

**Договор о пользовании объектами инфраструктуры
и другим имуществом общего пользования
в СНТ "Выборгское"**

Массив Келколово – 3, Кировского района Ленинградской области,

Дата _____

Садоводческое некоммерческое товарищество «Выборгское», расположенное по адресу: 187323, Ленинградская область, Кировский район, Массив «Келколово-3», именуемое в дальнейшем Товарищество/СНТ, в лице председателя правления Тельшевой А.Н., действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданина _____, д.р. _____ паспорт _____

зарегистрированный по адресу) _____

владеющий / временно хозяйствующий на земельном участке № _____, расположенным в СНТ «Выборгское» по адресу: _____

На праве _____, ведущий индивидуальную садоводческую деятельность на территории СНТ «Выборгское», именуемый в дальнейшем Гражданин / индивидуальный садовод, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре:

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретённый им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений).

Инфраструктура СНТ «Выборгское» - это совокупность объектов, имущества, систем и служб, органов управления, необходимых для функционирования и обеспечения условий нормальной жизнедеятельности СНТ.

К инфраструктуре Товарищества относятся:

- земля общего пользования в границах СНТ "Выборгское»;
- улицы, проезды, проходы от границ Товарищества до границ индивидуальных садовых участков;
- линии электропередач вместе с электрооборудованием от границ балансовой принадлежности между СНТ «Выборгское» и энергоснабжающей организацией до границ балансовой принадлежности между СНТ и садоводами - потребителями электроэнергии;
- речка и мосты в границах СНТ;
- здания, сооружения, оборудование, созданные для обслуживания объектов (имущества) общего пользования, обеспечения безопасности;
- сооружения, оборудование, находящееся внутри индивидуальных садовых участков и обслуживающие более одного садового участка;
- иные объекты в границах СНТ, предназначенные для обслуживания членов СНТ и садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, отчуждение и передача прав пользования которыми могут привести к ущемлению прав и интересов других садоводов;
- мероприятия по обеспечению коллективной безопасности, в т.ч. пожарной, санитарной, экологической, посты охраны СНТ;
- содержание объектов (имущества) общего пользования, дорог, улиц, проездов, проходов, речки, мостов;
- содержание земли общего пользования, включая участки с элементами благоустройства;

- расходы на техническое обслуживание, текущие и капитальные ремонты, периодические испытания установок, оборудования, линий электропередач, обучение и аттестация персонала, содержание персонала, обслуживающего линии и установки;
- вывоз мусора;
- обеспечение сохранности имущества в границах СНТ;
- налоговые платежи СНТ, как юридического лица;
- финансовые поощрения членов СНТ, работающих в органах управления и контроля Товарищества;
- оплата труда лиц, привлекаемых по трудовым договорам (согласно организационно-штатному расписанию) и гражданско-правовым договорам для решения общих задач СНТ;
- обеспечение нормальной деятельности органов управления, включая организацию и проведение Общих собраний / Собраний уполномоченных, почтовые, представительские, канцелярские, транспортные, коммунальные расходы, услуги телефонной и др. видов связи, расходные материалы на оргтехнику и др. текущие расходы;
- обеспечение защиты нарушенных прав и интересов СНТ и садоводов, в том числе в суде, с привлечением профессиональных юристов и адвокатов;
- обеспечение консультационных услуг специалистов.

В инфраструктуру Товарищества могут входить и другие элементы, системы и службы, не указанные в настоящем Договоре.

Возмездительные взносы - денежные средства, вносимые гражданами - не членами СНТ, владеющими садовыми земельными участками на законном основании в пределах территории Товарищества, в порядке компенсации затрат на создание и содержание инфраструктуры Товарищества.

Целевые взносы - денежные средства, внесённые на приобретение, создание, реконструкцию, модернизацию объектов (имущества) общего пользования, принадлежащих членам Товарищества и садоводам, ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

Расчёт величины целевого взноса устанавливается с учётом размера участка (участков) садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке.

Коммунальные платежи - платежи, осуществляемые индивидуальными садоводами согласно условиям отдельно заключённых договоров между СНТ «Выборгское», как коллективным потребителем коммунальных ресурсов, и гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, как конечным потребителем коммунального ресурса, возмещающим затраты СНТ на потребляемые коммунальные ресурсы в рамках договоров между СНТ и ресурсоснабжающей организацией.

Основания для заключения Договора:

Настоящий Договор заключается на основании положений Устава СНТ «Выборгское», ст. 8 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 г., ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

1. Предмет Договора

1.1 Товарищество за плату предоставляет гражданину, имеющему садовый земельный участок в границах СНТ и ведущему индивидуальную садоводческую деятельность, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в границах СНТ «Выборгское». Гражданин – индивидуальный садовод пользуется объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и уплачивает возмездительные взносы, другие взносы и платежи на условиях, определённых настоящим Договором.

1.2 В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором, Уставом Товарищества, действующими внутренними регламентирующими документами, решениями Общих собраний Товарищества, правления СНТ, договорами, заключёнными СНТ со сторонними организациями.

1.3 Целью настоящего Договора является создание для граждан, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность, на территории СНТ благоприятных и безопасных условий пользования садовыми земельными участками на основании внесения всех необходимых взносов, а также обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры Товарищества без нанесения ущерба для членов СНТ со стороны садоводов - индивидуалов.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Товарищество обязано:

2.1.1 Предоставить гражданину, ведущему индивидуальную садоводческую деятельность, членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям садового земельного участка:

- пользование объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования;
- коммунальные ресурсы, согласно отдельным индивидуальным договорам, заключенным между СНТ и потребителем ресурсов в соответствии с объёмами и условиями, определёнными для членов Товарищества.

2.1.2 За счёт денежных фондов Товарищества, формируемых из взносов членов Товарищества и 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 объектов (имущества) общего пользования.

2.1.3 От имени СНТ заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение садоводов коммунальными ресурсами; с другими организациями, обеспечивающими нормальную жизнедеятельность Товарищества и его инфраструктуры. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнение, а также вести их постоянный учёт.

2.1.4 Принимать от гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, предусмотренные данным договором взносы и платежи на создание и содержание объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, а также платежи за потребляемые садоводом коммунальные ресурсы.

2.1.5 Информировать индивидуального садовода о всех изменениях, вносимых в период действия договора в Устав СНТ «Выборгское», а также о всех решениях органов управления Товарищества, касающихся предмета данного Договора в том же порядке, который предусмотрен для извещения членов Товарищества (доски объявлений, выпуск печатных изданий товарищества, информационных листов).

2.1.6 Информировать индивидуального садовода о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Товарищества причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении пользования объектами (имуществом) общего пользования, потреблении коммунальных ресурсов, других услуг, предусмотренных настоящим договором в том же порядке, который действует для членов Товарищества.

2.1.7 Информировать индивидуального садовода в письменной форме об изменении условий и размера платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования (п. 3.2), коммунальные услуги (п. 3.3), условий внесения и размера целевых взносов на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества в установленном внутренними регламентами Товарищества порядке.

2.1.8 По письменному заявлению индивидуального садовода и иных лиц, действующих по его доверенности, выдавать в течение 14 дней с даты письменного обращения акты сверки платежей, справки установленного образца, копии решений Правления, общих собраний и иных документов, непосредственно определяющих условия настоящего договора, размеры и условия платежей по нему, правильность начисления пени и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.9 При условии подписания индивидуального договора по использованию электроэнергии и подключения индивидуального садовода к внутренним сетям Товарищества на основании индивидуального договора по использованию электроэнергии принимать участие в приёмке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.10 На основании заявления индивидуального садовода и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, направлять комиссию для составления акта нанесения ущерба (объекту) имуществу общего пользования Товарищества или имуществу индивидуального садовода.

2.1.11 Не распространять персональную информацию, касающуюся индивидуального садовода (не передавать её иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения индивидуального садовода

или наличия иного законного основания. Персональная информация не относится к передаче и публикации сведений по внесению взносов и выполнению условий данного договора со стороны индивидуального садовода.

2.1.12 Представлять интересы индивидуального садовода, владеющего садовым земельным участком, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, по доверенности, в необходимых случаях перед третьими лицами.

2.1.13 Не допускать использования объекта (имущества) общего пользования СНТ «Выборгское» без соответствующих решений общего собрания / собрания уполномоченных СНТ «Выборгское» и подписания индивидуального Договора с собственником участка по каждому конкретному объекту (имуществу).

2.2 Товарищество имеет право:

2.2.1 Осуществлять контроль за порядком пользования индивидуального садовода объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования на территории СНТ «Выборгское».

2.2.2 В случае выявления нарушения индивидуальным садоводом, другим лицом, владеющим садовым участком, порядка пользования объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования без предупреждения приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры, имуществом общего пользования до устранения нарушений и компенсации допущенного ущерба (при наличии) в порядке, установленном внутренними регламентирующими документами Товарищества или отдельными договорами с гражданином.

2.2.3 Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, а также коммунальными ресурсами в случае возникновения задолженности у индивидуального садовода перед Товариществом по взносам и платежам с момента наступления периода более 2 месяцев, следующих за расчётным, до полного погашения задолженности.

2.3 Индивидуальный садовод обязан:

2.3.1 Осуществлять индивидуальную садоводческую деятельность в соответствии с действующим законодательством, Уставом, внутренними регламентирующими документами, решениями общих собраний Товарищества, а также решениями местных органов самоуправления.

2.3.2 Использовать земельный участок в строгом соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту, содержать в порядке проходы, проезды, канавы.

2.3.3 Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты.

2.3.4. Рационально и эффективно использовать садовый участок для выращивания фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции.

2.3.5 Участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи в мероприятиях и работах, проводимых на территории Товарищества.

2.3.6 Не нарушать права членов Товарищества, индивидуальных садоводов, соблюдать правила внутреннего распорядка Товарищества, не допускать действий, нарушающих нормальные условия для отдыха других садоводов на садовых участках.

2.3.7 Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства.

2.3.8 Своевременно уплачивать земельный налог, возмездительные, целевые взносы и другие платежи в размерах и сроки, установленные настоящим договором, Общим собранием членов Товарищества, Положением о порядке уплаты взносов, иных обязательных платежей в СНТ "Выборгское", а также

осуществлять платежи за потребляемую электроэнергию и эксплуатационные расходы согласно утверждённому на Общем собрании собственников электросетевого хозяйства СНТ «Выборгское» положению об электроснабжении садоводов в Товариществе. Уплачивать пени, начисленные в соответствии с Уставом СНТ и настоящим договором за просрочку уплаты взносов и платежей.

2.3.9 Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила, нормативы) при строительстве, содержании, ремонте, перестройке жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на участке в соответствии с утверждённым в установленном порядке Планом планировки и застройки Товарищества без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных прав и охраняемых законом интересов других садоводов.

2.3.10 Выполнять решения Общих собраний членов СНТ / собраний уполномоченных и решений Правления, предписаний, принимаемых в рамках настоящего Договора.

2.3.11 Поддерживать чистоту на прилегающей к своему участку территории.

2.3.12 Соблюдать иные установленные Уставом СНТ, внутренними регламентирующими документами и законодательством требования.

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

2.3.14 Известить своих наследников по завещанию и по закону об условиях настоящего Договора.

2.3.15 Не допускать использования земельного участка в целях временного/постоянного размещения на нем объектов промышленного назначения, повышенной опасности, допускающих нарушение экологической безопасности.

2.3.16 Не размещать на территории земельного участка объектов, предназначенных для торговли, складирования имущества, обслуживания населения, без решения общего собрания членов Товарищества.

2.4 За допущенные нарушения установленного порядка пользования земельным участком и обязанностей к индивидуальному садоводу могут быть применены меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом Товарищества. Такими мерами воздействия со стороны Товарищества могут быть: предупреждение, предписание, уведомление, акт о нарушениях положений Договора, законодательства; вызов индивидуального садовода для рассмотрения нарушений на заседание правления или комиссии по контролю за соблюдением законодательства.

2.5 Индивидуальный садовод имеет право:

2.5.1 Участвовать в **информационных** собраниях членов Товарищества без права голоса.

2.5.2 Получать через уполномоченных своего квартала / улицы информацию о деятельности органов управления и органов контроля Товарищества.

2.5.3 В любое время посещать свой земельный участок и находящиеся на нём здания, строения, сооружения, самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешённым использованием и утверждённым проектом организации и застройки территории Товарищества при своевременной оплате взносов на содержание инфраструктуры СНТ.

2.5.4 Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами) строительство и перестройку жилого строения или жилого индивидуального дома, хозяйственных строений и сооружений на садовом участке.

2.5.5 Распоряжаться своим земельным участком или иным имуществом в случаях, если на основании закона они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте, имеет право продать, дарить, завещать и совершать другие действия с садовым участком в соответствии с законодательством.

2.5.6 При ликвидации Товарищества получать причитающуюся долю имущества общего пользования, если собственник участка – индивидуальный садовод участвовал в его создании.

2.5.7 Обращаться в суд о признании недействительными нарушающие его права и законные интересы решения общих собраний Товарищества, а также решения правления и иных органов управления Товарищества.

2.5.8 Содержать на участке пчёл, птицу, кроликов и мелкий скот с обязательным соблюдением санитарных и других требований законодательства.

2.5.9 Вносить предложения об улучшении деятельности Товарищества, устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц. Такие предложения передаются в правление Товарищества в письменном виде.

2.5.10 Беспрепятственно пользоваться дорогами и имуществом общего пользования **при условии своевременного внесения соответствующих взносов на его создание и содержание.**

2.5.11 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором, и другие не запрещённые законодательством действия.

3. Платежи по договору

3.1 Индивидуальный садовод уплачивает в Товарищество:

- возместительные взносы на создание, содержание инфраструктуры, объектов, другого имущества общего пользования Товарищества и садовых;
- целевые взносы на приобретение (создание), реконструкцию, модернизацию объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, принадлежащего садоводам;
- платежи за потребляемые коммунальные ресурсы,
- оплата использованной электроэнергии осуществляется по отдельному договору.
- оплата взноса за Пост охраны, если такой имеется.

3.2 Условия и порядок внесения взносов и платежей определяются на основании Устава СНТ и решений Общих собраний / Собраний уполномоченных и Правления о порядке и сумме уплаты взносов иных обязательных платежей в Товариществе.

3.3 Размер взносов и платежей определяется в соответствии с приходно-расходной сметой, утверждаемой решением Общего собрания / Собрания уполномоченный Товарищества на год.

3.4 Изменения в размере, условиях оплаты, порядке внесения взносов и платежей, принятые решениями Общих собраний / Собраний уполномоченных, доводятся до сведения индивидуального садовода в порядке, установленном для извещения членов Товарищества (через размещенные в здании правления информационные листки, доски объявлений, сайт СНТ и печатные издания, если таковые имеются).

3.5 Пеня за просрочку внесения возместительных взносов устанавливается в размере 5 % от суммы задолженности за каждый месяц в первый год просрочки (не более 12 месяцев от даты окончания платежа) и в размере 10 % ежемесячно от суммы задолженности за каждый месяц второго года просрочки, но не более 100 % от размера неуплаченной суммы.

Пеня за просрочку внесения целевых и прочих взносов устанавливается в размере 12 % годовых от суммы задолженности – 1 % за каждый просроченный месяц, но не более 100 % размера неуплаченной суммы.

3.6. В случае нарушения индивидуальным садоводом пп. 2.3, 3.1 настоящего Договора Товарищество вправе взыскать пени, предусмотренные п.3.5 Договора.

В случае задержки оплаты свыше трех месяцев Товарищество имеет право прекратить подачу на участок садовода - индивидуала электроэнергии и водоснабжения (если имеется), предварительно уведомив об этом садовода лично, письмом или телеграммой с уведомлением о вручении на адрес, указанный им в Договоре, а также имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Расторжение настоящего Договора не освобождает садовода – индивидуала от необходимости погашения задолженности по всем платежам по Договору.

4. Вступление в силу, сроки действия, прекращение договора.

4.1 Настоящий Договор заключен на неопределенный срок и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4.2 Настоящий Договор прекращает свое действие с даты приёма индивидуального садовода в члены СНТ «Выборгское» решением общего собрания Товарищества. В этом случае невыполненные обязательства по уплате взносов и платежей индивидуального садовода за текущий расчётный период переходят на члена СНТ.

4.3 Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на садовый земельный участок к другому лицу в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Индивидуальный садовод, отчуждающий участок, передаёт свои права и обязанности по настоящему Договору новому правообладателю путём подписания нового Договора между правоприобретателем и Товариществом после регистрации права собственности (иного вещного права) на садовый земельный участок в установленном законом порядке.

4.4 В случае смерти индивидуального садовода его правопреемники после реализации своих прав на садовый земельный участок заключают с Товариществом новый Договор, оплачивая при этом все задолженности предыдущего собственника.

4.5 Договор может прекратить своё действие по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Порядок урегулирования споров и разногласий

5.1 Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, могут быть урегулированы в досудебном порядке путём переговоров, обмена письмами, вынесением предмета спора для решения на Общее собрание / Собрание уполномоченных членов Товарищества.

В случае неурегулирования спора указанными методами любая из Сторон направляет другой Стороне мотивированную претензию с требованием, основанным на условиях настоящего Договора. В случае отказа другой Стороны исполнить указанное требование в течение десяти дней с момента получения такой претензии, Стороны имеют право на обращение в суд.

5.2 При невозможности разрешить спор в порядке, предусмотренном п. 5.1 данного Договора, он решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие и др.) При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

6.2. В случае форс-мажора заинтересованная сторона должна письменно известить другую сторону, незамедлительно с момента, когда сторона узнала о возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. В случае, если форс-мажор длится более одного месяца, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон, при этом ни одна сторона не будет иметь право на возмещение другой стороной убытков, явившихся следствием такого расторжения.

6. Прочие условия

6.1 В случаях, не предусмотренных положениями настоящего Договора, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Все изменения и дополнения к данному Договору являются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны сторонами.

6.3. Каждая из сторон обязана информировать другую сторону об изменении своих реквизитов. При отсутствии информации об изменении реквизитов (адреса индивидуального садовода, если он не сообщил об этом Правлению Товарищества в письменной форме) одной стороны, эта сторона не вправе ссылаться на неполучение ею уведомлений.

6.4. Если иное не предусмотрено конкретными пунктами Договора, стороны определили, что надлежащим уведомлением/извещением другой стороны Договора является почтовое (заказное, ценное или с описью вложения) или электронное письмо, направленное по адресам, указанным в разделе 7 настоящего Договора. Уведомление другой стороне может быть вручено и лично.

6.5 В случае, если любая из сторон будет иметь намерение внести изменения или дополнения в данный Договор, она направляет другой стороне в порядке, предусмотренном в п. 6.4 настоящего Договора, свои предложения в виде проекта дополнения к Договору.

Другая сторона в течение 14 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, мотивированный отказ от подписания документа другой стороне не направлен, то стороны будут считать, что предложения стороны - инициатора приняты без возражений.

6.6 По всем пунктам Договора индивидуальному садоводу даны исчерпывающие разъяснения, все положения Договора согласованы сторонами, нормы ст. 421 ГК РФ ему известны и соблюдены.

6.7 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Товарищества и Гражданина.

7. Адреса и реквизиты сторон:

СНТ "Выборгское":

Ленинградская область, Кировский район,

Массив Келколово - 3

ОГРН 1024701338430

ИНН 4706009980 КПП 470601001

Р/С 40703810155320105421

К/С 30101810500000000653

БИК 044030653

Северо-западный банк Сбербанка РФ

г. Санкт-Петербург

Филиал в г. Кировск

Гражданин / Гражданка:

Председатель Правления СНТ «Выборгское»

Алевтина Николаевна Тельшева

Контактный телефон: 8 921 955 62 66.