**ДОГОВОР ЗАСТРОЙЩИКА №**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Жилищно-строительный кооператив «Альфа**», именуемый в дальнейшем **«ЖСК», «Кооператив»,** в лице Председателя правления **Черняка Дмитрия Борисовича**, действующего на основании Устава ЖСК «Альфа», и

Физическое лицо, ИП, Организация (ООО, ЗАО, ОАО), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ**

В настоящем договоре стороны пришли к соглашению об использовании следующей терминологии:

**Сайт/ Электронная площадка** — сайт этп.торги-россии.рф

**Объект аукциона (Лот)** — определение максимального предложения Участника (Лучшей ставки) по размеру паевого взноса, подлежащего оплате по договору застройщика с ЖСК «Альфа» в отношении части земельного участка ЖСК, указанной в приложении к настоящему Договору.

**ЖСК, Кооператив** - Жилищно-строительный кооператив «Альфа», зарегистрированный в соответствии с законодательством РФ, обладающий правами на реализацию Объекта аукциона.

**Договор застройщик**а - договор, заключаемый между ЖСК «Альфа» и Победителем аукциона по форме и на условиях, установленных Извещением о проведении аукциона.

**Извещение о проведении аукциона (Информационное сообщение)** — комплект документов, содержащий сведения о проведении аукциона, о предмете аукциона, условиях и порядке его проведения, условиях и сроках подписания договора застройщика по результатам аукциона, иных существенных условиях, включая проект договора застройщика, информационное сообщение, размещенное Организатором на Сайте.

**Стартовая сумма аукциона** — стартовый (минимальный) размер паевого взноса, внесение которого предусмотрено условиями договора застройщика, с которого начнутся аукционные торги между Участниками аукциона.

**Ставка** — предложение Участника по стоимости приобретения лота /величина повышения стартового размера паевого взноса. Ставки устанавливаются в рублях.

**Лучшая ставка** — максимальная из ставок всех Участников аукциона.

**Задаток** - денежная сумма в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается, уплачиваемая Участником аукциона в целях подтверждения намерения Участника заключить договор застройщика на установленных документацией о проведении аукциона условиях. Задаток, уплаченный Победителем аукциона, зачитывается Сторонами в счет уплаты вступительного взноса в ЖСК.

**Победитель аукциона** — Участник, предложивший лучшую ставку на момент окончания аукциона.

**Земельный участок ЖСК** - земельный участок, по адресу: г. Москва, Южное Бутово, жилой комплекс «Г», с кадастровым номером 77:06:0012000:66, арендуемый ЖСК «Альфа» на основании договора аренды от 20.01.1994 № М-06-000378, заключенного с Правительством Москвы.

**Жилой комплекс ЖСК** – жилые и нежилые здания и помещения, объекты незавершенного строительства и иные строения, сооружения и объекты, включая объекты общего пользования и обособленное имущество Застройщиков, расположенные на земельном участке ЖСК.

**Застройщик** – физическое либо юридическое лицо, либо группа физических или юридических лиц, действующих на основании договора (соглашения), предусматривающего их участие в Аукционе и при исполнении договора застройщика, выступающая на стороне одного участника аукциона, - победитель аукциона, предложивший лучшую ставку на странице лота.

**Участок** - земельный участок, установленный приложениями №№ 1-7 к настоящему Договору застройщика.

**Общее имущество членов кооператива** – объекты общего пользования (объекты инфраструктуры жилого комплекса ЖСК, магистральные и внутриквартальные сети водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, дороги и т.д.), созданные на средства членов кооператива, уплаченные в виде паевых взносов и состоящие на балансе кооператива.

**Вступительный взнос** – денежный платеж, вносимый Заявителем или членом Кооператива при вступлении в Кооператив и/или закреплении земельных участков. Размер вступительного взноса утверждает Правление ЖСК. Вступительный взнос не подлежит возврату при прекращении членства в Кооперативе.

**Паевой взнос** – взнос, вносимый членом кооператива в установленном порядке и направляемый на финансирование проектирования, строительства или приобретения Объектов общего пользования и/или имущества Кооператива (объекты инфраструктуры жилого комплекса ЖСК, строительство магистральных и внутриквартальных сетей водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, дорог и т.д.). Определяется на основании расходов Кооператива по строительству Объектов общего пользования и устанавливается Правлением Кооператива.

**Ежемесячный членский взнос** - ежемесячный взнос, уплачиваемый Застройщиком (членом кооператива) и направляемый ЖСК на административно-хозяйственные расходы, текущий ремонт Объектов общего пользования, затраты по уплате аренды земли, общие коммунальные платежи, содержание административно-хозяйственного аппарата, уборку территории, охрану территории Кооператива, транспортные расходы. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты взноса, определяется бюджетом Кооператива, утвержденным Общим собранием членов Кооператива. Размер членских взносов и порядок его исчисления утверждается Общим собранием членов Кооператива, в соответствии с Уставом. В размер членского взноса не входят расходы на содержание жилого дома до границ эксплуатационной ответственности с ЖСК.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, в том числе объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**Жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Строительство Жилого осуществляется за счет паевого взноса члена Кооператива либо силами и за счет средств члена Кооператива на земельном участке, предоставленном члену Кооператива в рамках заключенного Договора застройщика, право собственности на который впоследствии оформляется в пользу члена Кооператива или указанных им третьих лиц.

**Целевой взнос** – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется Общим собранием членов Кооператива, уплачиваемые Застройщиком (членом кооператива) в порядке и в сроки, установленные решениями органов управления кооперативом, принятыми в пределах их компетенции.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом ЖСК, постановлением Правительства Москвы от 13 апреля 1993 г. № 344 «О предоставлении в пользование земельного участка на резервной территории Южного Бутово, жилой комплекс «Г» (деревня Потапово) ЖСА «Альфа» под строительство коттеджного поселка», договором аренды земли от 20 января 1994 г. № М-06-000378 между Правительством Москвы и ЖСА «Альфа», Решением Правления ЖСК, оформленного Протоколом № 09-10/2024 от 17.10.2024г., и по результатам электронного аукциона по определению максимального предложения Участника (Лучшей ставки) размера паевого взноса, подлежащего оплате по договору застройщика с ЖСК «Альфа».

1.2. ЖСК «Альфа» подтверждает, что на момент заключения Договора:

- Задаток внесен на расчетный счет Кооператива;

- Правлением ЖСК «Альфа» утвержден размер оплаты вступительного взноса, в счет внесения которого засчитывается сумма внесенного задатка.

- Правлением ЖСК «Альфа» утвержден размер и сроки оплаты паевого взноса Застройщиком Кооперативу в размере, установленном результатами аукциона и решением Правления Кооператива как максимально предложенный размер ставки паевого взноса за сотку земельного участка, указанного в Приложении к настоящему Договору застройщика.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Предметом настоящего Договора является приобретение прав и обязанностей Застройщика в соответствии с Уставом ЖСК «Альфа», определение порядка использования Участка, определение порядка использования общего имущества членов кооператива, определение размера членского взноса, а также определение размера и порядка внесения вступительного, паевого и иных взносов, предусмотренных Уставом ЖСК.
	2. Границы Участка указаны в приложениях 1-7 к настоящему договору.
2. **ПРАВА ЖСК**
	1. Требовать от Застройщика выполнения его обязанностей согласно действующему законодательству, Уставу ЖСК, решениям Общего собрания ЖСК, решениям Правления ЖСК, условиям договора.
3. **ОБЯЗАННОСТИ ЖСК**
	1. Закрепить за Застройщиком Участок в порядке, установленном в ЖСК.
	2. Соблюдать положения Устава ЖСК.
	3. Вести учет взносов Застройщика в установленном порядке, давать Застройщику всю необходимую информацию о его паенакоплениях в соответствии с актами приема передачи паевых взносов, утвержденных в соответствии с Уставом ЖСК.
	4. Предоставлять Застройщику услуги до границ эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем и бюджетом, утверждаемым решением общего собрания членов кооператива, а именно:
* подключение (присоединение) и использование инженерной инфраструктуры кооператива (холодное водоснабжение, водопровод, канализация, телефонные и оптоволоконные кабельные сети);
* содержание в надлежащем состоянии, проведение профилактических осмотров (обследований) и обслуживание инженерной инфраструктуры кооператива: содержание, обслуживание и ремонт скважины и водозаборного узла; содержание, обслуживание и ремонт газораспределительной подстанции; содержание, обслуживание и ремонт станций катодной защиты; содержание, обслуживание и ремонт сетей водоснабжения, фекальной канализации, ливневой канализации, газоснабжения; содержание, обслуживание и ремонт слаботочных и оптоволоконных сетей; содержание, обслуживание и ремонт систем видеонаблюдения, шлагбаумов; и других инженерных систем в соответствии с балансовой принадлежностью к имуществу ЖСК;
* услуги службы эксплуатации кооператива: вывоз мусора со специально оборудованных площадок; обслуживание мест общего пользования за границами участка; содержание, обслуживание, ремонт и уборка дорог и проездов; содержание, обслуживание мест складирования твердых бытовых отходов и их вывоз;
* содержание инженерных сетей до границ эксплуатационной ответственности;
* услуги аварийной службы кооператива;
* услуги службы охраны территории кооператива;
* услуги по найму персонала (работников и сотрудников) кооператива и их оплаты;
* услуги по содержанию и обслуживанию мест общего пользования (зеленые зоны, детские площадки, спортивные сооружений и т.д.), расположенных на земельном участке, принадлежащем кооперативу;
* возмещение затрат по арендной плате мест общего пользования земельного участка, переданного кооперативу по договору аренды земли от 20 января 1994 г. за № М-06-000378.
* иные услуги, предусмотренные бюджетом кооператива и связанные с осуществлением деятельности кооператива, определенные на основании прогнозируемых ежемесячных затрат на следующий финансовый год и утвержденные общим собранием членов ЖСК.
	1. До границ эксплуатационной ответственности работы аварийного характера, работы по надлежащему содержанию объектов общего пользования, инфраструктуры (п.5.4) ЖСК обязан проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц.
	2. Включить в повестку дня Общего собрания членов ЖСК вопрос об утверждении решения Правления ЖСК о приеме застройщика в члены ЖСК только при соблюдении следующих условий:
* отсутствие задолженности по членским взносам, отсутствие нарушений Застройщиком сроков по внесению паевого и вступительного взносов;
* наличие заявления Застройщика;
* отсутствие задолженности по иным платежам в пользу ЖСК;
* отсутствие замечаний по фактам нарушения правил проживания и установленных правил производства строительных работ и присоединения к инженерным коммуникациям.
	1. После завершения строительства (при необходимости - получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) и при отсутствии задолженности перед кооперативом по всем видам взносов и иным платежам, подготовить за счет средств Застройщика документы, необходимые Застройщику для оформления прав собственности на домовладение в пользу Застройщика в органах государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке и прав аренды или собственности на закрепленный участок или идеальную долю участка.
	2. Выделение электроэнергии производится в соответствии с проектом энергоснабжения.
	3. Предоставить Застройщику всю необходимую документацию и информацию, а также направить в государственные органы и учреждения уполномоченных представителей ЖСК в целях реализации положений п. 6.1. Договора.
1. **ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**
	1. Закрепить за собой участок с последующим оформлением, с согласия ЖСК, прав на него в порядке, установленном законодательством.
	2. При наличии соответствующего разрешения на производство строительных работ осуществлять строительные работы на закрепленном участке.
	3. Застройщик имеет право полностью или частично передать (переуступить) свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в порядке, установленном Уставом ЖСК.
	4. Застройщик вправе вносить любые изменения в проект застройки при условии их согласования с ЖСК, а также в случаях, предусмотренных законодательством, соответствующими надзорными организациями г. Москвы. Все работы, связанные с изменением и согласованием проекта, Застройщик производит своими силами и/или силами третьих лиц и за свой счет.
2. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
	1. Не позднее 1 года с даты заключения Договора застройщика своими силами и за свой счет подготовить и реализовать необходимые мероприятия для внесения в установленном порядке в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (Приложение. Книга 8. Территориальная зона 2206970, пункт 356) изменений в раздел «Иные показатели», «Новое строительство» следующих технико-экономических показателей в отношении ЗУ 77:06:0012000:66 (Территориальная зона 2206970, пункт 356 Книги 8): 150 ИЖС – 60 000 (Шестьдесят тысяч) кв.м.
	2. Застройщик, заключивший настоящий договор, но не исполнивший обязательства по п. 6.1. настоящего Договора, результатом которого явилось внесение соответствующий изменений и дополнений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (Приложение. Книга 8. Территориальная зона 2206970, пункт 356), утрачивает право на возврат внесенного им задатка.
	3. Своевременно уплачивать (вносить) взносы, предусмотренные настоящим Договором, Уставом ЖСК, решениями общего собрания членов ЖСК, решениями правления ЖСК.
	4. Исполнять нормы действующего законодательства, Устава ЖСК, решения общего собрания членов ЖСК, решения правления ЖСК, Правила проживания в ЖСК «Альфа», предписания администрации ЖСК.
	5. Самостоятельно за счет собственных затрат не входящих в размер членского и иных взносов нести расходы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества до границ эксплуатационной ответственности, без участия ЖСК.
	6. Нести персональную ответственность за организацию газоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и их эксплуатацию в жилых домах, а также за организацию эксплуатации монтажных конструкций, наружных стен, чердаков, крыш, фундаментов, помещений котельных и оборудования в них, инженерных систем и сетей, находящихся в техническом подполье или нежилых пристройках жилых домов, внутренние системы электроснабжения, включая вводное распределительное устройство (ВРУ), систему молниезащиты, контур заземления; а также до границ эксплуатационной ответственности системы холодного водоснабжения; системы хозяйственно-бытовой канализации; системы горячего водоснабжения (при наличии); фасадный и внутренний газопровод; системы отопления (при наличии).
	7. Предоставлять по требованию ЖСК копии договоров с третьими лицами, привлеченных для управления, содержания и эксплуатации жилых домов.
	8. Осуществлять уборку выделенного земельного участка, с элементами озеленения, благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов.
	9. Выполнять порядок производства строительно-монтажных работ на территории ЖСК и г. Москвы, согласовывать с инженерной службой ЖСК порядок производства работ, выполнять предписания инженерной службы ЖСК, включая предписания службы технического надзора за строительством.
	10. Самостоятельно согласовывать вопросы, связанные с проведением строительных работ на закрепленном участке с владельцами соседних участков и предоставлять в ЖСК согласие от указанных лиц в письменном виде.
	11. Допускать в жилые дома и на земельный участок должностных лиц кооператива, предприятий и организаций, имеющих право осмотра и контроля эксплуатации инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета расхода электроэнергии, газа, воды и т. д.
	12. Использовать земельный участок исключительно под цели, оговоренные в настоящем договоре, либо в договоре аренды, заключенном между Застройщиком и г. Москвой.
	13. Содержать занимаемый участок, жилые помещения и общее имущество в соответствии с действующими санитарными и эксплуатационными нормами, правилами пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.
	14. Своевременно обращаться за получением платежных документов в бухгалтерию кооператива.
	15. В случае наложения административных штрафов (денежных взысканий) на ЖСК инспекциями г. Москвы (полномочными органами и службами) за административные правонарушения по вине Застройщика (в отношении участка, дома, квартиры Застройщика, прилегающей к участку (домовладению) территории и т.д.), Застройщик обязан в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса РФ компенсировать ЖСК суммы штрафов в полном объеме в течение 10 календарных дней с момента вынесения такого решения инспекциями, путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЖСК.
	16. Самостоятельно и за свой счет привлекать организации для выполнения функций технического заказчика при строительстве жилых домов на Участке.
	17. Осуществлять контроль хода и качества строительства, соответствия выполняемых работ строительным нормам и правилам, качества используемых материалов, привлекая в случае необходимости специалистов.
	18. Самостоятельно и за свой счет осуществлять строительство зданий, сооружений, а также объектов инфраструктуры, водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, дорог до границ эксплуатационной ответственности на Участке путем привлечения для этой цели организаций, имеющих все необходимые разрешения на проведение строительных работ. Заключать договоры подряда и иные договоры, связанные со строительством объектов капитального строительства с обязательным уведомлением Кооператива о привлечённых подрядных организациях.
	19. Оплачивать присоединение и счета за потребленную электроэнергию для механизации строительства в ЖСК.
	20. Обеспечить исполнение функций заказчика по проектированию и строительству жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, осуществлять функции технического заказчика на Участке.
	21. До начала работ по строительству здания на закрепленном участке застройщик обязан заключить договор между Застройщиком и Подрядчиком, с составлением календарных планов финансирования и строительства, уведомить об этом ЖСК, получить разрешение на производство строительных работ.
	22. До начала работ по строительству здания на закрепленном участке Застройщик обязан заключить с ЖСК договор об осуществлении ЖСК функций технического надзора.
3. **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ВЗНОСОВ**
	1. В целях обеспечения развития ЖСК, а также возмещения организационных расходов, связанных с проектированием, соответствующим согласованием и оформлением технической и проектно-сметной документации общих объектов жилого комплекса ЖСК, а также на строительство объектов общего пользования (объекты инфраструктуры жилого комплекса ЖСК, строительство магистральных и внутриквартальных сетей водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д.) до границ эксплуатационной ответственности, дорог и объектов благоустройства, озеленения и т.д. Застройщик уплачивает (вносит) вступительный и паевой взносы.
	2. В соответствии с Протоколом № 9-10/2024 от 17.10.2024г. заседания Правления ЖСК, размер вступительного взноса для Застройщика составляет **162** **000 000, 00** **(Сто шестьдесят два миллиона) рублей**, и вносится Застройщиком на счет Кооператива в течение 12 месяцев со дня заключения договора.
	3. В счет вступительного взноса Застройщика засчитывается задаток, внесенный Застройщиком при подаче заявки на участие в аукционе, при этом сумма зачета НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ.
	4. Вступительный взнос не подлежит возврату при прекращении членства в Кооперативе.
	5. Размер Паевого взноса Застройщика составляет \_\_\_\_\_\_ (*определяется по результатам аукциона*) **рублей за 1 сотку Участка** и оплачивается Застройщиком в ЖСК в течение одного месяца с даты предъявления Кооперативом соответствующего требования по обособленному земельному участку, но не позднее 24 (Двадцати четырех) месяцев с даты заключения Договора застройщика.
	6. На содержание общего имущества членов кооператива, определенного в п. 1 настоящего договора, Застройщик ежемесячно уплачивает членский взнос.
	7. Членский взнос рассчитывается на основании базовой ставки членского взноса. Базовая ставка членского взноса определяется на основании прогнозируемых ежемесячных затрат на следующий финансовый год и утверждается решением Общего Собрания членов Кооператива.
	8. Размер членского взноса для Застройщика, владеющего индивидуальными домами, предназначенными для проживания одной семьи, определяется как произведение базовой ставки членского взноса на площадь закрепленного за Застройщиком земельного участка в сотках (100 кв. метров).
	9. Членский взнос должен быть оплачен не позднее даты окончания месяца, за который платится этот взнос.
	10. Базовая ставка членского взноса определяется на основании действующего решения общего собрания членов кооператива в соответствии с разделом 6 Устава кооператива. На момент заключения настоящего договора **базовая ставка** членского взноса составляет **2130 рублей** за сотку в месяц, и уплачивается Застройщиком по правилам п. 7.7-7.9 настоящего договора. При изменении базовой ставки членского взноса подписание дополнительных соглашений к настоящему договору не требуется.
	11. С момента принятия Правлением Кооператива решения о приеме Застройщика в члены кооператива, последний обязан уплачивать членские, целевые и иные взносы в порядке, размере и в сроки, определенные Уставом и решениями Общего собрания членов ЖСК и органов управления ЖСК.
	12. В случае нарушения сроков оплаты (внесения) ежемесячных членских, целевых и иных взносов Застройщик уплачивает неустойку, пени и штраф в размере, определенном п. 9.3, 9.4 настоящего договора.
4. **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ЕГО СОДЕРЖАНИЯ**
	1. После завершения строительства Застройщик письменно уведомляет ЖСК о завершении строительства. При отсутствии задолженности и нарушений строительных и иных норм ЖСК по заявлению владельца Участка выдает документ для оформления прав на возведенный объект недвижимости – Справку о выплаченном пае.
	2. Оформление прав собственности на здание в пользу Застройщика в органах государственной регистрации осуществляется Застройщиком самостоятельно и за собственный счет.
	3. После завершения строительства Стороны обязаны подписать акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций.
	4. Право собственности на возведенные здания возникает у Застройщика после завершения строительства и оформления в установленном законом порядке прав собственности на здание.
	5. Объекты общего пользования и общее имущество в ЖСК, созданные на средства паевого взноса, содержатся на средства ежемесячного членского взноса, целевых и иных взносов, установленных Уставом ЖСК и решениями органов управления кооперативом.
	6. В случаях, предусмотренных законодательством, Застройщик имеет право установить прямые земельно-правовые отношения с собственником земельного участка, указанного в п. [1.1](#_Hlk178684149) настоящего договора, с согласия ЖСК.
	7. Для этого Застройщик обращается с соответствующим заявлением в ЖСК, который выдает Застройщику согласие на выделение закрепленного за ним настоящему договору участка из состава земель ЖСК и передачи участка в аренду либо в собственность Застройщику. Дальнейшее оформление прав на участок в государственных органах регистрации и подготовка необходимых документов осуществляется Застройщиком самостоятельно и за свой счет в соответствии с Земельным кодексом РФ и правовыми актами г. Москвы.
	8. Оформление Застройщиком права собственности на домовладение и прав на земельный участок не освобождает его от обязанности допускать в здания и на земельный участок должностных лиц кооператива, предприятий и организаций, имеющих право осмотра и контроля эксплуатации инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета расхода электроэнергии, газа, воды и т. д.
5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, САНКЦИИ**
	1. Стороны несут ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом ЖСК.
	2. Стороны не несут ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (ненадлежащее исполнение) явится результатом действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора и находящихся вне пределов контроля сторон (форс-мажор). К таким обстоятельствам относятся стихийные бедствия, вызванные явлениями природы и иными причинами (пожар, взрыв, радиоактивное загрязнение местности и т.п.), принятие органами государственной власти правовых актов, военные действия, массовые беспорядки, и т.п. О наступлении таких обстоятельств стороны незамедлительно информируют друг друга и принимают все возможные меры к минимизации убытков другой стороны.
	3. Просрочка оплаты членских взносов, в соответствии с Уставом ЖСК «Альфа», влечет начисление в пользу ЖСК пени в размере 0,1% от просроченной суммы взноса за каждый день просрочки.
	4. Просрочка оплаты паевых, вступительных и целевых взносов влечет начисление в пользу ЖСК пени в размере 0,1% от просроченной суммы взноса за каждый день просрочки. Пени (штрафные санкции) за нарушение обязательства по внесению паевых, вступительных и целевых взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения соответствующих взносов, по день внесения этих взносов членом Кооператива в полном объеме.
	5. Счет по оплате текущих платежей (оплата энергоснабжения механизации строительства, иные услуги кооператива) должен быть оплачен в течение 10 рабочих дней с момента выставления такого счета.
	6. Просрочка оплаты по иным текущим платежам (оплата энергоснабжения механизации строительства, иные услуги кооператива) влечет начисление в пользу ЖСК пени в размере 0,1% от просроченной суммы взноса за каждый день просрочки. Пени (штрафные санкции) за нарушение обязательства по оплате таких текущих платежей начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения оплаты, по день внесения этих взносов членом Кооператива в полном объеме.
	7. Просрочка оплаты (неоплата, частичная оплата и т.д.) членских взносов, паевых взносов, вступительных взносов и иных взносов, а также просрочка оплаты по иным текущим платежам (оплата энергоснабжения механизации строительства, иные услуги кооператива) является основанием для ЖСК отказать члену Кооператива в правах на все услуги ЖСК (услуги административного аппарата, охрана, эксплуатационных и инженерно-строительных служб, охрана и т. п., определяемые бюджетом текущих затрат кооператива), а также отказать путем отключения в энергоснабжении для механизации строительства до момента погашения задолженности в полном объеме. Приостановление оказания услуг не освобождает члена Кооператива от обязанности оплачивать членские и иные взносы за все время нахождения в статусе члена Кооператива.
	8. В случае нанесения ущерба имуществу ЖСК (повреждение дорожного полотна, инженерных коммуникаций, иных объектов общего пользования и т.д.) при проведении строительных работ или при иных обстоятельствах Застройщик обязан компенсировать ущерб в полном объеме на основании счета, выставленного ЖСК, в течение 10 дней с момента выставления такого счета. Акт о повреждении имущества и смета ремонта составляется инженерной службой ЖСК.
6. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение десяти лет.
	2. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае передачи прав и обязанностей по настоящему договору новому Застройщику. Застройщик самостоятельно договаривается об условиях передачи внесенных им взносов, при этом ЖСК не несет ответственности за возврат внесенных Застройщиком взносов.
	3. В том случае, когда Застройщик задержал внесение членских взносов, предусмотренных настоящим договором, решениями общих собраний или Правления ЖСК на срок свыше 6 месяцев, а также в случаях, предусмотренных Уставом ЖСК, ЖСК вправе вынести на общее собрание вопрос об исключении Застройщика из членов кооператива в установленном Уставом ЖСК порядке и применении норм Устава ЖСК о возврате взносов и освобождении участка.
	4. В случае прекращения Застройщиком, имеющим на праве собственности недвижимость на территории ЖСК, членства в кооперативе по любым основаниям, стороны в своих взаимоотношениях руководствуются разделом 11 настоящего договора.
	5. В случае расторжения настоящего Договора или прекращения его действия по иным основаниям, Застройщик (собственник жилых помещений) самостоятельно несет обязанность и ответственность за содержание жилых домов в соответствии с действующим законодательством. ЖСК с момента такого расторжения договора прекращает предоставление услуг, предусмотренных настоящим договором, как члену кооператива, и, в случае несоблюдения условий раздела 11 настоящего договора, производит отсоединение домовладения Застройщика от инженерных сетей ЖСК в точках разграничения эксплуатационной ответственности.
	6. Стороны не вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в иных случаях, не предусмотренных настоящим договором.
7. **ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА В СЛУЧАЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В КООПЕРАТИВЕ**
	1. Стороны договорились, что в случае прекращения Застройщиком, имеющим на праве собственности недвижимость на территории ЖСК, членства в кооперативе по любым основаниям, настоящий договор считается прекращенным только в части прекращения членства в кооперативе и предоставлении услуг Застройщику как члену кооператива. В части остальных взаимных прав и обязанностей Застройщика и ЖСК, стороны договорились считать условия настоящего договора действующими на неопределенный срок, и руководствоваться положениями настоящего договора.
	2. ЖСК предоставляет Застройщику, вышедшему или исключенному из ЖСК, на возмездной основе услуги в объеме в соответствии с п. 4.4. настоящего договора до границ эксплуатационной ответственности. Состав услуг изменению по соглашению сторон не подлежит, и может изменяться только решением общего собрания членов ЖСК.
	3. Стоимость ежемесячных услуг, указанных в п. 4.4 настоящего договора, предоставляемых ЖСК Застройщику, вышедшему или исключенному из ЖСК, устанавливается общим собранием членов ЖСК.
	4. Застройщик, вышедший или исключенный из ЖСК, обязан оплачивать услуги ЖСК ежемесячно, не позднее даты окончания месяца, в котором предоставлялись услуги. Оплата услуг производится на расчетный счет ЖСК по платежным документам (счетам), выдаваемым бухгалтерией кооператива. Застройщик самостоятельно обращается в бухгалтерию кооператива за получением платежных документов (счетов). Не обращение за счетом в бухгалтерию не является основанием для неоплаты или несвоевременной оплаты услуг.
	5. В случае несвоевременной оплаты стоимости услуг ЖСК Застройщик, исключенный из ЖСК, уплачивает неустойку (штраф) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
	6. Стоимость предоставляемых ЖСК услуг не включает в себя стоимость услуг, предоставляемых собственнику третьими лицами по отдельным договорам (Мосгазом, Мосэнерго, МГТС и т.п.). Эти услуги оплачиваются Собственником на счета соответствующих организаций отдельно.
	7. В случае изменения Устава кооператива в части определения базовой ставки членского взноса и формулы расчета оплаты для собственников жилого дома, расчет суммы оплаты за услуги определяется на основании изменений в Уставе кооператива.
	8. В случае, когда жилой дом был присоединен к сетям энергоснабжения по временной схеме (механизация строительства), ЖСК и Застройщик, вышедший или исключенный из ЖСК, обязаны заключить договор на обеспечение энергоснабжения по временной схеме, в течение 10 дней с момента принятия решения о прекращении членства Застройщика в ЖСК. Если такой договор не заключен в установленные сроки, ЖСК вправе отключить домовладение от сетей временного энергоснабжения ЖСК.
8. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор может быть изменен, в том числе дополнен, только по согласованию между сторонами, что оформляется дополнениями к Договору, которые подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора с даты их заключения.
	2. Предыдущие соглашения по предмету настоящего договора признаются недействительными после заключения настоящего договора.
	3. Все споры и разногласия, возникшие в связи с настоящим Договором, рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.
	4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.
9. **ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
	1. Приложение № 1 - Границы земельного участка.
	2. Приложение № 2 - Границы земельного участка.
	3. Приложение № 3 – Границы земельного участка.
	4. Приложение № 4 – Границы земельного участка.
	5. Приложение № 5 – Границы земельного участка.
	6. Приложение № 6 - Границы земельного участка.
	7. Приложение № 7 - Границы земельного участка.
10. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ЖСК «Альфа» | Застройщик |
| 117041, г. Москва, Южное Бутово ул. Остафьевская, дом. 35, корп. 2ОГРН 1037700254283ИНН 7727088988 КПП 772701001ОКПО – 27968706 ОКВЭД 70. 32. 1р/сч 40703810200000004432в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)к/сч 30101 810 145 250 000 411БИК 044525411 |  |
| **Председатель Правления**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ Черняк Д.Б./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |