

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕНАТОР» (ООО «СЗ «СЕНАТОР») в лице генерального директора Леушина Александра Анатольевича, действующей на основании Устава, далее – именуемое «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин (ка)** \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее - **Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (далее - Закон №214-ФЗ).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства подтверждается:

1.2.1. Разрешением на строительство № 78-012-0467-2020 от 04 декабря 2020 г. выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.2.2. Наличием зарегистрированного права собственности на земельный участок, площадью 5623 м<sup>2</sup> по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 86, корпус 2, литера А, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (договор купли-продажи земельного участка № 1/-07/2020-ОКТ от 21 июля 2020г., дата государственной регистрации права собственности 25.08.2020 г. № 78:12:0006345:8-78/040/2020-4, кадастровый номер участка 78:12:0006345:8 (далее по тексту «Земельный участок»).

1.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика: <https://senator.ru>.

Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, разрешение на строительство и проектная декларация размещены в сети Интернет на сайте Застройщика: <https://senator.ru>.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить *Многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 86, корпус 2, литера А, на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0006345:8, площадь земельного участка 5623 кв. м (далее по тексту – «Многоквартирный дом»)*, коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект: *ЖК "Панорама Невы"* и, после ввода его в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном Договором, передать Участнику долевого строительства указанное в настоящем Договоре помещение в Многоквартирном доме (далее – «Квартиру»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, принять Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Назначение - жилое помещение, - \_\_\_ комнатная квартира, условный номер \_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_ м<sup>2</sup> (далее по тексту – «Квартира»), кроме того общая проектная площадь балкона/лоджии/террасы \_\_\_ м<sup>2</sup> (без понижающего коэффициента 0,3/0,5/0,3), расположенная в Секции №\_\_ на \_\_\_ этаже, тип \_\_, строительные оси \_\_\_\_\_.

План квартиры с осями и характеристиками, схема расположения Квартиры на поэтажном плане в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены в Приложении № 2 к Договору.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона/ лоджии/ террасы (при наличии), подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии согласно Приложению № 3 к Договору.

**3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложениях № 2, 3 к настоящему Договору.

3.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2 настоящего Договора. Не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры, также - нарушением требований о качестве Квартиры или существенным изменением размеров Квартиры отклонение (по результатам обмеров уполномоченного органа) ее площади в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

**Договор № ДДУ-**

3.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона/террас (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в Договоре в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения также считаются допустимыми, если общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах не более 5 %.

3.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается непригодность квартиры в целом, либо её комнат для постоянного проживания по критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" и иными законодательными актами.

3.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав - 5 (пять) лет со дня предоставления Квартиры Участнику долевого строительства в пользование (для ремонта), либо с момента ее передачи по акту приема-передачи.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

3.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его 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 лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

3.9. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.3-3.4 Договора, не являются существенными изменениями проектной документации или существенным нарушением требований к качеству строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) в Квартире, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения без такого согласования, если оно не требуется по законодательству (в том числе изменения, связанные с составом общего имущества, местом расположения инженерных сетей, изменением элементов фасада, изменениями по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, изменением проекта благоустройства прилегающей территории).

#### **4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

4.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

4.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) или террасы (без понижающего коэффициента 0,3) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.

4.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

4.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 2.2. Договора, не находятся под запрещением, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

#### **5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора/депонируемая сумма), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, НДС не облагается.

5.2. Денежные средства (цена Договора) подлежат оплате путем внесения **на специальный банковский счет эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214 – ФЗ, (далее – «Счет эскроу»)**, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 19 декабря 2018 года), местонахождение (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с №30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 адрес эл. почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), тел. 8 800 775 86 86 (далее по тексту – «Эскроу-агент»), с учетом следующих условий:

- депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек;
- срок внесения депонируемой суммы на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные Графиком платежей (Приложение № 1 к Договору);<sup>1</sup>
- срок условного депонирования – 30 июня 2024 года;
- реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: АО «Банк ДОМ.РФ», р/с 40702810900590110775, ИНН/КПП: 7813635137/781301001, к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

5.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления всей депонируемой суммы (цены Договора) на счет эскроу. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Квартиры до полной оплаты долевого взноса (цены Договора). Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты, без уплаты каких-либо штрафных санкций.

5.4. Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (Один) метр квадратный, изменение Цены Договора не производится.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/ лоджий/террас (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов/лоджий/террас (при наличии).

5.5. В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (Один) метр квадратный, до подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны производят взаиморасчеты исходя из стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 5.1. Договора.

Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в Акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора<sup>2</sup>.

5.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках Договора не учитываются, такие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

5.7. Санкции за нарушение сроков и порядка оплаты, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором, в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

5.8. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами (стоимость товаров, работ, услуг и иных затрат, необходимых для строительства (создания)) по созданию Многоквартирного дома. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.9. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или день зачисления денежных средств в депозит нотариуса.

Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты для возврата.

Если в соответствии с законодательством Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариусу, то расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства – они будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.

<sup>1</sup> Участник долевого строительства имеет право произвести оплату Цены Договора или её части ранее указанного срока, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

<sup>2</sup> Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры или претензий к её техническому состоянию (кроме предусмотренных п. 6.5. Договора) не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

## **6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи *не позднее 31 марта 2024 года*, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или досрочно, в любое время после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры. Предполагаемый *срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: 1 квартал 2023 г.* и может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

6.2. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока ее передачи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика, указанное в п. 6.2 Договора, обязан принять Квартиру в указанный в нем срок.

6.4. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.1. Договора, если сообщение о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное сообщение Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.1. Договора.

6.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

6.6. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Оно может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения или уведомлением о вручении, посредством направления телеграммы, либо путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.8. В случае отказа в передаче Квартиры Участнику долевого строительства до момента полного исполнения им обязательств по оплате Цены Договора (п. 5.3., 5.5 Договора) Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.9. Если оплата Цены Договора произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Договором, и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части Цены Договора.

6.10. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного дома всем предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам и проектной документации.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

7.1.1. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день подписания Договора. До ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные Договором и приложениями к нему, на счет эскроу и предоставить Застройщику подтверждающие платежные документы.

7.1.2. Осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

7.1.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном Договором и действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника или нового Участника долевого строительства. Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенная копия) с отметкой о его государственной регистрации, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

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

7.1.4. В пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

7.1.5. По требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры, открытием счета эскроу.

7.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

7.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с государственной регистрацией Договора, его изменений и пр., к моменту подписания Договора (дополнительных соглашений и т.п.) предоставить Застройщику все необходимые документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

7.1.9. Нести расходы на содержание Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе посредством заключения с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

## **7.2. Обязанности Застройщика:**

7.2.1. Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.2.2. Уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 6 Договора.

7.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) в установленные Договором сроки.

7.2.4. Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

7.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 7.1.7. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.3. В случае нарушения установленного срока внесения платежа (в т.ч. графика платежей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 6.7-6.8. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.5. В случае нарушения установленного Федеральным законом №214-ФЗ срока возврата денежных средств Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в

размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки.

8.6. Застройщик не несёт ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёма, установленных пунктом 6.3 настоящего Договора, уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры или невнесения им к установленному сроку передачи Квартиры полной ее стоимости (цены Договора) с учетом доплаты согласно п. 5.5. Договора.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах Росреестра, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору. Действия по государственной регистрации от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 7.1.8. настоящего Договора.

9.2. Если Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил<sup>3</sup> Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор (без уведомлений, соглашений и т.п.) со следующего календарного дня после истечения установленного срока предоставления документов. В этом случае, обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Квартиру с любым третьим лицом.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию. При подписании Сторонами соглашения о расторжении Договора, Стороны предусматривают компенсацию Участником долевого строительства Застройщику его расходов на строительство, резервирование, рекламу, расходов Застройщика, связанных с привлечением нового участника долевого строительства и другими последствиями расторжения Договора в размере 7% от Цены Договора.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, эпидемии, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

10.2 При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие указанные обстоятельства или их последствия.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

11.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на претензию - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты ее поступления.

11.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие: на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на

---

<sup>3</sup> В случае дистанционного подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления указанных в п. 7.1.8 Договора документов в рамках установленного срока.

котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, гаражи, детские дошкольные учреждения, образовательные школы, поликлиник), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства); на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части Земельного участка по договору купли -продажи, договору дарения или передачи в аренду (субаренду).

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком, собственником земельного участка и/или привлечёнными ими третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

В случае, если на Земельном участке осуществляется строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Многоквартирного дома, земельный участок, на котором размещен объект электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта электросетевого хозяйства.

В целях осуществления Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, в случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность с полномочиями, необходимыми для осуществления Застройщиком и/или собственником земельного участка указанных действий.

Настоящим Участник долевого строительства также дает свое согласие на залог Земельного участка, изменение предмета залога на вновь образованные участки в результате раздела или выдела Земельного участка под строящимся Многоквартирным домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости.

11.6. В связи с тем, что Застройщиком осуществляется строительство наружных инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома, в целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность, как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

11.8. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными (т.е. не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования). О факте внесения изменений в проектную документацию Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

11.10. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Участнику долевого строительства, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, ведения клиентской базы, а также третьим лицам, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организации, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего жилищного законодательства РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в

том числе в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.12. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

*Приложение № 1 – График платежей*

*Приложение № 2 – План Квартиры с осями и характеристиками, схема расположения квартиры на поэтажном плане.*

*Приложение № 3 – Состояние Квартиры*

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «СЕНАТОР»  
(ООО «СЗ «СЕНАТОР»)  
197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова дом 6,  
корпус 1, строение 1, помещение 23-Н  
ОГРН: 1197847118150,  
ИНН/КПП: 7813635137/781301001  
р/с 40702810900590110775 в  
АО «Банк ДОМ.РФ»,  
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266  
E-mail: [office@senator.ru](mailto:office@senator.ru)  
Тел.: 8 (812) 407-07-07

**Участник долевого строительства:**

Гр. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года рождения,  
пол: \_\_\_\_\_,  
место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.,  
\_\_\_\_\_ код подразделения  
\_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_,  
адрес регистрации: \_\_\_\_\_,  
номер телефона: \_\_\_\_\_,  
адрес эл. почты \_\_\_\_\_.

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_ **Леушин А.А.**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**М.П.**



### График платежей

1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.5.1 Договора в следующем порядке и сроки:

1.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в АО «Банк ДОМ.РФ» на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – АО «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней.

1.1.1. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» скан-образ настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав.

1.1.2. После предоставления документов, указанных в п. 1.1.1. Приложения № 1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

1.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_ на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

1.3. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_ на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

1.4. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_ на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

1.5. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_ на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

2. Все оплаты производятся в порядке, предусмотренном п. 5.2. Договора.

3. Участник долевого строительства в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты оплаты обязан предоставить Застройщику документ, подтверждающий оплату.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_(Леушин А.А.)

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

## ПЛАН КВАРТИРЫ С ОСЯМИ И ХАРАКТЕРИСТИКАМИ

Условный номер - \_\_\_\_\_

1. Наименование частей помещений, входящих в состав Квартиры:

- 1 - коридор проектной площадью \_\_\_\_ кв.м
- 2 - комната проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м, комната проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м
- 3 - с/у проектной площадью \_\_\_\_ кв.м
- 4 - кухня проектной площадью \_\_\_\_ кв.м

Кроме того, балкон/лоджия/терраса - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (без понижающего коэффициента 0,3/0,5/0,3)

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

## СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ

1. Схема расположения квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома.

2. Сведения о Многоквартирном доме<sup>4</sup>:

вид: Многоквартирный дом

назначение: Жилое

Этажность: минимальное количество этажей: 9, максимальное количество этажей 13,

в том числе подземных: 2 этажа

Общая площадь: \_\_\_ кв. м., площадь встроенных помещений - \_\_\_ кв. м;

площадь блока внеквартирных кладовых - \_\_\_ кв. м; общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – \_\_\_ кв. м;

общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – \_\_\_ кв. м;

количество квартир - 220 шт.;

количество машино-мест в подземной автостоянке - 120 шт.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей.

Материал перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: С (нормальный).

Класс сейсмостойкости: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ (Леушин А.А.)

м.п.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

<sup>4</sup> Указанные характеристики Многоквартирного дома являются проектными. Окончательные характеристики определяются по результатам первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учет.

**СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ**

Дверь квартирная	металлические	
Двери межкомнатные	ламинированные	
Стены	прихожая и комнаты	обои
	кухня и коридор	обои
	ванная	керамическая плитка
	санузел	керамическая плитка
Полы	жилые комнаты	ламинат
	кухня и коридор	ламинат
	ванная и сан. узел	керамическая плитка
	плинтуса для комнат и коридора	ПВХ
Потолки	коридор	окраска/натяжной потолок
	кухня и жилые комнаты	окраска/натяжной потолок
	ванная и сан. узел	окраска/натяжной потолок
	балконы и лоджии	-
Окна	Двухкамерные стеклопакеты; подоконники ПВХ	
Санитарно-техническое оборудование	ванная и сан. узел	ванная на каркасе с экраном
		смеситель в ванной
		унитаз
	кухня	без установки электрической плиты
Инженерное оборудование	установка розеток, выключателей	
	электрический щит	
	отопительные приборы: стальные радиаторы	
	осветительные приборы	комнаты, кухня, кладовка – клеммный разъем
		коридор – электрический патрон
		ванная и санузел – электрический патрон
на балконах и террасах - не установлены		

Примечание: Материалы, цвет напольного покрытия, открывание дверей, расстановка сантехнического оборудования и т.п. являются проектными и могут быть незначительно изменены. Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества квартиры.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_( Леушин А.А.)  
м.п.

\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)