

**Договор № КС/ДН-\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Радия 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 20.11.2018 г., удостоверенной Ригиной Ольгой Владимировной, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Корягиной Анны Валерьевны и зарегистрированной в реестре за № 50/993-н/77-2018-7-383, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** ..., пол: ..., дата рождения: ... г., место рождения: ..., паспорт: серия ... номер ..., 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 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:

1.1. **Комплекс** – многофункциональный комплекс (с апартаментами квартирному типу), состоящий из 5 (пяти) нежилых зданий (корпуса 1-5) этажностью 21 (двадцать один) этаж, объединенных общей 2-уровневой наземной автостоянкой (стилобат) с 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**

1.2. **Нежилое здание** – одно из пяти 21 (двадцать один) этажных корпусов, входящих в Комплекс, для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника.

1.3. **Корпус** – для целей идентификации нежилых зданий Застройщик присваивает каждому нежилому зданию номер корпуса, привязка которых дана на схеме – Приложение №2.

1.4. **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](http://www.citi-mix.ru).

1.5. **Апартамент** – нежилое помещение в Нежилом здании, Корпус \_\_\_\_\_ (описание которого приведено в Приложении №1 к Договору), являющееся объектом долевого строительства и представляющее собой структурно обособленное помещение в указанном Корпусе, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

1.6. **Расчетная площадь (площадь нежилого помещения)** - площадь Апартамента, определяемая для целей настоящего договора как сумма площадей всех частей (секций) Апартамента, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства (Апартамента).

1.8. **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.

## 2. Предмет договора и гарантийные сроки на Апартамент.

2.1. 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 (апартамент квартирного типа)
Наименование корпуса	Корпус №
Этаж	
Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	
<b>Площадь частей Апартамента</b>	
Наименование помещений	Площадь, м <sup>2</sup>
Комната №1	
Комната №2	
Прихожая	
Санузел	
Санузел	
Холл	

2.2. Право собственности на Апартамент возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3. 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.

2.4. 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 Апартаментах 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.

### **3. Цена договора и расчеты.**

3.1. Цена договора (взнос Участника в долевое строительство) составляет сумму в размере **...,00 (...) рублей 00 копеек**.

3.2. Указанная Цена договора не подлежит изменению в случаях изменения (уменьшения/увеличения) расчетной площади Апартаментов.

3.3. Указанная Цена договора выплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Помимо оплаты указанной цены Участник по соглашению Сторон несет следующие расходы:

3.4.1. По оплате государственной пошлины.

3.4.2. 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 одновременно. 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 Апартаментае.

### **4. Срок и порядок передачи Апартамента Участнику.**

4.1. Срок передачи Участнику Апартамента - не позднее **31 декабря 2020** года.

4.2. Не менее чем за 1 (один) месяц до вышеуказанного срока Застройщик уведомляет Участника о готовности Апартамента к передаче.

4.3. 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.

4.4. Приемка Апартамента Участником должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента начала приемки, что подтверждается подписываемым Сторонами передаточным актом.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. После приемки Апартамента и подписания Сторонами передаточного акта Участник вправе производить строительные и отделочные работы в Апартаментае.

## **5. Уступка прав по договору.**

5.1. Участник имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

5.2. 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 Российской Федерации.

5.3. 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.

## **6. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору.**

6.1. 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.

6.2. 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.

## **7. Порядок извещения Сторон.**

7.1. 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.

7.2. Уведомления (извещения, письма и т.д.) Участник может направлять (передавать) как непосредственно Застройщику, так и его уполномоченному представителю.

7.3. 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.).

7.4. 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.

## **8. Заключительные положения.**

8.1. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Апартамент.

8.2. 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.

8.3. Участник до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, содержащими информацию о Застройщике и проекте строительства.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. Приложения к Договору:

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

## 9. Реквизиты и подписи Сторон.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «КСАР-СЕРВИС»**  
Адрес: 119333, г. Москва, проспект Ленинский, д. 55/1, стр. 1, комната 211(47)  
ОГРН 1027700076623  
ИНН 7729052240, КПП 773601001  
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 ...**, пол: ..., дата рождения: ... г., место рождения: ..., паспорт: серия ... номер ..., выдан: ..., код подразделения: ..., зарегистрирован по адресу: ..., СНИЛС: ...  
Адрес направления уведомлений: ...  
Тел.: ...  
e-mail: ...

\_\_\_\_\_/.../

## ОПИСАНИЕ АПАРТАМЕНТА (ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).

### 1. Адрес и описание создаваемого Апартаментов.

1.1. Создаваемый объект представляет собой часть на этаже одного корпуса из пяти 21 (двадцать один) этажных Нежилых зданий, объединенных общей 2-уровневой наземной автостоянкой («стилобат») с пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой, расположенных по строительному адресу: город Москва, ЗАО, район Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, вл. 11Г.

1.2. Общий строительный объем здания – 375 028 куб. м (триста семьдесят пять тысяч двадцать восемь 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 – 714 (Семьсот четырнадцать) машино-места, в том числе 69 (шестьдесят девять) машино-мест - открытая наземная.

### 2. Описание Апартаментов (объекта долевого строительства), приобретаемого Участником

Условный номер Апартаментов	
Назначение	Гостиничный номер (апартамент квартирного типа)
Наименование корпуса	Корпус №
Этаж	
Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	
<b>Площадь частей Апартаментов</b>	
Наименование помещений	Площадь, м <sup>2</sup>
Комната №1	
Комната №2	
Прихожая	
Санузел	
Санузел	
Холл	

Указанный Апартамент обозначен на прилагаемом плане этажа линиями красного цвета.

**3. План этажа с обозначенным на нем Апартаментом (условный номер \_\_\_\_\_)  
Этаж № \_\_\_\_\_. Корпус \_\_\_\_\_.**

## 4. Потребительские характеристики Апартаментов.

### 4.1. Отделка Апартаментов:

- Межкомнатные перегородки – из ППП-плит, в санузлах влагостойкие.
- Стены: выравнивание, обои под покраску, окраска. В санузлах керамогранитная 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.

### 4.2. 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 ~~ендичная~~ ванна. 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.

### 4.3. 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.

### 4.4. 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.



**4.5. 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.

**4.6. Перечень отделочных материалов Апартамента.**

**БЕЖЕВЫЙ ИЛИ СЕРЫЙ** брать из образцов ДДУ и вносить в данный договор

**5. Окончательное определение площади Апартамента.**

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

**6. Реквизиты и подписи Сторон**

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

Адрес: 119333, г. Москва, проспект Ленинский, д. 55/1, стр. 1, комната 211(47)

ОГРН 1027700076623

ИНН 7729052240, КПП 773601001

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 ...**, пол: ..., дата рождения: ... г., место рождения: ..., паспорт: серия ... номер ..., выдан: ..., код подразделения: ..., зарегистрирован по адресу: ..., СНИЛС: ...

Адрес направления уведомлений: ...

Тел.: ...

e-mail: ...

\_\_\_\_\_/.../

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



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

Адрес: 119333, г. Москва, проспект Ленинский, д. 55/1, стр. 1, комната 211(47)

ОГРН 1027700076623

ИНН 7729052240, КПП 773601001

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 ...**, пол: ..., дата рождения: ... г., место рождения: ..., паспорт: серия ... номер ..., выдан: ..., код подразделения: ..., зарегистрирован по адресу: ..., СНИЛС: ...

\_\_\_\_\_/.../