

ДОГОВОР

о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Сатурн»

д.Здехово Щелковский р-н МО
г.

«__» _____ 20__

Товарищество собственников недвижимости «Сатурн», именуемое в дальнейшем ТСН «Сатурн» или «Товарищество», в лице Председателя Правления Рыбакова Петра Федоровича, действующего на основании Устава — с одной стороны, и **гражданин РФ:** _____, пользующийся/владеющий земельным участком № _____, (свидетельство № _____) расположенный в границах ТСН «Сатурн», но не являющийся членом Товарищества, именуемый в дальнейшем «Индивидуальный садовод» или «Потребитель» — с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре.

Садовый участок — находящийся в собственности, владении или пользовании Индивидуального садовода и/или членов его семьи земельный участок, имеющий в соответствии с Планом застройки ТСН «Сатурн» номер _____, предназначенный для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений;

Имущество общего пользования (далее – Инфраструктура) — имущество (в том числе земли общего пользования), предназначенное для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, пляжи, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное). К инфраструктуре Товарищества в частности относятся: - земли общего пользования ТСН «Сатурн» в установленных границах, в т.ч. улицы и проезды; - линии электропередач; - колодцы, находящиеся на территории общего пользования Товарищества; - ворота, шлагбаумы и ограда вдоль границ Товарищества; - здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания общего имущества Товарищества, предоставления коммунальных услуг и обеспечения безопасности; - оборудование, находящееся за пределами или внутри индивидуальных садовых участков и обслуживающее более одного садового участка; - иные объекты в границах Товарищества, предназначенные для обслуживания членов Товарищества и индивидуальных садоводов, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов Товарищества и/или индивидуальных садоводов. Коммунальные услуги – доводимые до потребителя (в т.ч. в строения, расположенные на садовом участке) услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, получаемые индивидуальными садоводами и членами Товарищества как членами коллектива и оплачиваемые из средств ТСН «Сатурн» как организации, уполномоченной членами коллектива на расчет со специализированными организациями –поставщиками коммунальных услуг.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Настоящий договор заключен на основании: - статьи 445 ГК РФ и статьи 8 Федерального Закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66; - требований Устава ТСН «Сатурн» о заключении индивидуальных договоров о пользовании объектами инфраструктуры с гражданами, не являющимися членами Товарищества.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество предоставляет Потребителю коммунальные услуги и право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Сатурн», а Потребитель получает и оплачивает коммунальные услуги, а также осуществляет и оплачивает свое право пользования инфраструктурой на условиях определенных настоящим Договором.

1.2. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим договором, Уставом ТСН «Сатурн», Решениями Общего собрания и Правления ТСН «Сатурн», договорами, заключенными ТСН «Сатурн», действующими внутренними Регламентами и Положениями Товарищества, принятыми и утвержденными в установленном порядке.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечить всем собственникам, владельцам и пользователям садовых участков на территории ТСН «Сатурн» благоприятные и безопасные условия пользования ими, а также обеспечить надлежащее содержание и развитие инфраструктуры Товарищества.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Товарищество берет на себя обязательства:

2.1.1. Предоставить индивидуальному садоводу, а также членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям садового участка право пользования объектами инфраструктуры Товарищества;

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Потребителю, а также членам семьи Потребителя, арендаторам, иным законным пользователям садового участка в соответствии с обязательными требованиями, установленными Решениями Общего собрания членов Товарищества в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: а) обеспечение водой для хозяйственных нужд; б) обеспечение подъезда к участку (улицы и проезды); в) обеспечение электроэнергией; г) обеспечение вывоза твердых бытовых отходов (ТБО); д) другие услуги, возможность обеспечения которыми будет создана усилиями членов Товарищества и индивидуальных садоводов за счет взносов в Товарищество членов Товарищества и индивидуальных садоводов;

2.1.3. Предоставлять за плату иные услуги (охрана, наблюдение и контроль доступа и т.п.) в порядке и на условиях, предусмотренных решениями органов управления Товариществом и договорами с соответствующими организациями;

2.1.4. За счет фондов Товарищества, формируемых из взносов членов Товарищества и платежей индивидуальных садоводов, содержать и развивать инфраструктуру Товарищества в соответствии с решениями органов управления Товарищества, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Товарищества;

2.1.5. От своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и вывоз бытовых отходов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Потребителю. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет;

2.1.6. Принимать от Индивидуального садовода предусмотренные данным договором платежи на содержание и создание инфраструктуры Товарищества, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Потребителя;

2.1.7. Информировать индивидуального садовода о всех изменениях, вносимых в период действия договора в Устав ТСН «Сатурн», внутренние Регламенты и Положения Товарищества, а также обо всех решениях органов управления Товариществом, касающихся предмета данного Договора на общем собрании членов ТСН «Сатурн» или путем вывешивания объявления на территории Товарищества;

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Потребителя и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в разумные сроки;

2.1.9. Не распространять персональную информацию, касающуюся индивидуального садовода (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения индивидуального садовода или наличия иного законного основания;

2.1.10. Представлять интересы индивидуального садовода и лиц, пользующихся принадлежащим ему участком на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.2 Товарищество имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования объектами инфраструктуры ТСН «Сатурн»;

2.2.2. В случае выявления нарушения Потребителем порядка пользования объектами инфраструктуры, без предупреждения приостанавливать возможность пользования объектами

инфраструктуры до устранения нарушений и компенсации допущенного ущерба в порядке, установленном регламентирующими документами Товарищества и законодательством РФ;

2.2.3. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры в случае возникновения задолженности у Потребителя перед Товариществом;

2.2.4. В любое время, в порядке, предусмотренном внутренними регламентами Товарищества, произвести инспекцию сетей и электроустановок Потребителя и индивидуального прибора учета электроэнергии.

2.3. Индивидуальный садовод обязан:

2.3.1. Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства, условий настоящего Договора, внутренних Регламентов и Положений Товарищества;

2.3.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

2.3.3. Не нарушать права Товарищества как юридического лица, членов Товарищества, других индивидуальных садоводов;

2.3.4. Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

2.3.5. Своевременно уплачивать взносы и платежи, предусмотренные данным Договором, внутренними Регламентами, Положениями и Решениями Общего собрания Товарищества, а также предусмотренные законодательством налоги и платежи;

2.3.6. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

2.3.7. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

2.3.8. Выполнять законные решения органов управления Товарищества, соблюдать Положение о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Сатурн», Положение о порядке уплаты взносов и иных обязательных платежей в ТСН «Сатурн» и расходовании средств Товарищества, другие Регламенты и Положения Товарищества, утвержденные органами управления Товарищества;

2.3.9. При отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, предусмотренных законодательством РФ, известить правопробретателя об условиях настоящего договора и существовании непогашенных обязательств по нему (при их наличии);

2.4. Индивидуальный садовод имеет право:

2.4.1. Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

2.4.2. Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своем земельном участке;

2.4.3. Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

2.4.4. По письменному запросу в адрес Правления получать информацию о решениях органов управления Товарищества, регламентирующих порядок пользования объектами инфраструктуры ТСН «Сатурн», и всех решениях, касающихся обязательств и прав Сторон по настоящему Договору;

2.4.5. На основании письменного согласия Правления лично (без права доверия) участвовать в Общем собрании Товарищества с правом совещательного голоса, с правом или без права выступлений.

2.4.6. Осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Индивидуальный садовод оплачивает в Товарищество:

3.1.1. Взнос за пользование объектами инфраструктуры;

3.1.2. Взносы на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества;

3.1.3. Платежи за коммунальные ресурсы;

3.1.4. Другие платежи, предусмотренные внутренними Регламентами и Положениями Товарищества и Решениями Общего собрания Товарищества.

3.2. Размер и порядок оплаты взносов и платежей индивидуальных садоводов утверждается решениями Общего собрания Товарищества и доводится до сведения индивидуального садовода в порядке аналогичном порядку извещения членов Товарищества о решениях Общего собрания ТСН «Сатурн». Членский взнос и взнос за пользование объектами инфраструктуры не включает в себя платежи за коммунальные ресурсы.

3.3. Товарищество не является поставщиком коммунальных услуг Потребителю и не осуществляет деятельность по электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению и прочее, а индивидуальный садовод – не является субабонентом. Пользование коммунальными услугами членов Товарищества и индивидуальных садоводов является не договорным, а совместным и осуществляется членами Товарищества и индивидуальными садоводами как коллективом. При этом Товарищество действует как платежный агент.

3.3.1. Оплату за потребленную электрическую энергию индивидуальный садовод производит ежемесячно, не позднее 10 числа следующего месяца. Объем потребленной электроэнергии определяется согласно показаниям индивидуального счетчика. Оплата производится по тарифу, действующему на момент оплаты.

3.3.2. По решению Общего собрания, Товарищество может создать за счет взносов на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества общую для всех собственников и пользователей земельных участков, расположенных на территории СНТ «40 лет Октября», водопроводную, газопроводную, канализационную и пр. системы. В этом случае тарифы на использование этих систем будут определены на основании договоров ТСН «Сатурн» со специализированными организациями – поставщиками коммунальных ресурсов, организациями, эксплуатирующими коммунальные сети, с учетом затрат на создание этих коммунальных сетей.

3.3.3. Размеры тарифов по коммунальным платежам для индивидуального садовода не могут отличаться от данных тарифов для членов Товарищества.

3.4. Основанием для уплаты дополнительного взноса, компенсационного платежа в связи с действием/бездействием садовода, штрафа, предусмотренных внутренними регламентами Товарищества и/или Решениями Общего собрания ТСН «Сатурн» является Платежное требование, которое может быть направлено индивидуальному садоводу: - по адресу электронной почты, указанном в разделе 8 настоящего Договора; - по телефонной связи (городской или мобильной); - заказным почтовым сообщением с уведомлением о вручении по адресу, указанному садоводом в разделе 8 Договора; - вручаться лично. В случае отказа индивидуального садовода от подписи на экземпляре Товарищества, отказ от подписи оформляется комиссионно. Индивидуальный садовод обязан выполнить Платежное требование Товарищества в течение 10 календарных дней с момента его получения, если в Платежном требовании не предусмотрен иной срок.

3.5. Индивидуальный садовод производит платежи, предусмотренные п.3.1. путем внесения денежных средств в кассу Товарищества или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств.

3.6. Не использование Потребителем садового участка либо отказ от пользования общим имуществом и/или коммунальными услугами не является основанием для освобождения Потребителя полностью или частично от исполнения обязательств по данному Договору.

4. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

4.1. В случае просрочки Потребителем платежей, предусмотренных данным Договором, Потребитель выплачивает пени. Размер пени утверждается на Общем собрании членов ТСН «Сатурн».

4.2. При существовании у индивидуального садовода задолженности по настоящему Договору, индивидуальный садовод может быть ограничен в своих правах пользования объектами инфраструктуры, в том числе лишен права проезда и приема автотранспорта по дорогам Товарищества и отключен от ЛЭП до момента погашения основной суммы задолженности и штрафов за просрочку платежей. Данное частичное ограничение права пользования отдельными объектами инфраструктуры является штрафной санкцией по настоящему Договору и не может служить

основанием для освобождения Потребителя полностью или частично от исполнения обязательств по данному Договору.

4.3. При существовании у Потребителя задолженности по оплате коммунальных платежей просроченной более чем на 90 календарных дней, Товарищество вправе отключить объекты, расположенные на садовом участке Потребителя от линии электропередач. В этом случае Товарищество проводит мероприятия, исключающие подачу электроэнергии Потребителя, устанавливает пломбы и оформляет соответствующий Акт. Новое подключение к ЛЭП производится в течение 5 рабочих дней с даты предъявления Потребителем документов о погашении задолженности и оплаты подключения по расценкам, установленным регламентами Товарищества.

4.4. В случае самовольного подключения электроустановки Потребителя к ЛЭП или нарушении целостности пломб, Товарищество начисляет платеж за электроэнергию, руководствуясь установленной мощностью электроустановки/суммарной мощностью электроприборов Потребителя и сроком с момента установки на счетчик нарушенной пломбы Товарищества до срока устранения Потребителем нарушения и нового пломбирования счетчика.

5. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ, ПРОЛОНГАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01 января следующего календарного года. В том случае, если ни одна из сторон до 31 декабря текущего календарного года не уведомила о своем желании его расторгнуть, договор считается пролонгированным еще на один год, начиная с 01 января.

5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае приема индивидуального садового в члены ТСН «Сатурн».

5.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на садовый участок в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Индивидуальный садовый, отчуждающий участок, должен обеспечить переход своих прав и обязанностей по настоящему Договору к новому правообладателю путем подписания нового договора между правоприобретателем и Товариществом до подачи заявления о регистрации сделки в установленном законом порядке. При отчуждении земельного участка Индивидуальным садоводом, имеющим задолженность перед Товариществом, он обязан погасить задолженность перед сделкой или передать Товариществу право требования долга (с учетом штрафных санкций) с правоприобретателя, известив об этом правоприобретателя. В случае смерти Индивидуального садовода, его правопреемники для реализации своих прав на земельный участок обязаны заключить с Товариществом новый договор.

5.4 Договор может быть также прекратить свое действие по иным основаниям, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ.

6.1. В случае возникновения между Сторонами любого спора относительно толкования, действия или исполнения настоящего Договора, Стороны предпримут все разумные меры для разрешения такого спора путем переговоров. Претензионный порядок разрешения споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии – 20 (двадцать) календарных дней с момента получения претензии соответствующей Стороной.

6.2. Спор, по которому Стороны не достигли соглашения путем переговоров, подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к данному Договору являются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Каждая из Сторон обязана извещать вторую сторону Договора об изменении своих реквизитов. При не извещении второй стороны об изменении реквизитов сторона не вправе ссылаться на неполучение ею отправлений.

7.4. Если иное не предусмотрено конкретными пунктами Договора, Стороны определили, что

надлежащим уведомлением/извещением второй стороны договора является личное вручение отправления второй Стороне или электронное/почтовое отправление, направленное по адресам, указанным в ст. 8 настоящего Договора.

7.5. В случае если любая из Сторон будет иметь намерение внести изменения в данный договор, она направляет другой стороне в порядке, предусмотренном в п. 7.4. настоящего Договора, свои предложения в виде надлежащим образом оформленного проекта Дополнения к Договору. Другая сторона в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения предложений Стороны-Инициатора должна рассмотреть их и подписать или представить мотивированный отказ от подписания. В случае если предложения Стороны-инициатора не подписаны, но мотивированный отказ от подписания документа не направлен, Стороны будут считать, что предложения Стороны-инициатора приняты без возражений.

7.6. Недействительность отдельных условий (пунктов) Договора не влечет за собой недействительность прочих условий (пунктов) Договора.

7.7. По всем пунктам Договора индивидуальному садоводу даны исчерпывающие разъяснения, все положения Договора согласованы сторонами, положения ст. 421 ГК РФ (свобода договора) ему известны и соблюдены.

7.8. Договор составлен в двух идентичных экземплярах: один экземпляр для Индивидуального садовода, другой – для Товарищества.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСН «Сатурн»: д. Здехово Щелковский район, Московская область.

ОГРН

Индивидуальный садовод:

ФИО _____

Паспорт:серия _____ № _____ Выдан _____

«__» _____ 20__ г. _____

Адрес: _____

_Телефон: _____ e- _____

mail: _____

Председатель Правления Рыбаков П.Ф. _____ (подпись, печать)

Индивидуальный садовод _____ (подпись)

Приложения к Договору:

- Копия Свидетельства о праве собственности на земельный участок (если имеется);
- Копия паспорта Потребителя (страницы 2-3, адрес регистрации)