Договор о пользовании объектами инфраструктуры

и другим имуществом общего пользования в дачном поселке «Ромашка» АП- \_\_\_\_\_

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Индивидуальный предприниматель Бендер О., действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 00.00.2000 серия 77 № 00000000, именуемый в дальнейшем Исполнитель, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, гражданин(ка) РФ, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: гор. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ обл., паспорт: \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/п \_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приобретающая земельный участок № \_\_\_\_ в дачном поселке «Ромашка», месторасположение земельного участка: Московская область, xxxxxxx район, \_\_\_\_\_\_ м на восток от с. Рублево, д. \_\_, кадастровый номер 00:23:040210:\_\_\_\_, ведущий(ая) индивидуальную садоводческую деятельность на территории дачного поселка «Ромашка», именуемая в дальнейшем Гражданин/индивидуальный садовод, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

– обратите внимание, что по тексту везде упоминается Дачный поселок, а для покупателя указано право ведения садоводческой деятельности. Это означает, что вид разрешенного использования не соответствует «для дачного строительства».

1. Предмет Договора

1.1 Исполнитель предоставляет гражданину, имеющему садовый земельный участок в границах ПОСЕЛКА, и ведущему индивидуальную садоводческую деятельность, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в границах ПОСЕЛКА «Ромашка», а гражданин пользуется объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и уплачивает взносы и платежи на условиях определённых настоящим Договором.

– в п.1.1 нет ни слова о перечне предоставляемой инфраструктуры, коммуникаций, а главное, не указано существует ли она в настоящее время, кому принадлежит (если не принадлежит исполнителю, то завтра ее может не быть), а главное за чей счет она будет построена, если еще не готова? Формулировка «гражданин уплачивает взносы и платежи» – ключевое слово здесь «ВЗНОСЫ» это ловушка! В контексте этого пункта говорится ровным счетом, что гражданин будет обязан внести взнос на строительство этой инфраструктуры.

1.2 В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором, действующими внутренними регламентирующими документами, договорами, заключёнными Исполнителем со сторонними организациями.

– какими внутренними документами, с какими сторонними организациями? Именно в них может быть прописано, что исполнитель, например, заключил договор со сторонней организацией на устройство объектов инфраструктуры, дорог, коммуникаций, которые принадлежат третьему лицу, и исполнитель обязуется вносить плату за ее использование – именно этот внутренний документ вас поставит перед фактом, что вы должны дяде денег((. Избегайте ссылки на третью сторону или хотя бы ознакомьтесь с теми документами, на которые ссылается исполнитель в этом договоре.

1.3 Целью настоящего Договора является создание для граждан, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность, на территории дачного поселка, благоприятных и безопасных условий пользования садовыми земельными участками, а также обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры дачного поселка.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Исполнитель обязан:

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;

– на каких условиях? Платных\безвозмездных?

коммунальные ресурсы, согласно отдельным индивидуальным договорам заключенным между Исполнителем и потребителем ресурсов в соответствии с объёмами и условиями, определёнными в договоре.

– то есть исполнитель будет поставлять вам коммуникации по тарифам, которые он установит. Какие тарифы на свет, газ, воду? Нет ни слова о том, какие именно коммуникации и по какой цене. Другими словами, подписав этот договор, вы соглашаетесь на любой тариф, а главное вам не дают гарантию, что коммуникации будут – только слова.

2.1.2 За счёт взносов индивидуальных садоводов, содержать инфраструктуру Поселка, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту объектов (имущества) общего пользования.

– другими словами, исполнитель говорит следующее: вы будите не только платить ежемесячные коммунальные платежи за инфраструктуру (охрана, вывоз мусора, чистка дорог), но вы еще обязаны оплачивать текущий ремонт объектов (дорог, сетей). Если дороги и сети были построены на скорую руку и с экономией на материалах, то в скором будущем все это нужно будет ремонтировать за счет ваших средств!

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

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

– исполнитель наделяет себя полномочиями поставщика энергоресурсов, уполномоченного получать от пользователей денежные средства за потребленную энергию (газ, свет) по установленным им тарифам.

2.1.5 Информировать индивидуального садовода о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Исполнителя причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении пользования объектами (имуществом) общего пользования, потреблении коммунальных ресурсов, других услуг, предусмотренных настоящим договором.

2.1.6 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).

2.1.7 По письменному заявлению индивидуального садовода и иных лиц, действующих по доверенности гражданина, выдавать в течение 14 дней с даты письменного обращения акты сверки платежей, но не чаще одного раза в квартал, справки установленного образца, определяющих условия настоящего договора, размеры и условия платежей по нему, правильность начисления пени и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.8 При условии подключения индивидуального садовода к внутренним сетям Поселка принимать участие в приёмке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Индивидуальный садовод не имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в приборы электроучета, при необходимости замены или ремонта прибора электроучета, индивидуальный садовод обязан письменно уведомить об этом Исполнителя. В случае несанкционированной замены счетчика электроучета или подключения линии электроэнергии в обход прибора электроучета, индивидуальный садовод выплачивает Исполнителю компенсацию в размере 10000 (десять тысяч) рублей.

2.1.9 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 Поселка или имуществу индивидуального садовода.

2.1.10 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.

2.1.11 Представлять интересы индивидуального садовода, владеющего садовым земельным участком в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2 Исполнитель имеет право:

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

2.2.2 В случае выявления нарушения индивидуальным садоводом, другим лицом, владеющим или пользующимся 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 Поселка или отдельными договорами с гражданином.

2.2.3. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры (в том числе отключить должника от электрических сетей поселка и/или ограничить въезд на территорию поселка всему автотранспорту, направляющемуся к участку должника (кроме служб экстренной помощи) и другим имуществом общего пользования, в случае возникновения задолженности у индивидуального садовода перед Исполнителем по коммунальным платежам и/или электроэнергии. В случае не погашения задолженности в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента возникновения задолженности по коммунальным платежам и/или долга за потребленную электроэнергию более чем 3000 рублей, Исполнитель по своему усмотрению вправе ограничить въезд на территорию поселка и/или ограничить доступ, в том числе отключить Заказчика от сетей поселка.

– санкции по отключению от электроэнергии являются незаконными, так как в соответствии с действующим законодательством исполнитель в праве ограничить нарушителя в праве пользования электроэнергией, а именно: уменьшить мощность поставляемой электроэнергии либо отключать от сети, но не более чем на 23 часа в сутки.

2.3 Индивидуальный садовод обязан:

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

– если вид разрешенного использования ЗУ регламентирован 66ФЗ «О садоводстве и дачном строительстве», тогда причем тут органы местного самоуправления? Или это галиматья и исполнитель/инвестор сам не понимает нормы закона, или исполнитель не понимает, как управлять в поселке, а следовательно ничего хорошего ожидать в таком месте не придется.

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

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

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

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

2.3.6 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 Поселка без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных прав и охраняемых законом интересов других садоводов.

2.3.7 Поддерживать чистоту на прилегающей к своему участку территории.

2.3.8 Соблюдать иные установленные в ПОСЕЛКЕ, внутренними регламентирующими документами и законодательством требования. При подписании настоящего договора, Индивидуальный садовод ознакомлен со всем действующими на настоящий момент внутренними Регламентами садового поселка «АЛИНО» и обязуется соблюдать их требования.

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

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

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

2.5 Индивидуальный садовод имеет право:

2.5.1 Беспрепятственно 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 Поселка.

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

2.5.3 Обращаться в суд о признании недействительными, нарушающие его права и законные интересы и решения Исполнителя.

2.5.4 Содержать на участке птицу, кроликов с обязательным соблюдением санитарных и других требований законодательства.

– стоит обратить внимание на этот пункт, так как Вы, подписывая данный документ, соглашаетесь с тем, что возможно Ваш сосед разведет овец, лошадей и коров, и воспрепятствовать этому вы будите не в праве. Исполнитель обязан указать в договоре, что разрешается разведение животных и птиц при условии письменного согласования со всеми соседями, чьи участки граничат с таким собственником.

2.5.5 Вносить предложения об улучшении деятельности Исполнителя в отношении Поселка, устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц. Такие предложения передаются в Исполнителю в письменном виде.

2.5.6 Беспрепятственно пользоваться имуществом общего пользования, при условии внесения соответствующих взносов на его содержание и своевременной оплаты за потребленную электроэнергию.

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

3. Платежи по договору

3.1 Индивидуальный садовод уплачивает Исполнителю взносы на содержание инфраструктуры, объектов, другого имущества общего пользования Поселка и садоводов и платежи за потребляемые коммунальные ресурсы (в т.ч. по договору потребления электроэнергии).

3.2 Условия и порядок внесения взносов и платежей определяются Положением о порядке уплаты взносов, иных обязательных платежей и расходовании средств в ПОСЕЛКЕ «Ромашка», решениями Исполнителя в рамках настоящего ДОГОВОРА.

– пункты 3.1 и 3.2 имеют подводные камни, подписав данную формулировку, Вы соглашаетесь с выплатой не только ежемесячных платежей за коммунальное обслуживание, но и согласны оплачивать ремонт всех объектов инфраструктуры и другого имущества по установленным исполнителем расценкам. Другими словами, если исполнитель решит, что ему нужно получить с каждого по 1.000.000 руб. на ремонт, то вы не в праве отказаться. В противном случае к вам будут применены санкции в виде отключения от коммуникаций исполнителя. В нормальном договоре все вышеперечисленные платежи должны быть учтены в ежемесячной оплате услуг и зафиксированы настоящим договором. Будьте внимательны!!!

До утверждения и введения в действия Положения о порядке уплаты взносов, иных обязательных платежей и расходовании средств в ПОСЕЛКЕ «Ромашка», стороны путем переговоров установили, что платежи устанавливаются Решениями Исполнителя, а также что платежи Гражданином/Индивидуальным садоводом **должны вноситься путем перечисления или внесения в кассу Исполнителя до 1 числа каждого квартала (т.е. предоплатная система расчетов)**.

Платежи начисляются за каждый отдельный участок принадлежащий Индивидуальному садоводу. В случае объединения двух и более участков в единый участок с присвоением ему единого кадастрового номера, изменение сумм подлежащих оплате и перерасчету не производится, платежи должны и будут начисляться за каждый из приобретенных участков до их объединения, согласно Генеральному плану поселка «АЛИНО».

– данные правила существенно ущемляют права потребителя, если потребитель объединил участки, то почему он должен платить за два лицевых счета, ведь он один получает услугу. В противном случае данное правило ограничивает желание приобретать два и более участков в данном поселке.

3.3 Размер взносов, коммунальных и прочих платежей определяется Решением Исполнителя на год, с учетом возможной корректировки не чаще, чем два раза в год, по причине ежегодной инфляции и повышения тарифов (естественных монополий, вывоза мусора и иных ресурсоснабжающих организаций).

– данный пункт говорит о том, что подписав договор, Вы согласны с регулярным повышением цен на оказываемые услуги. В нормальном договоре с разумной управляющей компанией утверждается годовая смета и прописывается право в соответствии с законом увеличивать размер оплаты не более чем на 10% в год. Это соответствует размерам инфляции и защищает Ваши права.

3.4 Изменения в размере, условиях оплаты, порядке внесения взносов и платежей, принятые Исполнителем доводятся до сведения индивидуального садовода путем вывешивания объявлений на территории поселка и на сайте Исполнителя – [www.zemlimsk.ru](http://www.zemlimsk.ru).

С 01.07.2014 года расчет коммунальных и прочих платежей будет производиться исходя из базовой ставки (за участок до 10 соток включительно), согласно утвержденного тарифа. При размере участка менее 10 соток перерасчет платежей не производится. При превышении площади земельного участка 10 соток, начисляется дополнительная плата по формуле:

**Платеж = базовая ставка +( N площадь свыше 1000 кв.м \* 0,1% от базовой ставки),**

где: базовая ставка – размер ежемесячного взноса установленный для участков площадью менее или равной 1000 кв.м.

N – площадь участка в кв.м. превышающая 1000 кв.м.

3.5 **Пеня** за просрочку внесения взносов, а также других обязательных платежей устанавливается **в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки**, начиная с 10 дня просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

4. Вступление в силу, сроки действия, прекращение договора

4.1 Срок действия настоящего договора установлен сторонами: с **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2015 г**., но не ранее, чем соответствующая очередь поселка «Ромашка» будет введена в эксплуатацию. В случае задержки ввода в эксплуатацию соответствующей очереди поселка «Алино», срок действия настоящего договора автоматически переносится на 1 (первое) число месяца следующим за подписанием Акта ввода в эксплуатацию.

4.2 Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на садовый земельный участок 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 Исполнителем после регистрации права собственности (иного вещного права) на садовый земельный участок в установленном законом порядке.

4.3 В случае смерти индивидуального садовода его правоприемники после реализации своих прав на садовый земельный участок заключают с Исполнителем новый Договор.

4.4 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.

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

6.6. Настоящий договор вступает в силу и соответствующие платежи будут начисляться с 01\_\_\_\_2014 года.

6.7. По соглашению сторон, за Исполнителя вместо подписи будет проставлена факсимильная печать.

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

7. Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:**  М.П.  Уважаемые покупатели! Просим Вас быть внимательными при выборе поселка вашей мечты. Изучайте все документы и выбирайте честных продавцов. | **Гражданин:** |