

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Санкт-Петербург

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форвард Девелопмент»», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», (ИНН 7817035469/КПП 780501001), место нахождения: 198216 Санкт-Петербург, Ленинский пр-т., дом 140, литер И, в лице директора Тринькала Олега Петровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ «Участник долевого строительства», #######,##### года рождения, пол: #######, место рождения : #######, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования СНИЛС № #######, ИНН #######, паспорт ####### выдан ####### дата выдачи «__» _____ 200_г. Код подразделения #######, проживающий по адресу: #######, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» настоящий договор, далее по тексту «**Договор**» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить **многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, дер. Янино-2, уч.1Д, кадастровый номер: 47:07:1005005:60** (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном жилом доме (далее по тексту - квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену Договора) и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры (далее по тексту – Акт приема-передачи) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – **жилое помещение (квартиру), имеющее следующие характеристики:**

Место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, дер. Янино-2

Дом строительный номер № 1Д.

Этаж #. Квартира №# согласно проекту.

Расположение относительно лестницы #, квартира#####

Примерная площадь ##### (жилая ##### кв.,общая ##### кв.м., включая балконы и лоджии #####кв.м.)

Высота потолков 2,785 м(возможно расхождение +/- 5 см)

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору.

Окончательное определение квартиры производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас (далее по тексту - площадь квартиры). Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров, произведенных уполномоченным лицом при выполнении кадастровых работ.

1.3. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении квартиры с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – регистрирующий орган) при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.5. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.

1.6. Застройщик вправе привлекать денежные средства от участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома (Объекта) на основании:

- полученного в установленном порядке Разрешения на строительство №47-RU47504303-128K-2016 от 20 сентября 2016 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

- Договора аренды земельного участка № 01/07-16 от 01 июля 2016 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дата регистрации 16 ноября 2016 г. № 47-47/012-47/012/021/2016-34992;

- опубликованной Застройщиком в сети «Интернет» на сайте www.forward-development.vip проектной декларации.

1.7. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документации и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями действующего законодательства и Договором.

2.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.1.3. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Объекта посредством размещения регулярно обновляемой информации на сайте, на котором опубликована проектная декларация.

2.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.5. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче в порядке, предусмотренном Договором.

2.1.6. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства в предусмотренные Договором сроки.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, связанные с перечислением Застройщику денежных средств.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. До подписания Акта приема-передачи осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра, и произвести сверку взаиморасчетов по Договору с подписанием соответствующего Акта сверки.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме (проводимом в очной, либо заочной форме) с целью выбора способа управления многоквартирным домом.

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не допускаются работы по перепланировке, переоборудованию или реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки, переоборудования или реконструкции квартиры, Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, произвести действия по подаче документов на государственную

регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты долевого взноса по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требований одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства такая уступка осуществляется только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Согласование уступки прав по Договору является правом, а не обязанностью Застройщика.

Застройщик выражает свое согласие на уступку прав требований по Договору путем заключения трехстороннего соглашения между Застройщиком, Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности Участника долевого строительства по Договору.

Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав требований по Договору в порядке, предусмотренном действующем законодательством, при этом расходы по государственной регистрации уступки прав требований несет Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно.

3. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

3.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора), составляет ##### (#####) рублей.

3.2. Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к Договору. Участник долевого строительства вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты заключения Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента заключения Договора.

3.3. Платежи по Договору производятся любым возможным не противоречащим действующему законодательству способом, в т.ч. путем внесения платежа(-ей) в кассу Застройщика, а также перечисления денежных средств в счет оплаты долевого взноса по Договору на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора не позднее сроков, указанных в Приложении № 3 к Договору, одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. Днем исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика:

3.4. Если по результатам обмеров квартиры, произведенных при выполнении кадастровых работ, ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, более чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (пункт 1.2. Договора) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере () рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за фактическое увеличение площади квартиры до дня подписания Акта-приема передачи.

3.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств долевого взноса Участника долевого строительства производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.7. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 3.1. Договора, состоит из двух частей: **целевого взноса** на строительство Объекта в размере##### (#####) руб., и вознаграждения Застройщика за организацию процесса строительства в размере ##### (#####) руб .

3.8. Застройщик обязуется использовать средства целевого взноса Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве целевого взноса

по Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме целевого взноса Участника долевого строительства по Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройства прилегающей территории и иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию, а также на иные цели в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

Денежные средства, оставшиеся после окончания строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами (экономия Застройщика), остаются в распоряжении Застройщика и являются его дополнительным вознаграждением.

- 3.9. Размер долевого взноса, установленный пунктом 3.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета, предусмотренного настоящим разделом Договора в связи с изменением фактической площади квартиры.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее **I квартала 2019 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

4.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи квартиры, указанного в пункте 4.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

4.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке квартиры и осмотреть квартиру с участием представителя Застройщика, подписать Акт сверки взаимных расчетов в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры.

4.5. При отсутствии несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре квартиры несоответствий квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства должен указать в Акте осмотра исчерпывающий перечень таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства в первоначальном Акте осмотра какие-либо недостатки не указаны, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору, при этом Участник долевого строительства не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

4.6. В случаях если квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего Договора, если качество квартиры не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества квартиры, а также если квартира построена (создана) с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования и данные недостатки указаны в Акте осмотра, они подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции, а также по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и в случае отсутствия замечаний по качеству подписать Акт осмотра без замечаний по качеству не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Акта осмотра без замечаний по качеству.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра квартиры после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки квартиры. В этом случае Застройщик вправе привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица подлежат возмещению Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче квартиры в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

4.8. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки квартиры, установленных настоящим разделом Договора.

4.9. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 4.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

5.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к Договору.

6.3. Стороны допускают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается

существенным изменением размера квартиры отклонение фактической площади квартиры от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

План квартиры, указанный в Приложении № 1 к Договору, является информативной и видовой схемой из проектного решения, указывающей расположение квартиры по осям в Объекте.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 6.3. Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.

6.6. Для предъявления требований по качеству квартиры устанавливается гарантийный срок, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, в том числе, условий возврата внесенных по Договору денежных средств, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации.

7.2. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 5% (Пять процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного пунктом 3.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору:

- если установлено внесение платежа единовременно - при просрочке внесения платежа более чем на два месяца;

- если установлено внесение платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных законом № 214-ФЗ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, либо в указанный срок Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. В соответствии с действующим законодательством земельный участок, на котором ведется строительство Объекта (или право аренды на него, если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды), а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании договора страхования.

Сведения о договоре страхования и страховщике указаны в проектной декларации (с изменениями), размещенной на сайте: www.forward-development.vip.

Участник долевого строительства ознакомлен с правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также со сведениями о страховой организации, которые размещены на сайте: www.forward-development.vip.

8.4. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок для ответа на письменные претензии и иные обращения Сторон устанавливается не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данных обращений Другой Стороны.

В случае недостижения согласия, Стороны установили договорную подсудность, а именно, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8.7. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.

8.8. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте www.forward-development.vip. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

8.9. Стороны соглашаются, что если в соответствии с законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

- применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

8.10. Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с использованием средств автоматизации.

Целью обработки служит исполнение Застройщиком обязательств по договору долевого участия.

Об ответственности за достоверность представленных сведений Участник долевого строительства предупрежден (предупреждена).

Согласие на обработку персональных данных действует на период действия Договора.

Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 8.3. Договора.

8.12. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

8.13. Договор составлен в шести подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРВАРД ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Адрес: 198216, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр-т., дом 140, литер И.

(ИНН 7817035469 / КПП 780501001)

р/с 40702810255110157739

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

к/с 30101810500000000653

БИК: 044030653

ОКПО: 52121486

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

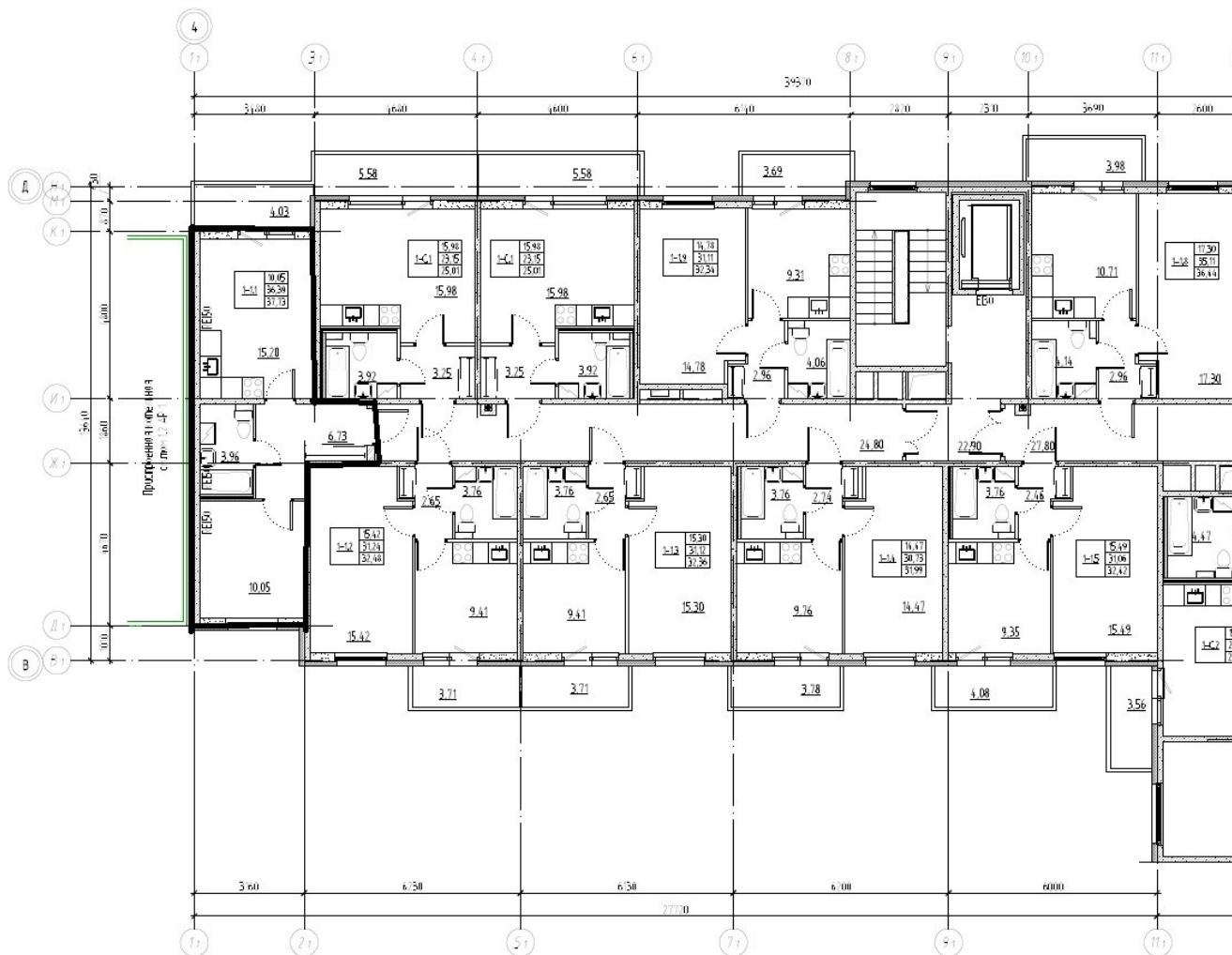
_____ Директор Тринькала О.П.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Семизов, П. О. и др. - и.о. архитектора



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор Тринькала О.П.

()

Характеристика квартиры

- ✓ - вид: Квартира
- ✓ - назначение: жилое
- ✓ - этажность: этаж
- ✓ - общая площадь: - материал наружных стен: несущие стены- монолитный железобетон, не несущие стены –газобетонные блоки.
- ✓ - материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.
- ✓ - класс энергоэффективности: B++
- ✓ - класс сейсмостойкости:-
- ✓ Отделка стен: подготовка под чистовую отделку. Стены в санузле без отделки
- ✓ Инженерные коммуникации:
 - электроснабжение: – медная трехпроводная электропроводка без установки электрооборудования (электроплит), со щитком, УЗО, автоматическими выключателями и электронным двухтарифным счетчиком учета электроэнергии, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей. Место установки электрической кухонной плиты обеспечено отдельной электропроводкой;
 - водоснабжение – горячее и холодное водоснабжение – магистральные трубопроводы с установкой счетчиков воды и запорной арматуры, без разводки по квартире к сантехническим приборам и без подключения сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, смесителей и т.п.).
 - канализация – стояки, проходящие через квартиры из пластиковых труб с установкой фасонных частей, без подводки и без установки оборудования, сантехнических приборов (умывальников, унитазов, моек, ванн, и т.п.);
 - сети связи - радио, возможность подключения Интернета, стационарного телефона, без разводки по квартире с точками подключения в щитке на этаже.
 - отопление - установлены стальные панельные радиаторы.
- ✓ Полы – произведена стяжка под устройство чистового пола (кроме лоджии и балкона при их наличии). В санузле выполнена гидроизоляция.
- ✓ Окна – двухкамерные стеклопакеты
- ✓ Входные двери квартир – металлические.
- ✓ Остекление балконов и лоджии – холодное.
- ✓ Потолки – без отделки.

Характеристики Квартиры указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Квартиры могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Директор Тринькала О.П.

_____ (_____)

ГРАФИК ОПЛАТЫ

В соответствии с пунктом 3.2. Договора Участник долевого строительства производит оплату долевого взноса не позднее 5 рабочих дней с даты заключения Договора

№	Дата платежа	Сумма (в рублях РФ)
1.	Не позднее 5 (пяти) дней с момента заключения Договора	

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Директор Тринькала О.П.

_____ (_____)