**Договор № КС/ДН-\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

***г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года***

**Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС**», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Радиня Елены Николаевны, 08 сентября 1969 года рождения, пол: женский, паспорт 46 14 651426, выданный ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Мытищи 20 сентября 2014 года, код подразделения 500-085, зарегистрированной по месту жительства по адресу: Московская область, Мытищинский район, город Мытищи, улица Троицкая, дом 9, квартира 21, действующей на основании доверенности от 30.08.2016г., удостоверенной Корягиной Анной Валерьевной, нотариусом города Москвы и зарегистрированной в реестре за № 6-2154, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «***Участник»***, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые ***«Стороны»,*** заключили настоящий Договор № КС/ДН-\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. **Термины и определения.**

Для целей настоящего договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

* 1. **Комплекс –** многофункциональный комплекс, состоящий из 5 (пяти) нежилых зданий (корпуса 1-5) этажностью 21 (двадцать один) этаж, объединенных общей 2-уровневой подземной автостоянкой и пристроенными общественными помещениями, ТП, а также отдельно стоящей подземной автостоянкой, которые будут построены Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке, кадастровый № 77:07:0014010:58, расположенном по адресу: **город Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, вл. 11Г**
  2. **Нежилое здание** – одно из пяти 21 (двадцать один) этажных корпусов, входящих в Комплекс, для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника.
  3. **Корпус** – для целей идентификации нежилых зданий Застройщик присваивает каждому нежилому зданию номер корпуса, привязка которых дана на схеме – Приложение №2.
  4. **Проектная декларация** – документ, разработанный Застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства, в которой даны технические характеристики Комплекса и размещенная в сети Интернет по адресу: www.citi-mix.ru.
  5. **Апартамент –** нежилое помещение в Нежилом здании, Корпус \_\_ (описание которого приведено в Приложении №1 к Договору), являющеесяобъектом долевого строительства и представляющее собой структурно обособленное помещение в указанном Корпусе, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.
  6. **Расчетная площадь (площадь нежилого помещения)** - площадь Апартамента, определяемая для целей настоящего договора как сумма площадей всех частей (секций) Апартамента, включая площадь помещений вспомогательного использования.
  7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства (Апартамента).
  8. **Управляющая организация** - специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Нежилом здании, предоставляющая коммунальные услуги владельцам и собственникам помещений в таком здании и пользующимся помещениями в этом здании лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Нежилым зданием деятельность.

1. **Предмет договора и гарантийные сроки на Апартамент.**
   1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить Нежилое здание и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию обязуется передать Участнику Апартамент, а Участник обязуется уплатить Цену договора и принять Апартамент, имеющий следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Апартамента |  |
| Назначение | Гостиничный номер |
| Наименование корпуса | Корпус № |
| Этаж |  |
| Расчетная площадь, м2 |  |
| **Площадь частей Апартамента** | |
| Наименование помещений | Площадь, м2 |
| санузел |  |
| комната |  |

* 1. Право собственности на Апартамент возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
  2. Застройщик обязуется использовать полученные по настоящему договору средства для финансирования строительства Нежилого здания, в том числе оплату услуг заказчика, генподрядчика и т.д., компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Нежилого здания, оплату услуг по привлечению участников, реализации Апартаментов и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников.
  3. Гарантийный срок, действующий в отношении Апартамента, устанавливается равным 5 (пяти) годам. Гарантийный срок в отношении Апартамента исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания или его части.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Апартамента, устанавливается равным 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Апартамента.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Апартаменте и Нежилом здании изделия, материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

2.5. Апартамент передаётся Участнику с выполнением отделочных и иных строительных работ, перечень которых указан в проектной декларации.

Описание потребительских характеристик Апартамента содержится в Приложении №1 к настоящему договору.

1. **Цена договора и расчеты.**
   1. Цена договора (взнос Участника в долевое строительство**)** составляет сумму в размере \_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**
   2. Указанная Цена договора не подлежит изменению в случаях изменения (уменьшения/увеличения) расчетной площади Апартаментов.
   3. Указанная Цена договора выплачивается Участником в следующем порядке:

Сумма денежных средств, равная \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек выплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Сумма денежных средств, равная \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек выплачивается в срок до «\_\_» декабря 20\_\_ года включительно.

* 1. Помимо оплаты указанной цены Участник по соглашению Сторон несет следующие расходы:
     1. По оплате государственной пошлины.
     2. По оплате за содержание и техническое обслуживание Апартамента, включая плату за услуги и работы по управлению Апартаментом, плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта на Апартамент, но не менее чем за 4 (четыре) месяца эксплуатации Апартамента единовременно. Указанный платеж осуществляется Участником непосредственно Застройщику или уполномоченной Застройщиком или органом местного самоуправления специализированной Управляющей организации не позднее дня подписания передаточного акта на Апартамент в объеме счетов выставляемых Застройщику, либо Управляющей организации за содержание и техническое обслуживание Апартамента, пропорционально доли Участника в Апартаменте.

1. **Срок и порядок передачи Апартамента Участнику.**
   1. Срок передачи Участнику Апартамента - не позднее 31 июля 2020 года. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания указан в проектной декларации Застройщика.
   2. Не менее чем за 1 (один) месяц до вышеуказанного срока Застройщик уведомляет Участника о готовности Апартамента к передаче.
   3. Участник или его представитель обязаны приступить к приемке Апартамента по передаточному акту не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Апартамента к передаче.
   4. Приемка Апартамента Участником должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента начала приемки, что подтверждается подписываемым Сторонами передаточным актом.
   5. При нарушении Участником сроков, указанных в п. 4.3. и п. 4.4. настоящего договора, по соглашению Сторон настоящего Договора, Апартамент считается переданным Участнику по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником уведомления о готовности Апартамента к передаче или в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от получения заказного письма, либо по причине отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента фиксации указанных случаев. В этом случае Застройщик совместно с Управляющей организацией (при ее наличии) составляют передаточный акт. При этом риск случайной гибели или повреждения Апартамента признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта.
   6. При обнаружении существенных недостатков Апартамента Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, при этом Застройщик обязан устранить существенные недостатки Апартамента в срок установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Под существенным недостатком стороны признают несоответствие выполненных отделочных работ перечню указанному в приложении №1 к данному договору. В этом случае описание обнаруженных недостатков с указанием срока их устранения Застройщиком Стороны вносят в акт осмотра Апартамента.
   7. После приемки Апартамента и подписания Сторонами передаточного акта Участник вправе производить строительные и отделочные работы в Апартаменте.
2. **Уступка прав по договору.**
   1. Участник имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.
   2. Уступка права требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации. 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 Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=4B09DB28DBD5CF0ABF7EBF9A211C4B92612325C4B88C7446A0ECA8DEDD7E3964455C088D552824164CfBN) Российской Федерации.
   3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
3. **Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору.**
   1. Застройщиком, до заключения настоящего договора, переданы в залог ПАО «Сбербанк России» права аренды земельного участка, указанного в.1.1., на основании Договора ипотеки № 4583/1 от 10.05.17 г., заключенного в обеспечение Договора № 4583 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.05.17 г.
   2. В остальном обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004г.
4. **Порядок извещения Сторон.**
   1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего договора. Такие извещения должны быть осуществлены исключительно в письменной форме в течение 3 (трех) календарных дней с момента соответствующего изменения.
   2. Уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник может направлять (передавать) как непосредственно Застройщику, так и его уполномоченному представителю.
   3. В установленных настоящим договором случаях Застройщик или его уполномоченный представитель направляет Участнику соответствующее уведомление (извещение, письмо и т.д.) посредством почтовой, телеграфной, электронной или курьерской связи по адресу, указанному Участником в настоящем договоре или извещении Участника, либо Застройщик передает уведомление (извещение, письмо и т.д.)  Участнику лично (с проставлением собственноручной подписи Участника на копии уведомления и т.д.).
   4. В случае отсутствия и/или не проживания Участника по данному адресу, а также в случае отказа Участника от получения указанного уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник по соглашению Сторон считается извещенным надлежащим образом.
5. **Заключительные положения.**
   1. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Апартамент.
   2. Обязательства Участника считаются выполненными с момента уплаты им Застройщику в полном объеме всех причитающихся Застройщику денежных средств по настоящему договору и подписания Сторонами передаточного акта на Апартамент.
   3. Участник до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, содержащими информацию о Застройщике и проекте строительства.
   4. Участник дает согласие на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, на основании решения его собственника, и в случаях, установленных действующим законодательством, когда это необходимо для поэтапного ввода Комплекса в эксплуатацию.
   5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
   6. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, соглашение (договор) уступки прав Участником третьему лицу подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве.
   7. Приложения к Договору:

* Приложение №1 – Описание Апартамента (объекта Долевого строительства).
* Приложение №2 – Схема Корпусов нежилых зданий входящих в Комплекс.

1. **Реквизиты и подписи Сторон.**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»**

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, вл. 11Г, стр. 3

ОГРН 1027700076623

ИНН 7729052240 , КПП 772901001

р/с 40702 810 0 4000 0041 000 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101 810 4 0000 0000 225, БИК 044525225

e-mail: [apsisservice@apsisglobe.ru](mailto:apsisservice@apsisglobe.ru)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Радиня Е.Н./**

**м.п.**

**Участник: Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес направления уведомлений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

Приложение № 1 к Договору № КС/ДН-\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

**ОПИСАНИЕ АПАРТАМЕНТА (ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).**

1. **Адрес и описание создаваемого Апартамента.**
   1. Создаваемый объект представляет собой часть на этаже одного корпуса из пяти 21 (двадцать один) этажных Нежилых зданий, объединенных общей 2-уровневой автостоянкой («стилобат») с пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой, расположенных по строительному адресу: город Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, вл. 11Г.
   2. Общий строительный объем здания – 375 379 куб. м (триста семьдесят пять тысяч триста семьдесят девять кубических метров), в том числе подземной части – 27 851 куб. м. (двадцать семь тысяч восемьсот пятьдесят один кубический метр).

Общая площадь здания – 104 957 (сто четыре тысячи девятьсот пятьдесят семь) кв. м., в том числе:

Площадь нежилых помещений – 93 694,15 (девяноста три тысячи шестьсот девяносто четыре и 15/100) кв. м.

Количество машино-мест в автостоянке – 752 (семьсот пятьдесят два) машино-места, в том числе 95 (девяноста пять) машино-мест - открытая наземная.

1. **Описание Апартамента (объекта долевого строительства), приобретаемого Участником**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Апартамента |  |
| Назначение | Гостиничный номер |
| Наименование корпуса | Корпус № |
| Этаж |  |
| Расчетная площадь, м2 |  |
| **Площадь частей Апартамента** | |
| Наименование помещений | Площадь, м2 |
| санузел |  |
| комната |  |

Указанный Апартамент обозначен на прилагаемом плане этажа линиями красного цвета.

1. **План этажа с обозначенным на нем Апартаментом (условный номер \_\_\_)**

**Этаж № \_. Корпус \_.**

1. **Потребительские характеристики Апартаментов.**
   1. Отделка Апартаментов:

* Межкомнатные перегородки – из ПГП-плит, в санузлах влагостойкие.
* Стены: выравнивание, обои под покраску, окраска. В санузлах кермогранитная или керамическая плитка.
* Потолки – натяжные.
* Полы – ламинат, плинтус из ПВХ, в санузлах керамогранитная или керамическая плитка.
* Заполнение проемов:
* Окна – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле, подоконники – ПВХ.
* Входная дверь – металлическая, с ручкой и замком.
* Межкомнатные двери в апартаментах – деревянные сотового заполнения, ламинированные пленкой или отделкой из МДФ панелей.
  1. Сантехническое оборудование Апартаментов:
* Холодное и горячее водоснабжение – душ со штангой, раковина со смесителем в санузле, выполняется разводка для подключения стиральной машины в санузле. Для подключения мойки в обеденной зоне жилой комнаты выполняется вывод водопровода с заглушками.
* Хоз-бытовая канализация – унитаз компакт, душевая кабина с поддоном. Выполняется разводка для подключения стиральной машины в санузле. Для подключения мойки на кухне выполняется вывод канализационного трубопровода с заглушкой.
* Система отопления - отопительные приборы – конвекторы с нижним подключением. Трубы для разводки внутри помещений металлополимерные из сшитого полиэтилена, с разводкой от распределительных шкафов. Полотенцесушители – с боковым подключением, межосевое расстояние 500 мм;
* Вентиляция – вытяжная вентиляция санузлов и обеденных зон жилых комнат – принудительная с механическим побуждением через вентиляционные решетки, приточная - с естественным побуждением.
  1. Электротехническое оборудование Апартаментов:
* Электропитание групповых розеточных и осветительных сетей Апартаментов выполняется от поэтажных распределительных щитов УЭРМ, квартирных щитов типа ЩН, установленных в коридорах. Разводка электрической сети в Апартаментах выполняется в объеме проекта.
* Электрические плиты, светильники, розетки, выключатели - разводка групповых розеточных и осветительных сетей выполняется с установкой розеток и выключателей, выпусков под светильники.
  1. Слаботочные системы:
* Радио - выполняется в объеме, предусмотренном проектной документацией и нормативными требованиями
* Телевидение - внутри апартамента устанавливается по одной телевизионной розетке с подключением от оптической распределительной коробки в этажном щите.
* Телефония и интернет - предусматривается разветвленная абонентская сеть по этажам до распределительных коробок в слаботочных секциях УЭРМ оптическим кабелем. Абонентская разводка от стояков и подключение телефонных аппаратов и роутеров проектом не предусмотрено и выполняется собственниками за свой счет.
* Домофон - разводка проводов домофона предусмотрена по слаботочным стоякам до распределительных коробок в этажных шкафах с возможностью подключения трубок пользователей внутри квартир. Разводка от стояков и установка абонентских трубок выполняется собственниками за свой счет.
  1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий, о классе энергоэффективности, сейсмостойкости:
* Монолитный ж/б каркас с заполнением газобетонными блоками, утеплением минераловатными плитами и вентилируемым навесным фасадом с облицовкой фасадными материалами по проекту.
* Класс энергоэффективности В, сейсмостойкость 6 баллов по шкале Рихтера.

1. Окончательное определение площади Апартамента.

Окончательное определение площади Апартамента производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и фактически произведенных замеров БТИ.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»**

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, вл. 11Г, стр. 3

ОГРН 1027700076623

ИНН 7729052240 , КПП 772901001

р/с 40702 810 0 4000 0041 000 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101 810 4 0000 0000 225, БИК 044525225

e-mail: [apsisservice@apsisglobe.ru](mailto:apsisservice@apsisglobe.ru)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/Радиня Е.Н./**

**м.п.**

**Участник: Гражданин РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес направления уведомлений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:9196168934@mail.ru)

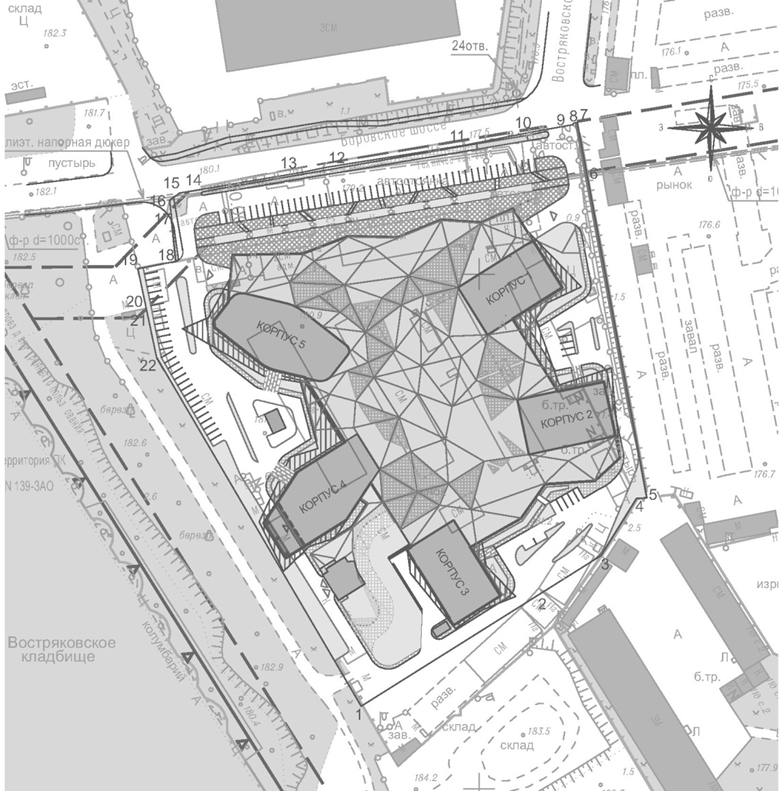
**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 2 к Договору № КС/ДН-\_\_\_

участия в долевом строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Схема Корпусов Нежилых зданий входящих в Комплекс.**



**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»**

Адрес: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, вл. 11Г, стр. 3

ОГРН 1027700076623

ИНН 7729052240 , КПП 772901001

р/с 40702 810 0 4000 0041 000 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101 810 4 0000 0000 225, БИК 044525225

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/Радиня Е.Н./**

**м.п.**

**Участник: Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**