта допуска в Квартиру и Справки о полной выплате пая, Пайщик выплачивает Кооперативу пени в размере 1% (одного) процента от суммы текущего платежа, подлежащего оплате и определенного графиком платежей, за каждый день просрочки, но не более 10% (Десяти процентов) от общей суммы паевого взноса Квартиры.
  3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Пайщиком обязанности, предусмотренной п. 3.1.4., 3.1.5. настоящего Договора, Пайщик выплачивает Кооперативу пени в размере 1% (одного) процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.
  4. Кооператив не несет ответственности по обязательствам Пайщика перед третьими лицами. Пайщик вправе уступить свои права по настоящему Договору только с письменного согласия Кооператива. Соглашения об уступке прав (требования) по настоящему Договору, заключенные Пайщиком без согласия Кооператива, являются недействительными. Кооператив вправе отказать в уступке прав (требования) по настоящему Договору на третье лицо. В случае согласия Кооператива на уступку прав по настоящему Договору, за переоформление документов взимается плата согласно действующему на момент такого согласования тарифу (расценкам) Кооператива.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. 6.1. Кооператив несет риск случайной гибели или повреждения, а также риск ухудшения качественного состояния и характеристик Квартиры с момента получения Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика до момента подписания акта допуска в Квартиру. С момента подписания акта допуска в Квартиру риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также внутреннего оборудования переходит на Пайщика. В случае проведения отделочных работ в Квартире, предусмотренных п. 6.2. Договора, с момента подписания договора-обязательства на Пайщика переходит риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также возлагаются все эксплуатационные затраты, приходящиеся на Квартиру, связанные с эксплуатацией и управлением Объектом, в том числе расходы за потребленную в Квартире электроэнергию.
   2. 6.2. В случае желания Пайщика осуществить отделочные работы в Квартире в период с момента приемки Квартиры Кооперативом по акту приема-передачи от Застройщика и до подписания акта допуска в Квартиру с Пайщиком, Стороны могут заключить договор-обязательство, регламентирующий проведение отделочных работ. Переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Пайщика, и (или) основаниям, указанным в п. 6.7., 6.8. настоящего Договора, все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или просьбе Пайщика, последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние, либо компенсировать затраты Кооператива по подобному приведению. Помимо штрафа, предусмотренного п. 6.7., 6.8. настоящего Договора, Кооператив вправе удержать с Пайщика денежные средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние.
   3. 6.2.1. По желанию Пайщика отделочные работы в Квартире могут быть произведены Застройщиком. В этом случае стоимость настоящего Договора, установленная в п. 4.2. Договора увеличивается на сумму стоимости работ по внутренней отделке квартиры. Перечень работ по внутренней отделке квартиры будет приведен в Дополнительном соглашении к настоящему Договору, при этом стоимость указанных работ определяется Застройщиком.
   4. 6.3. Самовольная перепланировка или переустройство Квартиры, выполненная Пайщиком до момента оформления права собственности на Квартиру, является основанием для одностороннего отказа Кооператива от настоящего Договора и его расторжения в одностороннем внесудебном порядке. При этом, Кооператив помимо удержания штрафа, предусмотренного п. 6.7. Договора, вправе за счет дополнительно взыскиваемых с Пайщика средств, привести Квартиру в проектное состояние. Самовольно выполненные Пайщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Пайщику не подлежат.
   5. 6.4. Пайщик не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.
   6. 6.5. Все уведомления Сторон происходят только в письменной форме.
   7. 6.6. При изменении реквизитов (адрес, телефон и т.п.) Пайщик обязан в течении 7 дней известить в письменной форме Кооператив о происшедших изменениях и сообщить новые реквизиты.
   8. 6.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Кооперативом в одностороннем внесудебным порядке на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в следующих случаях (грубые нарушения):

* неисполнения Пайщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.1.5. Договора, на срок более 10 дней;
* неисполнения Пайщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2. на срок более чем 90 дней;
* неисполнения Пайщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.1.3. на срок более чем 10 дней;
* неисполнения Пайщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.1.4, 4.3. Договора, на срок более 30 дней;
* выполнения Пайщиком самовольного переустройства или перепланировки Квартиры;
* нарушения сроков внесения паевого взноса согласно графику платежей, определенному п. 4.2. настоящего Договора более чем на 14 дней.

В этих случаях Договор считается расторгнутым через 10 дней после получения Пайщиком уведомления от Кооператива об отказе от исполнения обязательств по настоящему Договору, но в любом случае не позднее 20 дней с момента направления Пайщику такого уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре. В случае подобного расторжения Кооператив в течение 2-х месяцев с момента принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) об исключении Пайщика из Кооператива передает Пайщику внесенные им в качестве оплаты паевого взноса рублевые денежные средства за вычетом штрафа в размере 10% от Общей суммы паевого взноса, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Пайщиком по Договору рублевых денежных средств на момент расторжения.

6.8. В случае расторжения настоящего Договора по решению суда или на основании двустороннего соглашения, независимо от того кто является инициатором расторжения, Кооператив в течение 2 месяцев с момента принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) об исключении Пайщика из Кооператива передает Пайщику внесенные им в качестве оплаты паевого взноса рублевые денежные средства за вычетом штрафа в размере 10 % от общей суммы паевого взноса, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Пайщиком по Договору рублевых денежных средств на момент расторжения.

6.9. В случае, когда у Пайщика с Кооперативом заключены два и более договоров паенакопления возврат денежных средств в соответствии с п. 6.7., 6.8. Договора может производиться без принятия решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) об исключении Пайщика из Кооператива. В указанном случае Кооператив осуществляет возврат денежных средств на условиях, предусмотренных в п. 6.7., 6.8. Договора, в течение 3 (Трех) месяцев с даты расторжения Договора.

6.10. В случае задержки Пайщиком сроков внесения паевого взноса согласно графику платежей, определенному п. 4.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) банковских дней Пайщик обязуется уплатить Кооперативу пени в размере 1 % от суммы паевого взноса, подлежащей оплате в срок, определенной графиком платежей.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ**
   1. 7.1. Стороны настоящего договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
   2. 7.2. Кооператив не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются по их соглашению, а при отсутствии такого соглашения разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством.

* 1. 8.2. При переводе денежных средств на расчетный счет платежным поручением Пайщик указывает в банковском платежном поручении номер и дату Договора, общую сумму Договора в рублях.
  2. 8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.
  3. 8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Пайщик осознает, что настоящий Договор не является договором долевого участия в строительстве, купли-продажи, выполнения работы или оказания услуги. Пайщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы индивидуально.
  4. 8.5. С момента вступления настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.
  5. 8.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

# 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **От Кооператива:**  **ООО «Лидер Групп»**  ИНН 7842350200/ КПП 784201001  местонахождение: 196247, Санкт-Петербург,  пл. Конституции, д.7  Р/с : 40702810200100000233 в филиале «Санкт-Петербург» КБ «ЕВРОТРАСТ» (ЗАО), СПб  К/с : 30101810000000000771  БИК : 044030771  ОГРН: 1079847048170  ОКПО: 98590812  ОКАТО: 40284563000  ОКВЭД: 70.3, 45.1, 45.2, 45.3, 45.4  **и.о. Генерального директора**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Заднепровская А.В.**  (подпись) | **ПАЙЩИК:**  **Г-н**  **Телефон:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |

### С уставом Кооператива ознакомлен

### ПАЙЩИК

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Договору паевого взноса № ------

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2010 года

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.**

**ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Пайщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Пайщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Пайщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Пайщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Пайщиком лицами владельцам иных квартир.

Пайщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

производить работы в указанные в п.2 часы;

соблюдать тишину в нерабочее и ночное время;

не причинять беспокойства жильцам;

предварительно согласовывать с управляющим домовладения (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;

производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складируется Пайщиком в строго отведенном для этого месте.

осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.

соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.

Пайщик выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т.п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).

Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.

Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п. 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Пайщика на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Пайщик представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; технический паспорт на квартиру.

При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Пайщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреонопроводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Пайщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Пайщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Пайщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и АО «Петроэлектросбыт». При этом Пайщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, ОАО «Ленэнерго», Управлением по техническому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу, уполномоченным органом. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в Управлении по техническому надзору Ростехнадзора по Санкт-Петербургу. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Пайщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

Пайщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае если допущенные Пайщиком нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Кооператива:**  **ООО «Лидер Групп»**  **и.о. Генерального директора**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Заднепровская А.В.**  (подпись) | **ПАЙЩИК:**  **Г-н (-жа)**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |