

**О пользовании объектами инфраструктуры и
другим имуществом общего пользования Садоводческого некоммерческого
товарищества «СКНИГА»**

"__" _____ 20__ г.

Садоводческое Некоммерческое Товарищество «СКНИГА», именуемое в дальнейшем СНТ или "Товарищество", в лице председателя правления Савельевой Елены Дмитриевны, действующего на основании Устава - с одной стороны, и граждан РФ:

_____, имеющий право (свидетельство на право собственности на землю _____) на садовый участок № _____ на территории СНТ, но не являющийся членом Товарищества, именуемый в дальнейшем "Индивидуальный садовод" или «Потребитель» - с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре

Садовый участок - находящийся в собственности, владении или пользовании Индивидуального садовода и/или членов его семьи земельный участок, общей площадью _____ кв.м., имеющий в соответствии с Планом застройки СНТ номер _____, предназначенный для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

Имущество общего пользования (далее – Инфраструктура) - имущество (в том числе земельные участки), 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, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное). К инфраструктуре Товарищества, в частности, относятся:

- земли общего пользования СНТ в установленных границах;
- улицы и проезды (от границ Товарищества до границы садового участка);

- линии электропередач (от вторичной обмотки трансформатора до индивидуального прибора учета Потребителя);
- колодцы в границах Товарищества;
- 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 жилые и нежилые 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 СНТ как организации, уполномоченной членами коллектива на расчет со специализированными организациями – поставщиками коммунальных услуг.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Настоящий договор заключен на основании:

1. статьи 445 ГК РФ и статьи 8 Федерального Закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66 ФЗ;
2. требованием Устава СНТ о заключении индивидуальных договоров о пользовании объектами инфраструктуры с гражданами, не являющимися членами товарищества;

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Товарищество предоставляет Потребителю коммунальные услуги и право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ, 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 СНТ, Решениями Общего собрания и Правления СНТ, договорами, заключенными СНТ, действующими внутренними регламентами Товарищества, принятыми и утвержденными в установленном порядке.

1.3 Цель настоящего Договора – обеспечить всем собственникам, владельцам и пользователям садовых участков на территории СНТ благоприятных и безопасных

условий пользования ими, а также обеспечить надлежащее содержание и развитие инфраструктуры Товарищества.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Товарищество обязано:

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 товарищества в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) обеспечение водой для хозяйственных нужд (колодцы);

б) обеспечение подъезда к участку (улицы и проезды);

г) обеспечение электроэнергией;

д) обеспечение вывоза твердых бытовых отходов (ТБО)

2.1.3. Предоставлять за плату иные услуги (Интернет, 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.

2.1.9 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.

2.1.5. 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.

2.1.4. Информировать Индивидуального садовода о всех изменениях, вносимых в период действия договора в Устав СНТ, а также обо всех решениях органов управления Товариществом, касающихся предмета данного Договора в том же порядке, который предусмотрен при извещении членов Товарищества.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Потребителя и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.8 Информировать Потребителя и иных лиц, пользующихся земельным участком на законных основаниях, о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Товарищества причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором в том же порядке, который действует для членов Товарищества, а в случае личного обращения - немедленно.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.10. Информировать Индивидуального садовода в письменной форме об изменении условий и размера платы за пользование объектами инфраструктуры (п. 3.2), коммунальные услуги (3.3), условий и размера взносов на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества в течение не более чем 20 рабочих дней со дня их изменений в установленном регламентами Товарищества порядке.

2.1.11. По требованию Индивидуального садовода и иных лиц, действующих по распоряжению Индивидуального садовода, или несущих с ним солидарную ответственность за участок и строения на нем, выдавать в течение 5 дней с даты письменного обращения акты сверки платежей, справки установленного образца, копии Решений Правления, Общего собрания и иных документов, определяющих условия настоящего договора, размеры и условия платежей по нему, правильность начисления неустоек (штрафов, пени) и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.23. На основании заявки Индивидуального садовода и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Товарищества или имуществу Индивидуального садовода.

2.1.24. 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.

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

2.1.27. Не допускать использования общего имущества Товарищества без соответствующих решений общего собрания собственников по каждому конкретному случаю.

2.2 Товарищество имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования объектами инфраструктуры СНТ.

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.

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

2.1.4. 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;

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 и других индивидуальных садоводов;

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

2.3.5. Своевременно уплачивать платежи, предусмотренные данным Договором и иные взносы, и иные предусмотренные законодательством налоги и платежи;

2.3.6. В течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

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

2.3.8. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

2.3.9 Выполнять законные решения органов управления Товарищества, соблюдать Положение о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ, Положение о порядке уплаты взносов иных обязательных платежей в СНТ и расходовании средств товарищества», другие регламенты Товарищества, утвержденные органами управления Товарищества;

2.3.10 При отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, предусмотренных законодательством РФ, обратиться в Правление Товарищества за Справкой о размере задолженности (отсутствии задолженности) перед Товариществом. Известить правопробретателя об условиях настоящего договора и существовании непогашенных обязательств по нему (при их наличии).

2.3.11 Известить своих наследников по завещанию и по закону об условиях настоящего договора.

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 садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном 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 СНТ 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 Участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи общественных работах, организуемых Товариществом.

2.4.7 Осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1 Индивидуальный садовод оплачивает в Товарищество:

- Взнос за пользование объектами инфраструктуры;
- Взносы на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества;
- Платежи за коммунальные ресурсы;

3.2 Условия внесения взносов и платежей за коммунальные ресурсы определяются Положением о порядке уплаты взносов иных обязательных платежей в СНТ и расходовании средств товарищества и Решениями Общего собрания Товарищества. Размер взносов и платежей регулярно утверждается решениями Общего собрания Товарищества.

Размеры и условия оплаты взносов и платежей закреплены решением общего собрания членов СНТ от 30 мая 2015г. и являются обязательными для индивидуального садовода.

Изменения в размере и условиях оплаты, утвержденные Общим собраниям доводятся до сведения Индивидуального садовода в течение 20 рабочих дней с даты Общего собрания в порядке, утвержденном для извещения членов Товарищества.

3.3 Взносы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества – регулярно вносимые Индивидуальными садоводами на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и другие текущие расходы Товарищества.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества для Индивидуальных садоводов, при условии внесения ими целевых взносов в порядке, установленном настоящим Положением, не может превышать размер членских взносов для членов Товарищества.

В случае, если индивидуальный садовод имеет задолженность по взносам на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования, размер данного взноса рассчитывается с повышающим коэффициентом 2,0 относительно размера членских взносов, установленных Общим собранием Товарищества.

Плата за пользование объектами инфраструктуры не включает в себя платежи за коммунальные ресурсы.

3.4 Взносы на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества - регулярно вносимые Индивидуальными садоводами на приобретение (создание), капитальный ремонт и реконструкцию объектов общего пользования, размер которых соответствует размеру Целевых взносов для членов Товарищества, установленных решением Общего собрания Товарищества.

3.5 Платежи за коммунальные ресурсы

3.5.1 Товарищество не является поставщиком коммунальных услуг Потребителю и не осуществляет деятельность по электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению и пр, 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.

3.5.2 Оплату за потребленную электрическую энергию Индивидуальный садовод производит ежеквартально, не позднее 5 числа месяца, начинающего следующий квартал. Объем потребленной электроэнергии определяется согласно показаниям индивидуального счетчика, надлежащим образом опломбированного уполномоченным представителем Товарищества. Оплата производится по тарифу, действующему на момент оплаты. Тариф рассчитывается и утверждается органами управления Товарищества и включает в себя определенную в договоре между Товариществом (коллективным пользователем электроэнергии) и энергоснабжающей организацией цену 1 кВт*ч электроэнергии, потери на ее передачу в общих электросетях и затраты электроэнергии на общие нужды Товарищества (освещение улиц и проездов, питание общих электропотребителей и пр), разделенные между всеми собственниками, владельцами и пользователями участков СНТ пропорционально объемам фактически потребленной ими электроэнергии.

По решению общего собрания Товарищества, согласованного с электроснабжающей организацией, подача электроэнергии товариществу и Абонентам может осуществляться круглогодично.

3.5.3 В дальнейшем, 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 водопроводную, газопроводную, канализационную и пр. системы. В этом случае тарифы на использование этих систем будут определены на основании договоров СНТ со специализированными организациями – поставщиками коммунальных ресурсов, организациями, эксплуатирующими коммунальные сети и с учетом затрат на создание этих коммунальных сетей.

3.5.4 Размеры тарифов по коммунальным платежам для Индивидуального садовода не могут отличаться от данных тарифов для членов Товарищества.

3.6 Индивидуальный садовод производит платежи, предусмотренные пп. 3.3-3.5 путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств. По согласованию с Правлением, оплата возможна путем внесения денежных средств в кассу Товарищества – в этом случае, документом, подтверждающим оплату, является бланк строгой отчетности, выдаваемый плательщику кассиром Товарищества.

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 любого из платежей, предусмотренных данным Договором, Потребитель выплачивает пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.2 При существовании у Потребителя задолженности по оплате взносов на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества, Товарищество в одностороннем порядке, без специального уведомления Потребителя, увеличивает ставку платежа за пользование объектами инфраструктуры в 2 раза. Повышенная ставка будет действовать до даты полного погашения Потребителем своих обязательств по оплате.

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

4.4 В случае, если общая сумма задолженности по настоящему договору (с учетом пени) превышает 3 000 (Три тысячи рублей), Индивидуальный садовод может быть ограничен в своих правах пользования объектами инфраструктуры, а именно: 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.

4.5 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 пломбы Товарищества на счетчик 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 считается действительным в течение одного года. В том случае, если ни одна из сторон не уведомила о своем желании его расторгнуть, договор считается пролонгированным еще на один год.

5.2 Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с приемом Индивидуального садовода в члены СНТ;

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 садовод, 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 прекратит 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 почтовое (заказное, ценное или с описью вложения) и/или электронное отправление, направленное по адресам, указанным в ст. 8 настоящего Договора; и/или личное вручение отправления второй Стороне.

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 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

СНТ «СКНИГА»	Индивидуальный садовод
Юр.адрес: Тульская область, Заокский р-н, дер. Азаровка Инн 7126016160 Кпп 712601001 Огрн 1057102000130 Председатель правления _____/Е.Савельева/	

Приложения к Договору:

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

