ДОГОВОР № Я-\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форвард Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик», (ИНН 7817035469/КПП 780501001), место нахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, пом. 14-Н № 30 офис 320, в лице директора Волкова Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования СНИЛС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», 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. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) 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, Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном многоквартирном 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.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид Объекта – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями

Назначение Объекта - жилой

Количество этажей в Объекте (подземные – нет, надземные -8 (восемь))

Общая площадь Объекта - 13 250,32 кв.м.

Материал наружных стен Объекта -

* + - несущие стены - монолитный железобетон,
    - не несущие стены – керамические блоки.

Материал поэтажных перекрытий Объекта - монолитный железобетон

Остекление балконов и лоджий (при наличии балконов/лоджий): По проекту

Класс энергоэффективности Объекта - В++

Класс сейсмостойкости Объекта - не нормируется

1. 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 проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| **1** | Строительный номер дома | 1Д |
| **2** | Строительные оси |  |
| **3** | Этаж |  |
| **4** | Условный номер квартиры |  |
| **5** | Секция |  |
| **6** | Количество комнат |  |
| **7** | Общая приведенная площадь, (с учетом лоджии/балкона), кв. м. |  |
| **8** | Общая проектная площадь, (без учета лоджии/балкона), кв. м. |  |
| **9** | Площадь комнаты-1, кв. м |  |
| **10** | Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| **11** | Площадь помещения вспомогательного назначения-1/коридора, кв. м |  |
| **12** | Площадь помещения вспомогательного назначения-2/кладовки, кв. м |  |
| **13** | Площадь помещения вспомогательного назначения-3/санузла, кв. м |  |
| **14** | Площадь лоджии/балкона, кв.м |  |

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

Общая проектная площадь Объекта (без учета лоджии/балкона), указанная в строке 8 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта (с учетом площади лоджии/балкона), а также площади вспомогательных помещений, входящих в общую площадь квартиры, будут определены после сдачи Объекта в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта органом (организацией) технической инвентаризации (Далее – БТИ).

1. 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. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на квартиру иным лицам не переданы, не заложены, не арестованы, иным образом не обременены.
2. 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.
3. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 2 к Договору.
4. 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 купли-продажи земельного участка от 25 января 2016 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, дата регистрации 25 марта 2019 г. № 47:47:1005005:60-47/012/2019-52;
* Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

1. 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» (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ.
2. Право требования на получение квартиры для оформления квартиры в **собственность** Участника долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате настоящего Договора с использованием кредитных средств и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214). С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона права требования, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_\_\_\_), местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключившего с Участником долевого строительства кредитный договор (далее по тексту – Банк) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. (*пункт включается в договор при оплате с использованием кредитных средств)*

1.9. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона, квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. *(пункт включается в договор при оплате с использованием кредитных средств)*

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязан:**
      1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документации и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями действующего законодательства и Договором.
      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».
      3. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Объекта.
      4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче в порядке, предусмотренном Договором.
      5. 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.
      6. Совместно с Участником долевого строительства осуществить действия по регистрации Договора.
   2. **Участник долевого строительства обязан:**
      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. Принять квартиру по Акту приема – передачи, подписываемому по форме, приведенной в Приложении № 4 к настоящему Договору, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
      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.
      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.
      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.

* + 1. 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. 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 отделимые 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. Кроме того, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную п. 6.3. Договора.

1. 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. 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 им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

Уступки прав требования по настоящему Договору может быть осуществлена Участником долевого строительства с письменного согласия Банка. *(абз.2 п.2.3. Договора включается при оплате с использованием кредитных средств)*

2.4. Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и/или штрафов по Договору не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

3. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек.
   1. Оплата Общего размера долевого взноса (цены договора) осуществляется Участником долевого строительства 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 государственной регистрации Договора.

Часть цены договора, равная \_\_ (\_\_\_\_\_) рубл\_\_ \_\_ копеек, выплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств;

Часть цены договора, равная \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубл\_\_ \_\_ копеек, выплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств. *(абз. 3 п.3.2. включается в случае оплаты части цены договора с использованием кредитных средств)*

Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу Застройщика аккредитив, исполняемый без акцепта Участника долевого строительства, в размере, указанном в п. 3.2. абз. 2 настоящего Договора

Основные условия Аккредитива:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный);

Плательщик: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Сумма аккредитива: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Способ оплаты: по предоставлению нотариально-удостоверенной копии, либо оригинала, либо копии, заверенной получателем, либо ксерокопии (с одновременным предъявлением в Банк для обозрения оригинала), либо представленной в электронной форме по системе дистанционного банковского обслуживания в виде скан-образа Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, без акцепта.

Банк-эмитент:

Банк получателя:

Исполняющий банк:

Получатель средств: ООО «Форвард Девелопмент», ИНН 7817035469, Р/с 40702810255110157739, к/с 30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ".

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 6 месяцев от даты подписания договора.

Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Участник долевого строительства.

3.2.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

* + - 1. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства будут обязаны либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в абз. 2 п.3.2. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участники долевого строительства будут считаться нарушившим срок платежа.
      2. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участники долевого строительства не будут считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участники долевого строительства будут обязаны уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участники долевого строительства будут считаться нарушившим срок платежа.
      3. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участники долевого строительства обязаны подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.
      4. Положения пункта 3.2.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участники долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 3.2. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

Платежи по настоящему Договору производятся любым незапрещенным действующим законодательством РФ способом.

Риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковский деятельности, несет Участник долевого строительства.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после поступления цены Договора на расчетный счет Застройщика в полном объёме

* 1. 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 п.1.2 Договора в строке 8 Таблицы, более чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору, исходя из стоимости одного кв.м., указанной в п.3.6. Договора. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между проектной площадью квартиры по Договору (строка 8 Таблицы) и фактической площадью квартиры по результатам кадастровых работ.

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

* 1. 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.
  2. Стоимость одного кв.м. Общей проектной площади квартиры (без учета площади лоджии/балкона), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе: целевого взноса на строительство Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, вознаграждения Застройщиказа организацию процесса строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек.
  3. Стороны признают, что общий размер долевого взноса, указанный в пункте 3.1. Договора, состоит из двух частей: целевого взноса на строительство Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и вознаграждения Застройщика за организацию процесса строительства в размере \_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.
  4. 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 но 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 вознаграждением.

* 1. 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

1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи не позднее **2 квартала** 2020 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.

1. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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 не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

1. 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, 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.

1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев 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 двух оригиналов одностороннего Акта приема-передачи.

1. 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств, принятых на себя по Договору, в соответствии с действующим законодательством. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты долевого взноса либо его части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством РФ.
3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.
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

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.
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.
3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 2.2.7. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
4. Стороны допускают, что общая площадь квартиры по результатам обмеров БТИ, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от проектной площади, указанной в строке 8 Таблицы, 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 общей площади квартиры по результатам обмеров БТИ от проектной площади квартиры, указанной в строке 8 Таблицы 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 на этаже строящегося Объекта.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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 начинает исчисляться с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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.

6.8. 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

* 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.
  2. 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.

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

7.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям Застройщик возвращает денежные средства Участника долевого строительства путем их перечисления на текущий счет Участника долевого строительства или зачисления денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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.

1. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.
2. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:
3. 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.
4. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.
5. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ и действующим законодательством.
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 Стороной.

В случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

1. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым ему 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.
2. 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.
3. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным 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.

1. 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.

1. 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.
2. 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).
3. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр для регистрирующего органа.
4. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ФОРВАРД ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, пом. 14-Н № 30 офис 320

(ИНН 7817035469 / КПП 780501001) р/с 40702810255110157739

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

к/с 30101810500000000653

БИК:044030653

ОКПО:52121486

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования СНИЛС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Волков Д.С. | **Участник долевого строительства**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Договору № Я-\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от \_\_\_\_\_\_\_ года

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Секция \_, этаж-\_\_. Квартира-Студия с условным номером – \_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Волков Д.С. | Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к Договору № Я-\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Характеристика отделки квартиры**

* + - 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 но 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  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Волков Д.С. | Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 3

к Договору № Я-\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

ГРАФИК ОПЛАТЫ

Сторонами согласован следующий график внесения платежей по Договору:

В соответствии с абз. 2 п. 3.2. Договора для оплаты части долевого взноса Участник долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Срок оплаты | Сумма (в рублях РФ) |
| 1. | Не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента государственной регистрации Договора | \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей |
| 2 | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года  За счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, при условии предоставления Участником долевого строительства Банку настоящего Договора, содержащего отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о его государственной регистрации и отметку о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, но не ранее оплаты по п. 1 (*второй абзац включается в случае оплаты с использованием кредитных средств*) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Волков Д.С. | Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 4

к Договору № Я-\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форвард Девелопмент»», именуемое в дальнейшем «Застройщик», (ИНН 7817035469/КПП 780501001), место нахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, пом. 14-Н № 30 офис 320, в лице директора Волкова Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» , место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_, в лице Генерального директора, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», согласовали и утвердили форму акта приема-передачи помещенияи исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве **№ от**

**Акт приема-передачи помещения**

**и исполнения обязательств по договору**

**участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «Застройщик», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи помещения и исполнения обязательств (далее – Акт) по Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Во исполнение своих обязательств по Договору Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял для дальнейшего оформления в \**частную/ общую совместную/общую долевую* собственность **\_\_\_\_** - комнатную квартиру в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Строительный адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_, со следующими техническими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ кв.** | **Кол-во комнат** | **Этаж** | **Общая площадь, кв.м.** | **Площадь лоджии/балкона, кв.м.** | **Окончательная площадь Объекта (с учетом площади лоджии/балкона), кв.м.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  |  |  |  |  |  |

Данные технической инвентаризации предоставлены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Цена договора на момент составления настоящего акта-приема передачи составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек.**
2. Участник долевого строительства подтверждает, что вышеуказанная квартира соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также, что Услуга Застройщиком оказана в полном объеме и в срок.
3. Застройщик подтверждает, что цена Договора оплачена Участником долевого строительства в полном объеме и надлежащим образом.
4. Стороны исполнили свои обязательства по Договору в полном объеме и надлежащим образом.
5. Стороны подтверждают, что они друг к другу претензий, в т. ч. финансовых не имеют.
6. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и порчи квартиры.
7. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает коммунальные услуги и иные эксплуатационные расходы по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома пропорционально своей доли.
8. Настоящий Акт составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Застройщику, один - Участнику, и один в регистрирующий орган.
9. Реквизиты и подписи Сторон:

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Волков Д.С. | Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |