



**ДОГОВІР № 1**  
**про пайову участь в про пайову участь в**  
**і розподілі персо-ніфікованого пайового сертифікату.**

місто Київ,

«22» січня 2020 року

**ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ**, з однієї сторони, та **АСОЦІЙОВАНИЙ ЧЛЕН ОБСЛУГОВУЮЧОГО КООПЕРАТИВУ** \_\_\_\_\_, надалі також - «Асоційований член» з іншого боку, надалі разом іменуються «Сторони», а кожна окремо - «Сторона», попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства України щодо недійсності правочинів, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, перебуваючи при здоровому розумі і ясній пам'яті, діючи добровільно без будь-якого до того примусу, як фізичного так і морального, керуючись ст.ст. 3, 6, 11, 26, 91, 195, 208, 395-400, 627, 629, 638-640 Цивільного Кодексу України, уклали цей договір № 1 про пайову участь в ОК «ОРСЕЙ КИЇВ» і розподілі персоніфікованого пайового сертифікату від 2020 року (надалі - Договір) про наступне:

### І. Тлумачення термінів

Терміни, що вживаються в цьому договорі, приймаються сторонами в наступному значенні:  
«**Будинок**» - кооперативний багатоквартирний житловий будинок, що має будівельну адресу:

«**Пайовий внесок**» - внесок члену кооперативної організації, який складає основу формування власного майна кооперативу.

«**Вступний внесок**» - грошовий незворотній внесок, який має сплатити особа у випадку вступу до кооперативної організації.

«**Комплектація будинку**» - в термін комплектація будинку входять перелік виконуваних робіт встановлюваного устаткування, при якому будинок вважається готовим до здачі в експлуатацію згідно Наказу Міністерства регіонального розвитку і будівництва України від 24 грудня 2008 року N 637:

- Зведення залізобетонного каркаса;
- Огороджувальні конструкції з цегли;
- Пристрій міжквартирних перегородок з цегли;
- Скління будинку, входні двері в будинок і квартиру;
- Обробка фасадів згідно паспорта зовнішньої обробки стадії РП;
- Обробка місць загального користування;
- Монтаж лічильників газу, холодної води, електрики;
- Монтаж систем опалювання (встановлення газових двухконтурних настінних котлів);
- Монтаж електроживлення, холодног водопостачання, каналізації (заведення в квартиру);



- Благоустрій території.

«**Матеріальні витрати**» – в термін матеріальні витрати включені:

- всі витрати, пов'язані з проектно-дослідницькими роботами;
- витрати за погодженням проекту, здобуття всієї дозвільної документації на будівництво будинку;
- виконання кошторисних робіт;
- підготовчі земляні роботи по пристрою котловану і під'їзних шляхів на ділянці;
- будівельні роботи;
- вартість будівельних і витратних матеріалів переданих по акту підрядчикові для роботи, а також фонд заробітної плати робітників підрядчика (з врахуванням податкових відрахувань);
- витрати, пов'язані із здачею будинку в експлуатацію;
- охорона об'єкту, витрати, пов'язані з веденням бухгалтерського обліку «Кооперативу» до моменту введення будинку в експлуатацію.

«Собівартість 1 кв.м» – в термін собівартість одного квадратного метра загальної площі будинку, включені:

- Витрати, включені в термін – «Комплектація будинку»;
- Витрати, включені в термін «Матеріальні витрати»;
- Вартість мереж;
- Вартість земельної ділянки.

«Загальна площа квартири» – в це поняття включена площа усіх приміщень в квартирі, балконів і терас (якщо є в квартирі) згідно вживаного коефіцієнта.

«Повна собівартість» – сума рівна «Вартість 1 кв. м» помножена на «Загальна площа квартири».

«Приміщення місць загального користування» – усі приміщення у будинку, за винятком приміщень квартир і паркувальних місць.

«Уточнена загальна площа квартири» приймається Сторонами після виготовлення технічного паспорта БТІ для здачі будинку в експлуатацію та розраховується згідно фактичного стану на момент обміру.

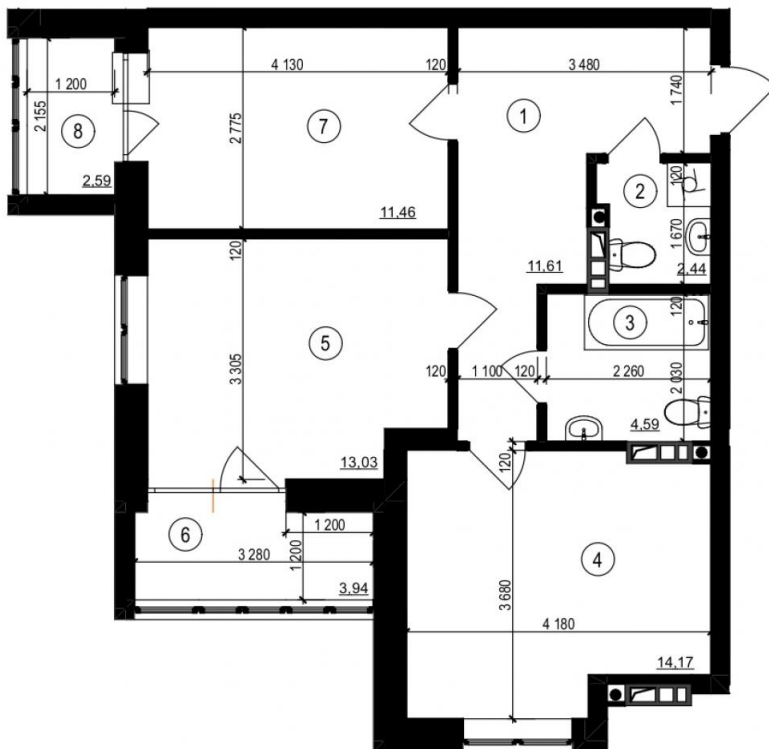
«Пайове свідоцтво» – Свідоцтво про виділення персоніфікованого паю – документ, що підтверджує право асоційованого члена на «Об'єкт», згідно вартості внесених пайових внесків. До Пайового свідоцтва вносяться наступні дані:

- Прізвище ім'я по батькові асоційованого члена, його паспортні дані,
- детальний опис виділеного паю – квартири, офісу, паркомісця (№ поверху, площі), розрахункову вартість паю,
- № протоколу загальних зборів кооперативу про виділення паю,
- № договору про пайову участь в і розподілі персоніфікованого пайового сертифікату,
- Відмітка про оплату вартості паю (проводиться після 100% внесення вартості на розрахунковий рахунок).



«Об'єкт» - нерухоме майно, а саме: квартира, розташована в Будинку з наступними характеристиками:

Об'єкт	Кількість кімнат (згідно експлікації)	Загальна площа, кв. м	Поверх
Квартира (житлове приміщення)	2	43.27	1



### Есплікація приміщень

1. Коридор	11.61
2. Санвузол	2.44
3. Санвузол	4.59
4. Кухня	14.17
5. Кімната	13.34
6. Лоджия(коф. 0.5)	3.94
7. Кімната	11.79
8. Лоджия(коф. 0.5)	2.59

Схема розміщення на поверсі





«Повна вартість об'єкту» – сума рівна «Вартість 1 кв. м» помножена на «Уточнена загальна площа квартири».

## II. Розділення паю

2.1. Спільне будівництво кооперативного багатоквартирного житлового будинку, що має будівельну адресу: .

2.2. Підписанням цього Договору Сторони погодили розподіл паю при спільному будівництві Будинку таким чином: «Кооператив» проводить видачу пайового свідоцтва на Об'єкт на ім'я «Асоційованого члена кооперативу», «Асоційований член» здійснює оплату пайового внеску «Кооперативу», за Об'єкт, в терміни і на умовах, визначених Договором.

2.3. «Вартість 1 кв. м» визначена Сторонами на момент підписання цього договору становить **20 153 ( тисяч сто п'ятдесят три ) гривня, що еквівалентно 830 ( вісімсот тридцять ) доларів США за курсом 1 долар США = 24.28 грн.,** встановленим за погодженням Сторін на дату укладання цього Договору.

2.4. До «Повної вартості об'єкту» включено вступний та пайовий внески у наступному розмірі:

- вступний внесок – 5 % «Повної вартості об'єкту»;
- пайовий внесок – 95 % «Повної вартості об'єкту».

2.5. Сторони погодили, що «Повна вартість об'єкту» становить **871 995 ( вісімсот сімдесят одна тисяча дев'яносто дев'яносто п'ять ) гривень, що еквівалентно 35 915 ( три мільйона п'ятсот дев'яносто одна тисяча чотири ) долара США за курсом 1 долар США = 24.28 грн.,** встановленим за погодженням Сторін, на дату укладання цього Договору.

2.6. Сторони погодили, що усі розрахунки по Договору проводяться в національній валюті України – гривні.

2.7. До \_\_\_\_\_ року «Асоційований член» вносить на рахунок "Кооперативу" вступний та пайовий внесок в розмірі, **871 995 ( вісімсот сімдесят одна тисяча дев'яносто дев'яносто п'ять ) гривень, що становить 100% «Повної вартості об'єкту» по Договору.** Сторони погодили, що після виплати «Повної вартості об'єкту» у розмірі, визначеному п. 2.5. Договору, «Асоційований член» вважається таким, що виконав свої зобов'язання по Договору перед «Кооперативом» в повному об'ємі.

2.8. В разі не сплати «Асоційованим членом» пайового внеску більш ніж протягом 3 (трьох) банківських днів з дати обумовленої в цьому Договорі, Договір вважається таким, який було розірвано за ініціативою «Асоційованого члена». При цьому пайові внески «Асоційованого члена» йому повертаються не пізніше 60 (шістдесят) банківських днів з дати спливу 3 (три)-денного строку сплати передбаченого цим пунктом Договору. Підписуючи цей Договір, «Асоційований член кооперативу» та «Кооператив» з умовами цього пункту Договору згодні.

2.9. Після повної сплати (100%) пайового внеску за «Об'єкт», «Кооператив» протягом 3 (трьох) робочих днів з дня надходження коштів на розрахунковий рахунок «Кооперативу» проставляє відмітку про повну оплату Договору «Асоційованим членом» в Свідоцтві про виділення персоналізованого паю (пайовому свідоцтві) в графі «Дані про оплату» з видачею довідки про



повну оплату «Об'єкту».

2.10. Свідоцтво про виділення персоніфікованого паю (пайове свідоцтво) без цього Договору не є дійсним.

2.11. В тому випадку, якщо «Уточнена загальна площа квартири» (за даними БТІ) виявиться більшою від зазначеної в характеристиці «Об'єкту» в даному Договорі, «Асоційований член» проводить доплату, що становить різницю між «Повна вартість об'єкта» та «Повною собівартістю» до здачі будинку в експлуатацію, виходячи з «Собівартості 1 кв. м.» та сплачених ним пайових внесків, якщо меншою – «Кооператив» здійснює перерахунок вартості паю, з поверненням надмірно внесеної суми «Асоційованому членові» не пізніше 30 (тридцяти) календарних днів з дня отримання Кооперативом технічної документації по Будинку/Об'єкту.

2.12. На момент підписання «Передавального акту» на «Об'єкт» «Асоційований член» зобов'язаний внести пайовий внесок (пай, додатковий пай) у 100% розмірі.

### III. Загальні положення

3.1. Цей Договір регулює стосунки між «Кооперативом» і «Асоційованими членами», що виникають з членства в «Кооперативі», внесення пайових внесків «Асоційованими членами», розподіли персоніфікованих пайових сертифікатів і інші істотні умови, визначені цим Договором.

3.2. При внесенні Пайового внеску, відповідно до норм Статуту Кооперативу, вноситься і вступний внесок, в розмірі 5% від «Повної вартості об'єкта».

3.3. В разі виходу або виключення «Асоційованого члена» з «Кооперативу» вступний внесок у розмірі, визначеному п. 3.2. Договору, не повертається.

3.4. «Асоційовані члени» Кооперативу шляхом внесення пайових внесків здійснюють фінансування діяльності Кооперативу по будівництву «Будинку».

3.5. Характеристика Будинку і його проектне планування узгоджуються сторонами і містяться в розділі I цього договору.

3.6. Після закінчення будівництва Будинку – **IV квартал 2020 року**, і виконання «Асоційованим членом» зобов'язань по внесенню пайових внесків, «Кооператив» передає члену кооперативу («Асоційовану члену») – «Об'єкт» по передавальному акту та забезпечує передачу документів, необхідних для оформлення права власності «Асоційованого члена» на Об'єкт згідно чинного законодавства України.

3.7. До повної оплати вартості паю, «Об'єкт» може передаватися Кооперативом, по передавальному акту, «Асоційованому членові» кооперативу в користування, з тимчасовою реєстрацією в будинковій книзі кооперативу. Після повного внесення пайового внеску Член Кооперативу («Асоційований член») набуває виключного одноосібного права на набуття у власність «Об'єкту».

### IV. Права та обов'язки сторін

4.1. «Асоційований член кооперативу» має право:

4.1.1. Здійснювати контроль за цільовим використанням засобів та коштів, що направляються



на створення Об'єкту.

4.1.2. Вийти зі складу Членів Кооперативу («Асоційованих членів»), подавши відповідну заяву.

4.1.3. Після виплати «Повної вартості об'єкта» «Асоційований член» має право: самостійно розпоряджатися пайовим свідоцтвом: продавати, закладати, дарувати, міняти, а також виконувати інші дії, що не суперечать чинному законодавству України; проводити перепланування приміщень, що належать йому згідно пайового свідоцтва, при цьому пайове свідоцтво може бути об'єднане за заявою члена кооперативу, з видачою зміненого пайового свідоцтва.

4.1.4. «Асоційований член», що не сплатив вартість свого пайового внеску, не має права розпоряджатися пайовим свідоцтвом: продавати, закладати, дарувати, міняти і так далі.

4.2. «Асоційований член» зобов'язується:

4.2.1. Внести вступний внесок, встановлений цим Договором.

4.2.2. Вносити пайові внески в об'ємах і в терміни, встановлені цим договором.

4.2.3. Без згоди «Кооперативу» - не здійснювати зміну фасадів, перегородок, реконструкцію капітальних стін і перегородок (перенесення, отвори і ін.), зміну магістральних інженерних систем, заміну сантехнічних, опалювальних електроприладів, заміну трубопроводів, електропроводки і тому подібне, не проводити і в самій будівлі роботи, які зачіпають фасад будівлі і (або) його елементи (у тому числі будь-яке скління, установка зовні будівлі будь-яких пристроїв і споруд, а також будь-які роботи, що зачіпають зовнішній вигляд і конструкцію фасаду і (або) елементів будівлі в цілому).

4.2.4. Сумлінно виконувати умови цього Договору.

4.2.5. Нести відповідальність, встановлену цим Договором, Статутом Кооперативу, внутрішніми документами Кооперативу і чинним законодавством України.

4.2.6. Після завершення створення Об'єкту, самостійно (своїми силами і за свій рахунок) оформити право власності на Об'єкт, за умови надання Кооперативом всієї необхідної для того документації.

4.3. «Кооператив» має право:

4.3.1. Здійснювати всі необхідні юридичні і фактичні дії для виконання предмету цього Договору.

4.3.2. Направляти пайові внески на покриття всіх витрат, пов'язаних із створенням Об'єкту, як вже понесених на момент укладення цього Договору, так і майбутніх витрат.

4.4. «Кооператив» зобов'язується:

4.4.1. Направляти пайові внески - за їх цільовим призначенням, а саме на будівництво Будинку та створення Об'єкту.

4.4.2. Передати «Асоційованому члену» Об'єкт, в порядку і на умовах, визначених цим Договором.

4.4.3. Передати «Асоційованому члену» всі документи, необхідних для оформлення права власності «Асоційованого члена» на Об'єкт (Свідоцтво про виділення персоніфікованого паю (пайове свідоцтво), передавальний акт, довідку про повну сплату пайового внеску, та інші передбаченні чинним законодавством України документи, що будуть необхідними для



здійснення державної реєстрації права власності на Об'єкт за «Асоційованим членом»), за умови повного виконання обов'язків по внесенню пайових внесків «Асоційованим членом».

4.4.4. Сумлінно виконувати умови цього Договору і нести відповідальність за винне спричинення шкоди «Асоційованим членам», встановлену чинним законодавством України і цим договором.

4.4.5. Виконати умови цього Договору, а також укласти всі необхідні договори для виконання перейнятих на себе відповідно до цього договору зобов'язань.

4.4.6. При виявленні неякісно виконаних робіт «Кооператив» зобов'язується за власний кошт залучити організацію, відповідальну за виконання даного виду робіт для фіксації дефектів і їх усунення в технічно можливі терміни.

4.4.7. При відчуженні «Асоційованим членом» належного йому пайового свідоцтва, СПЛАЧЕНОГО ПОВНІСТЮ, іншій особі, не членові кооперативу, Кооператив, на своїх загальних зборах зобов'язаний прийняти нового власника пайового свідоцтва в асоційовані члени кооперативу, внести відповідні зміни до виданих на ім'я «Асоційованого члена» документи та у цей Договір.

4.5. Представник Кооперативу стверджує, що ознайомлений зі змістом заяви «Асоційованого члена» про те, що перебуває (не перебуває) в зареєстрованому шлюбі на момент укладання даного договору.

## **V. Терміни і порядок передачі Об'єкту**

5.1. «Кооператив» зобов'язується передати Об'єкт «Асоційованому члену» протягом двох місяців після здачі житлового будинку в експлуатацію, але не пізніше «30» червня 2020 року. Сторони погодили, що на момент передачі «Об'єкту» «Асоційованому члену», «Будинок», в якому розташований «Об'єкт» «Асоційованого члена» має бути під'єднаний до міських електромереж, каналізаційних систем та газових мереж з можливістю укладення «Асоційованим членом», після оформлення права власності на «Об'єкт», прямих договорів з енергопостачальними, водопостачальними та газопостачальними компаніями.

5.2. З моменту передачі «Асоційованому члену» Об'єкту і підписання передавального Акту (за умови передачі всіх необхідних для реєстрації права власності документів та/або завірених копій згідно чинного порядку та практики реєстраційних дій, які діють на території України), «Кооператив» вважається таким, що виконав свої зобов'язання перед «Асоційованим членом».

## **VI. Відповідальність сторін**

6.1. За невиконання або неналежного виконання умов цього Договору Сторони несуть взаємну відповідальність відповідно до цього Договору і чинного законодавства України.

6.2. У разі порушення «Кооперативом» термінів передачі «Об'єкту» «Асоційованому члену» більше ніж на 90 (дев'яносто) календарних днів, «Асоційований член» має право вимагати розірвати цей Договір і забрати сплачені ним кошти в повному обсязі. Термін повернення



грошових коштів «Кооперативом» становить 30 (тридцяти) календарних днів з дня подачі заяви від «Асоційованого члена» про повернення сплачених коштів.

6.3. У разі дострокового розірвання цього Договору за ініціативою «Асоційованого члена», «Кооператив» протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня подачі заяви від «Асоційованого члена» зобов'язується повернути «Асоційованому члену» «Пайовий внесок», що становить 95% (дев'яносто п'ять відсотків) сплачених на виконання умов Договору і усіх договорів, що уклалися на виконання умов Договору, коштів. «Вступний внесок», що становить 5% сплачених коштів залишається на користь «Кооперативу».

6.4. При недотриманні Сторонами вимог цього Договору, як викладених в його тексті, так і в додатках і доповненнях до нього, вони несуть всю повноту відповідальності за спричинення шкоди іншій Стороні або третім особам і в повному об'ємі відшкодовують заподіяну шкоду, завдану порушенням та/або невиконанням умов цього Договору .

6.5. У разі дострокового розірвання цього Договору за ініціативою «Кооперативу», «Кооператив» протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня прийняття рішення про дострокове розірвання Договору і інформування про це «Асоційованого члена», зобов'язується повернути «Асоційованому члену» «Повну вартість об'єкту», що становить 100% (сто відсотків) сплачених на виконання умов Договору і усіх договорів, що уклалися на виконання умов Договору, коштів.

## **VII. Зміна осіб**

7.1. У разі смерті або оголошення «Асоційованого члена» померлим за рішенням суду, його права та обов'язки за цим договором переходять до спадкоємців за законом або за заповітом в порядку, визначеному чинним законодавством України. Замість Члена Кооперативу на добровільних засадах в «Асоційовані члени» може прийматися один з його спадкоємців (при наявності нотаріальної згоди всіх інших спадкоємців на його вступ до Кооперативу замість померлого / оголошеного померлим). У разі спору між спадкоємцями про членство в Кооперативі і правах на оплачену частину паю, Кооператив в своїх діях керується свідоцтвом про право на спадщину, а при його відсутності - рішенням суду, яке набрало законної сили.

7.2. У разі визнання «Асоційованого члена» недієздатним або обмежено дієздатним у порядку, встановленому чинним законодавством України, права і обов'язки за цим договором переходять до опікуна (піклувальника), призначеного відповідно до чинного законодавства України.

## **VIII. Внесення змін і доповнень в договір**

8.1. Цей договір може бути змінений і доповнений взаємною угодою Сторін, яка буде невід'ємною частиною цього договору. Всі дії Сторін щодо зміни і доповнення умов цього договору оформлюються додатковими угодами до нього, які набирають чинності з моменту їх підписання Сторонами.

## **IX. Дострокове розірвання договору**





- 9.1. Цей Договір може бути, достроково розірваний за взаємною згодою Сторін.
- 9.2. У разі дострокового розірвання цього Договору з ініціативи будь-якої з Сторін, Сторона, яка ініціює розірвання Договору, зобов'язується за десять днів до передбачуваної дати розірвання договору повідомити іншу сторону про майбутнє розірвання Договору та припинення договірних відносин.
- 9.3. «Асоційований член» має право в будь-який час вийти з числа «Асоційованих членів», подавши «Кооперативу» відповідні заяви про вихід з числа «Асоційованих членів» і розірвання цього Договору.
- 9.4. При достроковому розірванні цього Договору з ініціативи «Асоційованого члена», пайові внески повертаються «Асоційованого члена» у термін не більше 30 (тридцяти) календарних днів, крім вступного внеску в розмірі 5 % (п'ять відсотків).
- 9.5. У всіх випадках розірвання Договору і виходу «Асоційованого члена» зі складу Кооперативу, вступний внесок «Асоційованого члена» не повертаються.

## **X. Порядок розгляду спорів**

- 10.1. Усі суперечки та розбіжності, які можуть виникнути при виконанні цього Договору або у зв'язку з ним, вирішуються Сторонами шляхом проведення переговорів щодо спірного питання.
- 10.2. У разі недосягнення Сторонами згоди по спірному питанню, спір підлягає розгляду в судовому порядку відповідно до чинного процесуального законодавства України.

## **XI. Форс-мажор**

- 11.1. Сторона, яка не виконала або неналежним чином виконала свої зобов'язання за договором при виконанні його умов, несе відповідальність, якщо не доведе, що належне виконання зобов'язань виявилось неможливим внаслідок непереборної сили (форс-мажор), тобто надзвичайних і невідворотних обставин за конкретних умов конкретного періоду часу.
- 11.2. До обставин непереборної сили Сторони цього договору зокрема віднесли такі: явища стихійного характеру (землетрус, повінь, удар блискавки, виверження вулкана, сель, обвал, цунамі тощо), критичну температуру, силу вітру і рівень опадів у місці виконання зобов'язань за Договором, що виключають для людини нормальну життєдіяльність.
- 11.3 Сторона, що потрапила під вплив форс-мажорних обставин, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону не пізніше 10 (десяти) календарних днів з дня настання такого роду обставин.
- 11.4. Сторони погодили, що у разі неповідомлення Стороною Договору, для якої настали обставини, передбачені п. 11.2. Договору у строки, передбачені п. 11.3. Договору, про настання форс-мажорних обставин, вказана Сторона позбавляється права в подальшому посилатися на вказані обставини.
- 11.5. Сторони погодили, що достатнім документом для підтвердження настання форс-мажорних обставин є довідка Торгово-Промислової Палати України.
- 11.6. Сторони погодили, що у випадку, якщо форс-мажорні обставини тривають понад 30 (тридцять) календарних днів, кожна із Сторін має право в односторонньому порядку розірвати Договір, повідомивши про дострокове розірвання Договору не менше ніж за 10 (десять)



календарних днів до бажаної дати розірвання Договору.

## **XII. Строк дії цього договору**

12.1. Цей договір вступає в силу з моменту його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами прийнятих на себе зобов'язань за цим Договором.

## **XIII. Особливі умови**

13.1. Сторони беруть на себе зобов'язання про нерозголошення конфіденційної інформації, що стала їм відомою у зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору.

13.2. До конфіденційної інформації сторони відносять інформацію:

- Про умови контрактів (договорів), що укладаються Кооперативом;
- Про відносини Кооперативу з третіми особами;
- Про систему формування доходів та витрат;
- А також іншу інформацію, яка може бути прямо або побічно використана на шкоду інтересам Кооперативу та «Асоційованого члена».

13.3. У тому випадку, якщо однією зі сторін стало відомо про розголошення зазначеної вище інформації, вона має право в односторонньому порядку розірвати цей договір і зажадати від винної сторони відшкодування заподіяних збитків, а також залучення її до іншої відповідальності в порядку і на умовах, передбачених чинним законодавством України.

## **XIV. Прикінцеві положення**

14.1. У всьому іншому, що не передбачено цим Договором, Сторони керуються нормами чинного законодавства України, положень Статуту Кооперативу.

14.2. «Асоційований член» підтверджує, що перед підписанням цього Договору щодо кожного пункту договору йому дано вичерпні роз'яснення.

14.3. З питань репланування та внесення будь-яких змін в проект квартири, видачі довідок по оплаті та інших питань прохання звертатись на електронну пошту: [ts.max@kyivbd.com](mailto:ts.max@kyivbd.com), та по тел. +38068 283 83 83, +38093 08 08 08 6

14.4. Цей Договір складено в двох примірниках на 11 аркушах, по одному для кожної із Сторін. При цьому всі примірники Договору мають однакову юридичну силу.

## **XV. Місцезнаходження сторін реквізити та підписи**

Асоційований член:

Кооператив:  
Голова Кооперативу

---

/ ЛЕСЬКІВ Є. С./