

ДОГОВОР № 3-147/ДДУ

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Казань

«12» августа 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Название» (ООО «Название»), ИНН 1655412378, ОГРН 1191690034512, в лице генерального директора Сафиной Лейсан Рустемовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации Гарипов Тимур Альбертович, дата рождения 14.03.1991, паспорт серия 9212 № 481536, выдан МВД по Республике Татарстан 22.03.2021, код подразделения 160-004, зарегистрированный по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, д. 71, кв. 44, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») 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» (далее — «Закон № 214-ФЗ») о нижеследующем.

1. Основания привлечения денежных средств

1.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника на основании следующих документов:

- разрешение на строительство № 16-RU16301000-148-2025 от 17.11.2025, выдано Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани;
- право собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:50:160315:2194, запись в ЕГРН № 16:50:160315:2194-16/185/2024-3 от 04.06.2024;
- проектная декларация № 16-000417, размещённая в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) 25.11.2025.

1.2. Условия Договора, указанные в ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, соответствуют информации, включённой в проектную декларацию на дату заключения Договора (ч. 4.1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее — «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 2.3 Договора (далее — «Квартира»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (ч. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

2.2. Основные характеристики Дома по проектной документации: строительный адрес — Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Годовикова, жилой дом № 3; вид — многоквартирный дом; назначение — жилое; количество этажей — 17 (в том числе 1 подземный); общая площадь — 21 460,50 кв. м; материал наружных стен — газобетонные блоки с облицовкой керамическим кирпичом; материал поэтажных перекрытий — монолитный железобетон; класс энергоэффективности — В (высокий); сейсмостойкость — сейсмичность района строительства менее 6 баллов, специальные мероприятия не требуются; отнесение к уникальным объектам — не относится.

2.3. Квартира: условный номер по проектной декларации — 147; этаж — 12; подъезд (секция) — 2; назначение — жилое помещение; количество комнат — 2; общая площадь — 55,80 кв. м; площадь комнат — 17,40 и 13,10 кв. м; площадь помещений вспомогательного использования — кухня 11,30 кв. м, прихожая 8,60 кв. м, санузел 3,90 кв. м, гардеробная 1,50 кв. м; площадь лоджии — 5,20 кв. м, понижающий коэффициент — 0,5; общая приведённая площадь — 58,40 кв. м.

2.4. План Квартиры с расположением её частей относительно друг друга и местоположением Квартиры на этаже приведён в Приложении № 1 к Договору.

2.5. Квартира передаётся с чистовой отделкой; состав отделки и оборудования — в Приложении № 2 к Договору.

2.6. Допустимое изменение общей площади Квартиры по результатам кадастрового учёта по сравнению с п. 2.3 Договора — не более 5 % (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

3. Цена Договора и порядок её уплаты

3.1. Цена Договора составляет 8 468 000 (Восемь миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора определена как произведение цены 1 (одного) кв. м общей приведённой площади Квартиры — 145 000 (Сто сорок пять тысяч) рублей — на общую приведённую площадь Квартиры 58,40 кв. м (ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

3.3. Участник уплачивает цену Договора после государственной регистрации Договора путём внесения денежных средств на счёт эскроу, указанный в разделе 4 Договора, одновременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации (ч. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ). Источник оплаты: собственные средства Участника.

3.4. Внесение денежных средств в счёт цены Договора до его государственной регистрации не допускается. До ввода Дома в эксплуатацию денежные средства в счёт цены Договора вносятся только на счёт эскроу; внесение их на расчётный счёт Застройщика или иных лиц не допускается.

3.5. Если общая приведённая площадь Квартиры по данным кадастрового учёта отличается от указанной в п. 2.3 Договора более чем на 0,5 кв. м в большую или меньшую сторону, цена Договора изменяется на сумму, равную произведению всей разницы площадей на цену 1 кв. м по п. 3.2 Договора. Доплату Участник вносит, а излишне уплаченную сумму Застройщик возвращает в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

3.6. В иных случаях цена Договора изменяется только по соглашению Сторон.

4. Расчёты через счёт эскроу

4.1. Цена Договора вносится на счёт эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) ПАО «Банк» (г. Казань, ул. Баумана, д. 12, escrow@example.ru, 8 800 000-00-00) по договору счёта эскроу между Участником (депонентом), Застройщиком (бенефициаром) и эскроу-агентом (ст. 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ).

4.2. Депонируемая сумма — 8 468 000 рублей.

4.3. Срок ввода Дома в эксплуатацию по проектной декларации — не позднее 31.12.2027. Срок условного депонирования — до 30.06.2028 (не более шести месяцев сверх срока ввода, ч. 4 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

4.4. Эскроу-агент перечисляет депонированные средства Застройщику (или в погашение его целевого кредита) не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию или сведений о размещении этой информации в ЕИСЖС (ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

4.5. Проценты на сумму, находящуюся на счёте эскроу, не начисляются; вознаграждение эскроу-агенту не выплачивается (ч. 5 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

4.6. При расторжении Договора или одностороннем отказе от него договор счёта эскроу прекращается, и эскроу-агент возвращает средства Участнику на его банковский счёт, указанный в договоре счёта эскроу, после погашения записи о регистрации Договора в ЕГРН (чч. 7, 8 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

4.7. Средства на счёте эскроу застрахованы в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

5. Срок передачи Квартиры

5.1. Застройщик передаёт Квартиру Участнику не позднее 31.03.2028. Срок передачи един для всех участников долевого строительства в Доме (блок-секции) (ч. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

5.2. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (ч. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

5.3. Если строительство Дома не может быть завершено в срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока по п. 5.1 Договора направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ). Срок передачи изменяется только дополнительным соглашением Сторон, которое подлежит государственной регистрации. Участник не обязан его подписывать.

6. Передача и приёмка Квартиры

6.1. Квартира передаётся по подписываемому Сторонами передаточному акту, в котором указываются дата передачи и основные характеристики Квартиры (ч. 1 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

6.2. Не менее чем за месяц до срока по п. 5.1 Договора Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче с предупреждением о последствиях бездействия — заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу из раздела 14 Договора либо вручает лично под расписку (ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

6.3. Участник, получивший сообщение, приступает к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня его получения.

6.4. До подписания передаточного акта Участник вправе потребовать составления акта о несоответствии Квартиры условиям Договора и обязательным требованиям и отказаться от подписания передаточного акта до устранения недостатков (ч. 5 ст. 8, ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

6.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры или необоснованном отказе от него Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в п. 5.1 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче — если он располагает сведениями о получении Участником сообщения по п. 6.2 Договора либо письмо возвращено в связи с отказом от получения или отсутствием адресата (ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

6.6. При передаче Квартиры Застройщик передаёт Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (ч. 1.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

6.7. Обязанность Участника вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента передачи Квартиры (п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ). С момента выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию до передачи Квартиры эту плату вносит Застройщик (п. 7 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ).

6.8. После передачи Квартиры и её кадастрового учёта Застройщик не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта направляет в орган регистрации прав заявление о регистрации права собственности Участника в электронной форме без оформления доверенности (ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ).

7. Качество Квартиры и гарантийные сроки

7.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования и отделки, — 3 (три) года со дня передачи Квартиры (ч. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование — 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме (ч. 5.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.4. Гарантийный срок на результат отделочных работ и элементы отделки — 1 (один) год со дня передачи Квартиры (ч. 5.2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.5. Если Квартира построена с отступлениями от Договора или обязательных требований, ухудшившими её качество, либо с иными недостатками, делающими её непригодной для использования, Участник по своему выбору вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.6. Требование о недостатках, выявленных в течение гарантийного срока, Участник направляет Застройщику в письменной форме с указанием недостатков. Застройщик устраняет их в срок, согласованный с Участником (ч. 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

7.7. Застройщик не отвечает за недостатки, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа, нарушения обязательных требований к эксплуатации или правил инструкции по эксплуатации, ненадлежащего ремонта, проведённого Участником или привлечёнными им лицами (ч. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ). Условия об освобождении Застройщика от ответственности за недостатки ничтожны (ч. 4 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

8. Ответственность Сторон

8.1. За нарушение срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки; если Участник — гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

8.2. За нарушение срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

8.3. За нарушение сроков устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены или возмещения расходов на устранение недостатков Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере и порядке, установленных ч. 8 ст. 7 Закона № 214-ФЗ. Ответственность Застройщика по требованиям, связанным с отделкой, оконными и дверными блоками, сантехническим оборудованием, ограничена ч. 4 ст. 10 Закона № 214-ФЗ.

8.4. Неустойки (штрафы, пени) и проценты, не предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором, со Сторон не взыскиваются; убытки возмещаются сверх неустоек (ч. 1 ст. 10 Закона № 214-ФЗ).

9. Уступка прав требований

9.1. Участник вправе уступить права требования по Договору с момента его государственной регистрации до подписания передаточного акта — после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (чч. 1, 2 ст. 11 Закона № 214-ФЗ).

9.2. Договор уступки подлежит государственной регистрации (ст. 17 Закона № 214-ФЗ). Участник уведомляет Застройщика об уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты её регистрации.

10. Расторжение Договора

10.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 и ч. 7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, в том числе при неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий срок по п. 5.1 Договора на два месяца.

10.2. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в том числе при превышении допустимого изменения общей площади Квартиры по п. 2.6 Договора.

10.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке только по основаниям чч. 4, 5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ и после предупреждения Участника в порядке ч. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

10.4. Уведомление об одностороннем отказе направляется другой Стороне заказным письмом с описью вложения; Договор считается расторгнутым со дня его направления (ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

10.5. Денежные средства, внесённые на счёт эскроу, возвращаются Участнику эскроу-агентом по п. 4.6 Договора. Если основание расторжения возникло после ввода Дома в эксплуатацию, Застройщик возвращает уплаченные средства и уплачивает проценты по ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ (ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

11. Государственная регистрация Договора

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

11.2. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора подают документы на его государственную регистрацию через МФЦ.

11.3. Государственную пошлину за регистрацию Договора каждая Сторона уплачивает самостоятельно в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

12. Разрешение споров

12.1. Стороны стремятся урегулировать споры путём переговоров. Направление претензии не является обязательным условием обращения Участника в суд.

12.2. Споры рассматриваются судом по правилам подсудности, установленным законодательством Российской Федерации, в том числе законодательством о защите прав потребителей.

13. Заключительные положения

13.1. Договор действует с момента его государственной регистрации до полного исполнения Сторонами обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта, обязательства Участника — с момента уплаты цены Договора в полном объёме и подписания передаточного акта (ст. 12 Закона № 214-ФЗ).

13.2. Изменения Договора оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

13.3. Сообщения по Договору направляются по адресам из раздела 14 Договора. Об изменении адреса Сторона уведомляет другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней.

13.4. Во всём, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ, а в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ, — законодательством о защите прав потребителей (ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

13.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1 — План Квартиры и её местоположение на этаже;
- Приложение № 2 — Состав отделки и оборудования Квартиры;
- Приложение № 3 — График платежей (при оплате в рассрочку).

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Название»

ИНН/КПП: 1655412378 / 165501001

ОГРН: 1191690034512

Адрес: 420021, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58, офис 12

р/с 40702810000000000011 в ПАО «Банк», г. Казань

БИК 049200001, к/с 30101810000000000011

Тел./e-mail: +7 (843) 000-00-11, dom@example.ru

Генеральный директор _____ / Сафина Л. Р. /

УЧАСТНИК:

Гарипов Тимур Альбертович

Паспорт: серия 9212 № 481536, выдан МВД по Республике Татарстан 22.03.2021

Адрес регистрации: г. Казань, ул. Чистопольская, д. 71, кв. 44

Почтовый адрес для сообщений: 420124, г. Казань, ул. Чистопольская, д. 71, кв. 44

Счёт для возврата средств: 40817810000000000012 в ПАО «Банк»

Тел./e-mail: +7 (917) 000-00-12, garipov@example.ru

_____ / Гарипов Т. А. /