**ДОГОВОР №**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на техническое обслуживание подземного гаража-автостоянки

**г. Королев «01» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК» (ООО «РЭУ»), именуемое в дальнейшем **ИСПОЛНИТЕЛЬ**, в управлении которой находится подземная гараж-стоянка по адресу: 141080, МО, г. о. Королёв, проспект Космонавтов, д.37, корпус 2, ЛИТЕРА Б в лице Генерального директора Нелюбова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании паспорта, именуемое в дальнейшем **СОБСТВЕННИК**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**  1.1. В соответствии со ст. 249 ГК РФ, настоящий договор заключается на предмет долевого участия Собственника, соразмерно занимаемой им доли в общем имуществе (ПОДЗЕМНОГО ГАРАЖА-СТОЯНКИ общей площадью 1239,7 м2), в техническом обслуживании, текущем и капитальном ремонте конструкций подземного гаража-стоянки (фундамента, стен, кровли), а также в содержании территорий, прилегающих к подземному гаражу-стоянки. Целью настоящего договора является обеспечение надлежащего содержания, ремонта подземного гаража-стоянки, его инженерного оборудования, мест общего пользования, и прилегающей территории, обеспечение Собственников нежилых помещений, эксплуатационными, коммунальными и другими услугами. 1.2. Собственнику на праве собственности принадлежит часть здания – нежилое помещение машиноместо №\_\_\_\_, общей площадью 26,95м2(1/46 доля), общий въезд – да, наличие подъездных путей к машиноместу– да, расположенное в отдельно стоящем здании, по адресу: МО, г. о. Королёв, пр-кт Космонавтов, д.37, корпус 2, ЛИТЕРА Б.

**Основные термины:** **Общедолевые конструкции** - фундаменты, стены, перекрытия, вентиляция и др. составляющие здания, предназначенные для выполнения заданных функций. **Общедолевые сети** - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, связь и др.), прокладываемые в зданиях, границы которых определены актами разграничения балансовой принадлежности. **Под техническим обслуживанием** - понимается комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств. **Под текущим ремонтом** - понимается ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержание эксплуатационных показателей. **Под капитальным ремонтом** - понимается ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей. **Под содержанием прилегающих территорий** - понимается комплекс мероприятий, направленный на ее содержание и благоустройство. При техническом обслуживании общедолевого оборудования, конструкций и прилегающих территорий подземного гаража-стоянки проводятся следующие работы: - осмотр, прочистка, покраска, утепление, мелкий ремонт, регулировка и опрессовка (один раз в два года) общедолевых инженерных сетей (водопроводных, канализационных и вентиляционных); - замер сопротивления изоляции проводов, проверка сопротивления петли «фаза - ноль», мелкий ремонт электропроводки, замена сгоревших ламп в светильниках, расположенных в подземном гараже-стоянки; - очистка кровли от мусора и грязи, удаление снега и наледи, промазка гребней кровли в местах протечек; - освещение, уборка и очистка прилегающей территории, ремонт просевшей отмостки. **При текущем ремонте** общедолевого оборудования, конструкций и прилегающей территорий проводятся следующие работы: - усиление и замена отдельных элементов кровли, замена ее отдельных участков и элементов (примыканий, парапетов, зонтиков и т.п.), замена в целом или отдельных участков водосточных труб, ремонт или замена дверей, ворот; - заделка трещин отдельных участков стен, восстановление участков штукатурки и облицовки, расшивка и герметизация швов, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; - ремонт, заделка и расшивка швов отдельных участков фундамента, ремонт приямков, входов в подземную гараж-стоянку, смена и ремонт отмостков, покраска цоколей, ремонт вентиляции; - уплотнение соединений, устранение течей. Ремонт или замена приборов учета потребления энергоресурсов, утепление труб в системах водоснабжения и канализации; - замена неисправных участков электрической сети, замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, в водораспределительных устройствах и щитах, ремонт освещения мест общего пользования; - восстановление участков тротуаров, проездов, отмостков и замена отдельных участков ограждений.

2. **Обязанности сторон договора:** 2.1 Собственник нежилого помещения обязан: 2.1.1. Беспрепятственно, в любое время суток, допускать в принадлежащее ему нежилое помещение должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ в сетях электро-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, согласно заранее предоставленным организацией спискам с контактным телефоном. В случае невыполнения Собственником вышеназванных обязанностей, он несет ответственность перед организацией, и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких – либо аварийных или иных ситуаций, произошедших в нежилых помещениях, принадлежащих Собственнику. 2.1.2. Осуществлять оплату расходов, связанных с капитальным ремонтом, тех. обслуживанием, текущим ремонтом общего имущества подземного гаража-стоянки, его инженерного оборудования, соразмерно доле занимаемой площади помещений в общедолевой собственности, при наличии соответствующих расчетов и актов выполненных работ по ремонту, предоставленных организацией ООО «РЭУ», исходя из стоимости реально выполненных работ, с момента владения помещениями. 2.1.3. Проведение ремонта помещений собственника производится за счет денежных средств, выделяемых собственником помещения. 2.1.4. Использовать нежилое помещение, места общего пользования и прилегающую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав граждан и организаций. 2.1.5. Производить на равных условиях с другими собственниками оплату установки дополнительного общедолевого оборудования, на основании решения общего собрания собственников подземного гаража-стоянки.

2.2. **Собственнику нежилого помещения запрещается:**  2.2.1. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения производить перепланировку помещений. 2.2.2 В случае неисполнения Собственником нежилого помещения требований п.п. 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.1.6., организация ООО «РЭУ» вправе взыскать причиненные ей убытки в связи с нарушением условий Договора.

2.3. **Организация обязана:**  2.3.1. Составить акт технического осмотра подземного гаража-стоянки и представить общему собранию собственников на утверждение перечень работ по содержанию, техническому обслуживанию и капитальному ремонту. 2.3.2. Организовать техническое обслуживание подземного гаража-стоянки, текущий ремонт, капитальный ремонт и содержание территории в пределах утвержденного перечня работ и предоставить общему собранию собственников акт выполненных работ по ремонту исходя из стоимости реально выполненных работ. 2.3.3. Вести соответствующую техническую документацию. 2.3.4. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками нежилых помещений своих обязательств за использование этих помещений по назначению, осуществлением ими платежей за содержание и ремонт подземного гаража-стоянки соразмерно занимаемой доли в общем имуществе.

3. **Платежи и расчеты по договору:**  3.1. Собственник помещений возмещает организации ООО «РЭУ» расходы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества подземного гаража-стоянки из расчета стоимости 1 кв.м. занимаемой площади. Установлена стоимость содержания 1 кв.м.: с 01.02.2018г. по 31.12.2018г. –сумма платежа в месяц составит: 1870руб. без НДС. Сумма платежей по договору с 01.02.2018г. по 31.12.2018г. за услуги по содержанию и ремонту общего имущества подземного гаража-стоянки составит: 20570 рублей. 3.2. Оплата за фактически произведенный капитальный ремонт, в случае если собственники не утвердили тариф на капитальный ремонт, производится Собственником согласно актам выполненных работ исходя из стоимости реально выполненных работ, соразмерно доле собственности. 3.3. В соответствии с пп. 29,30 пункта 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ организация ООО «РЭУ» применяет льготу по налогу на добавленную стоимость. 3.4. Тариф услуги по содержанию и ремонту нежилого помещения может быть изменен в зависимости от изменения цен на сырье, материалы и др. факторы, влияющие на изменения затрат с учетом индекса инфляции (роста цен). Размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения утверждается на общем собрании собственников машиномест. 3.5. В случае изменения размера платы на услуги по содержанию и ремонту общего имущества подземного гаража-стоянки в период действия настоящего Договора по основаниям, предусмотренными п. 3.6., организация ООО «РЭУ» производит Собственнику перерасчет соответственно размеру изменения платы (тарифа) за указанные услуги. Изменение размера оплаты по Договору оформляется Дополнительным соглашением, подписанного Сторонами. 3.6. Собственник осуществляет оплату по договору в течение 5-ти рабочих дней с даты получения платежных документов. 3.7. Организация ООО «РЭУ» ежемесячно предоставляет Собственнику счета и универсальные передаточные документы за оказанные услуги на электронный адрес Собственника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3.8. Собственник ежемесячно самостоятельно получает оригиналы счета и универсальных передаточных документов на оказанные услуги в бухгалтерии организации ООО «РЭУ». 3.9. В случае невыполнения пунктов 3.1., 3.2. настоящего Договора, Собственник обязуется оплатить организации ООО «РЭУ» сумму долга и пени в размере 0.1% от суммы задолженности, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день физической выплаты включительно.

**4. Особые условия**: 4.1. Данный договор не является разрешением для собственника на проведение самовольного переустройства или перепланировки, принадлежащего ему помещения. 4.2. Затраты, связанные с выполнением работ организацией ООО «РЭУ», обслуживающей подземную гараж-стоянку, не оговоренных настоящим Договором, в том числе, возникшие по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине организации, покрываются Собственником нежилых помещений дополнительно.

**5. Срок действия**: 5.1. Стороны договорились о том, что срок действия Договора устанавливается с «01» февраля 2018 по «31» декабря 2018 года.

**6. Прочие условия:** 6.1. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов, телефонов, банковских и иных реквизитов. 6.2. Стороны принимают меры к незамедлительному урегулированию споров, возникающих из договора. Споры, не урегулированные Сторонами в течении 30 (тридцати) дней, разрешаются в установленном законом порядке . 6.3. По обоюдному соглашению условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены в форме дополнительного соглашения, подписанного Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. 6.4. Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель: ООО «РЭУ» Собственник: Юридический адрес: М.О., г. Королев, ул. Фрунзе, д.19, пом.2 ИНН/КПП 5018184735/501801001 р/с 40702810540000019778 в ПАО Сбербанк России к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОГРН 1165018051912 Генеральный директор ООО «РЭУ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.В. Нелюбов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/