Утверждено собранием

уполномоченных СНТ «Тихие зори»

 от 18 марта 2017г. протокол п. № 3

с поправками согласно закону № 217-ФЗ,

 Устава от 15.12.2018г

(п.7 протокола заседания правления

№7 от 18 сентября 2019г.).

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке заключения договора о пользовании

 инфраструктурой и имуществом общего пользования».

1.ОБЩЕЕ.

1.1 Настоящее положение устанавливает порядок заключения Договора на пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования и (работ) услуг Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Тихие зори» (далее по тексту Товарищество) с и лицом, имеющим в собственности земельные участки на территории Товарищества, но не являющийся его членом в расположении садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Тихие зори».

1.2.Договор заключается между садоводческим некоммерческим товариществом «Тихие зори» в лице Председателя и гражданином/кой, владеющим(ей) участком на праве собственности (владения) и ведущим(ей) садоводство в индивидуальном порядке на территории товарищества, руководствуясь ст. ст. 307-453 ГК РФ, ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017г №217-ФЗ. «О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями Устава и настоящим положением.

1.3. Лицо, имеющий в собственности земельные участки на территории Товарищества, но не являющийся его членом в расположении садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Тихие зори», может быть садовод, выбывший из Товарищества добровольно, исключенный из его состава, приобретший участок в собственность по наследству, после купли-продажи, по договору дарения и не вступивший в члены Товарищества (в договоре указать конкретно).

1.4. Лицо, имеющий в собственности земельные участки на территории Товарищества, но не являющийся его членом в расположении садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Тихие зори» , правообладателем которого является и расположенном в границах территории Товарищества, без участия в товариществе, не являющегося членом Товарищества именовать далее по тексту «Индивидуальным садоводом».

1.5. Настоящий ПОРЯДОК заключения Договора на пользование имуществом общего пользования и (работ) услуг Товарищества с Индивидуальным садоводом в расположении Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества, а УСЛОВИЯ по предмету договора закрепляются подробно в договоре в соответствии с настоящим ПОЛОЖЕНИЕМ.

2. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ПЛАТА ЗА ЕГО ПОЛЬЗОВАНИЕ.

2.1. Термины и определения, используемые в Договоре:

1) садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

2) садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

3) хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

4) имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, поливной водой, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого Товарищества;

5) земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

6) взносы - денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в Товариществе в соответствии с Федеральным законом №217-ФЗ, на расчетный счет Товарищества на цели и в порядке, которые определены Федеральным законом и уставом Товарищества;

7) территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд (далее - территория садоводства) - территория, границы которой определяются в соответствии с кадастровым номером 54:19:180429:1029.

8) электрические подстанции**,** разъединители ВЛ-10 кВ.; линия электропитания ВЛ- 0,4 и уличного освещения; энергоснабжение участка Индивидуального садовода через электросети Товарищества;

9) ограда вдоль границ Товарищества, шлагбаумы;

10) зданияс системой видеонаблюдения**,** сооружения, иные объекты в границах Товарищества, необходимые ему или предназначенные для охраны и обслуживания общего имущества Товарищества, и обеспечения его безопасности;

11) система поливного водопровода с насосной станцией;

12) средства пожаротушения и противопожарные резервуары, мотопомпа, пожарный инвентарь;

13) Площадки для контейнеров под твердые бытовые отходы.

Примечание: Не подлежит передаче в пользование оборудование, материалы и иные технические средства, приобретенные Товариществом для создания, эксплуатации и ремонта объектов инфраструктуры.

 3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

3.1. Индивидуальный садовод направляет в правление заявление о заключении Договора о пользовании инфраструктурой и имуществом общего пользования и (работ) услуг Товарищества (приложение №1).

3.2. При заключении данного договора Индивидуальным садоводом, он предоставляет Товариществу для урегулирования земельно-правовых отношений кадастровый паспорт земельного участка или кадастровую выписку о земельном участке, а также свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок или иной документ, в силу закона подтверждающий право Пользователя на земельный участок.

3.2.2. По договору Товарищество берёт на себя обязательство предоставить Индивидуальному садоводу право пользования имуществом общего пользования товарищества, предоставить (работы) услуги Товарищества, указанные в договоре, без права аренды или оформления в собственность, а Индивидуальный садовод принимает на себя обязательства оплаты за пользование имуществом общего пользования и услугами Товарищества в размере и на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества.

3.2.3. Условия пользования имуществом общего пользования Товарищества, взносы по договору, условия расчетов, права и обязанности сторон определять в договоре.

3.2.4. Договор заключается на год.

* + 1. Обязательным условием заключения договора является отсутствие задолженностей Индивидуального садовода перед Товариществом, подтверждённое актом сверки по всем предыдущим платежам на день заключения договора.
		2. Индивидуальный садовод, вправе принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений общим собранием членов Товарищества (по вопросам приходно-расходной сметы и размера членского взноса), однако правом избирательного голоса он не обладает.
		3. Пользование имуществом Товарищества осуществляется в любое время при возникновении необходимости у Индивидуального садовода при условии объективной возможности предоставления данного имущества в пользование, за исключением случаев, когда имущество Товарищества не предоставляется в пользование в связи с погодными, климатическими и техническими причинами.
		4. Поручить правлению и председателю Товарищества, учитывая утвержденный порядок заключения договора, подходить в каждом конкретном случае с учетом индивидуальных особенностей, интересов и т.п. к условиям предмета договора.
	1. Правление вправе направить договор Индивидуальному садоводу и в случае отказа от заключения, принять решение о понуждении в судебном порядке или отключения от объектов инфраструктуры.
	2. Договор о пользовании имуществом общего пользования и (работ) услуг Товарищества оформляется после заключения договора электроснабжения (договора поручения).

4. ВЗНОС ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ.

4.1. Взнос за пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования Товарищества устанавливается общим собранием Товарищества

4.2. Индивидуальный садовод обязан вносить платежи в срок, установленным решением общего собрания.

4.3. При условии внесения Индивидуальным садоводом платы на приобретение (создание) общего имущества равный целевому взносу размер платы за пользование указанным имуществом не может превышать целевого взноса члена Товарищества.

Размер взноса за пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования Товарищества для Индивидуального садовода, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества в период членства, не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов Товарищества.

4.4. В случае просрочки Индивидуальным садоводом любого из платежей, предусмотренных Договором, он выплачивает пени в размере 0,2% от суммы неуплаченного платежа за каждый календарный день просрочки. При просрочке более 2 месяцев возможность пользования им объектами инфраструктуры и продукцией по решению правления может быть прекращена полностью или частично (отключение от магистрального водовода или электролинии) до полной оплаты задолженности и понесенных убытков. Возобновление договора и его условия после этого возможно по заявлению Индивидуального садовода и решению правления по нему. Товарищество при этом не несет ответственности за возможные последствия такого лишения услуг. Оказание услуг возобновляется по истечении 10 дней после погашения всей задолженности за отдельную плату по решению собрания.

4.5. Размер оплаты за пользование имуществом общего пользования Товарищество в течение действия срока договора может увеличиваться с учётом инфляции не чаще одного раза в год и на общих условиях повышения с возрастанием взносов членов Товарищества.

4.6.  Размер взноса за пользование инфраструктурой и имуществом Индивидуальным садоводом в течение срока действия договора в текущем периоде изменению не подлежит.

4.7. Товарищество производит за Индивидуального садовода расчеты за используемую электроэнергию и иным обязательным платежам. Сумма платежа за технологические потери

включает потери в трансформаторе и в линиях электропередачи.

4.8. Расчёт размера оплаты за потребленную электроэнергию производится по тарифу, утверждаемому уполномоченным органом Новосибирской области, действующему в соответствующем году. Процент технологических потерь утверждается общим собранием членов Товарищества.

4.9. Показания прибора учета предаются на 1число месяца следующего за расчетным периодом в правление СМС сообщением. Оплата Индивидуальным садоводом за электроэнергию производится не позднее 10 числа текущего месяца в банк на расчетный счет Товарищества или по системе «Город» по показаниям индивидуального счётчика класса точности не менее 2.0.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Товарищество и Индивидуальный садовод обязуются руководствоваться настоящим положением, ФЗ №217-ФЗ от 29.07.2017г., Гражданским кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Уставом Товарищества и иными нормативно-правовыми актами.

5.2. Индивидуальный садовод вправе пользоваться всем имуществом общего пользования, находящимся на территории Товарищества.

5.3. Индивидуальный садовод вправе начать пользование имуществом Товарищества с момента подписания договора и оплаты за пользование имуществом Товарищества.

5.4. Индивидуальный садовод вправе участвовать в общем собрании членов Товарищества с правом совещательного голоса по вопросам, объектов инфраструктуры и имущества общего пользования, однако правом избирательного голоса Индивидуальный садовод не обладает.

5.5. Индивидуальный садовод вправе получать информацию о размере взноса за объекты инфраструктуры и другого имущества общего пользования в виде выписок из протоколов решений общего собрания и заседаний правления с приложением документов, обосновывающих размер за плату.

5.6. Индивидуальный садовод обязан использовать объекты инфраструктуры и иное имущество общего пользования в соответствии с их назначением, бережно относиться к объектам инфраструктуры и иному имуществу общего пользования. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, не наносить ущерб земле, как природному и хозяйственному объекту,

соблюдать агротехнические требования.

5.7. Индивидуальный садовод обязан предоставлять беспрепятственный доступ контролирующим комиссиям, должностным лицам Товарищества и электрику (энергетику) в жилые помещения и хозяйственные постройки на своем участке для проверки потребления электроэнергии Индивидуальным садоводом и проверки обеспечения экологической, санитарной и пожарной безопасности.

5.8. Индивидуальный садовод обязан не загромождать обочины дорог, проезды и проходы, парковать автомобили на своем участке. Поддерживать порядок и чистоту на земле общего пользования, не складировать и не утилизировать бытовые отходы, строительный и другой мусор на землях общего пользования. Бытовые отходы загружать только в мусорный контейнер. Утилизацию и вывоз строительного мусора, крупногабаритные отходы (старая мебель, кусты и т.д.) производить за свой счёт.

5.9. Индивидуальный садовод обязан мыть личный автотранспорт, складировать строительные материалы и удобрения, производить сжигание бытового мусора только на территории своего земельного участка.

5.10. Индивидуальный садовод обязан уважать права членов Товарищества.

5.11. Индивидуальный садовод обязан вносить платежи в срок, установленным решением общего собрания.

5.12. Индивидуальный садовод обязан соблюдать агротехнические, градостроительные правила и нормы, правила устройства электроустановок (ПУЭ).

5.13. Индивидуальный садовод обязан предоставлять достоверные сведения, позволяющие идентифицировать Индивидуального садовода и осуществлять связь с ним, как со Стороной настоящего договора и своевременно информировать Товарищество об их изменении в течение десяти дней.

5.14. Индивидуальный садовод вправе при отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, предусмотренных законодательством РФ процедур, обратиться в правление Товарищества за справкой о размере задолженности (отсутствии задолженности) перед Товариществом. Известить правопреобретателя об условиях настоящего договора и существовании непогашенных обязательств по нему (при их наличии).

5.15. Индивидуальный садовод вправе вести садоводство на земельном участке по-своему усмотрению в рамках его разрешенного использования.

5.16 Индивидуальный садовод вправе требовать от Товарищества и соседей соблюдения условий использования земельного участка, труда и отдыха на уровне членов товарищества.

 5.17. По требованию Индивидуального садовода, в течение 30 дней со дня письменного обращения Товарищество проводит сверку платежей, выдаёт справки, и копии иных документов, определяющих условия настоящего договора, размеры и условия платежей по нему.

5.18. Товарищество принимает на себя эксплуатацию и текущий ремонт объектов инфраструктуры и всех внешних коммуникаций, предоставляемых для пользования Индивидуальному садоводу за исключением случаев умышленной порчи их Индивидуальным садоводом.

5.19. Товарищество обязано предоставить Индивидуальному садоводу реальную возможность использования объектов инфраструктуры и иного имущества общего пользования в течение 2 дней со дня устранения препятствия к его использованию, кроме случаев капитального ремонта, замены, реконструкции, сезонного отключения коммуникаций и др.

5.20. Товарищество вправе лишить Индивидуального садовода возможности и права пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования, в случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества на основании решения правления Товарищества, либо общего собрания его членов.

5.21. Товарищество вправе обратиться в судебные органы с иском по взысканию задолженности по платежам, с наложением ареста на имущество Индивидуального садовода.

5.22. Товарищество осуществляет контроль за порядком пользования объектами инфраструктуры Товарищества путем проверки в присутствии Индивидуального садовода или доверенных им лиц, показаний приборов учета электроэнергии и состояния водопровода и электролинии на его участке и в строениях лицами, имеющими соответствующие полномочия по выданным председателем правления удостоверениям.
5.23. Товарищество в случае выявления нарушения порядка пользования объектами инфраструктуры, неправильной работе или отсутствии пломбирования приборов учета составляет, совместно с ним акт о таком нарушении и мерах и сроков его устранения и компенсации допущенного ущерба, а также без предупреждения приостанавливает возможность пользования объектами инфраструктуры при аварийной угрозе до её устранения. При отказе от предоставления возможности проверки и или подписания акта по её результату электролиния или водопровод могут быть по решению правления отключены.

5.24. В случае возникновения любых аварийных и экстремальных ситуаций на территории Товарищества, могущих отрицательно сказаться на жизни и здоровье людей, привести к уничтожению индивидуального имущества граждан и общего имущества Товарищества, отрицательно повлиять на работоспособность элементов инфраструктуры Товарищества , срочно обращаться в соответствующие экстренные службы (службу спасения, скорою медицинскую помощь и т.д.), а также сообщать в правление Товарищества или сторожу- диспетчеру.

1. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.
6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами на один год.

6.2. Настоящий Договор прекращает свое действие:

6.2.1. в связи с приемом Индивидуального садовода в члены Товарищества;
6.2.2. в связи с переходом прав на садовый участок в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Индивидуальный садовод, имеющий задолженность перед Товариществом, обязан её погасить. Если это не будет сделано, товарищество вправе взыскать с него задолженность с предусмотренными пени, при необходимости обратившись в суд;

6.2.3. в случае смерти Индивидуального садовода, при этом его права и обязанности по договору переходят к его наследникам до принятия ими согласованного с товариществом решения об ином порядке ведения ими хозяйства на своем участке.
6.3. Договор может также прекратить свое действие по иным основаниям, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ.

7.1. 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.
7.2. Спор, по которому Стороны не достигли соглашения путем переговоров, подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
8.1. В случаях, не предусмотренных Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.
8.2. Все изменения и дополнения к Договору являются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
8.3. Каждая из Сторон обязана извещать вторую сторону Договора об изменении своих реквизитов в недельный срок. При неизвещении второй стороны об изменении реквизитов сторона не вправе ссылаться на неполучение ею отправлений.
8.4. Если иное не предусмотрено конкретными пунктами Договора, Стороны определили, что надлежащим уведомлением/извещением второй стороны договора является почтовое (заказное с описью вложения) и/или электронное отправление, направленное по адресам, указанным в пункте «подписи сторон и реквизиты» Договора; и/или личное вручение отправления второй Стороне. При отправке почтой заказным письмом затраты возмещаются Индивидуальным садоводом.
8.5. В случае, если любая из Сторон будет иметь намерение внести изменения в данный договор, она направляет другой стороне в порядке, предусмотренном в п. 8.4 настоящего Договора, свои предложения в виде надлежащим образом оформленного проекта Дополнения к Договору.
Другая сторона в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения предложений 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.
8.6. Недействительность отдельных условий (пунктов) Договора не влечет за собой недействительность прочих условий (пунктов) Договора.
8.7. По всем пунктам Договора Индивидуальному садоводу даны исчерпывающие разъяснения, все положения Договора согласованы сторонами, положения ст. 421 ГК РФ ему известны и соблюдены.
8.8. Договор составляется в двух идентичных экземплярах: один экземпляр для Индивидуального садовода, другой – для Товарищества.

9. О ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

9.1. В соответствии с положением о работе с персональными данными работников товарищества, членов товарищества и лиц, ведущих садоводство в индивидуальном порядке в расположении Товарищества Индивидуальный садовод знакомится с условиями договора, решением общего собрания и подписывает: ознакомлен/а. Разногласий нет.Подтверждаю свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предмета данного договора, в соответствии законодательством Российской Федерации, в том числе в автоматизированном режиме в целях выполнения условий настоящего договора.

10. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Изменения и дополнения настоящего положения могут быть внесены только решением общего собрания Товарищества.

10.2. Решение о принятии изменений или дополнений в настоящее положение принимается Общим собранием Товарищества простым большинством голосов.

10.3. Предложения по изменению или дополнению настоящего положения могут быть инициированы как одним или несколькими членами Товарищества .

10.4. Инициатор формулирует свои предложения в виде конкретного изменения или дополнения текста соответствующего раздела настоящего положения,  отдельно прилагает обоснование вносимых изменений и дополнений и   передает в Правление Товарищества. Предложения по изменениям и/или дополнениям положения должны быть переданы в Правление не позднее чем за два  месяца до даты очередного Общего собрания Товарищества.

10.5. Правление не менее чем за полтора  месяца до Общего собрания Товарищества, доводит полученные  письменные предложения и их обоснование до всех членов Товарищества через сайт.

10.6. Члены правления проводят обсуждение полученных предложений по своей улице и вырабатывают по ним решение о принятии или отклонении этого предложения на Общем собрании Товарищества.

10.7. Предложение о внесении изменений с конкретным текстом изменений принимает Правление и вносит в повестку дня Общего собрания Товарищества.

10.8. Дополнение  является  неотъемлемой частью настоящего Положения с даты  принятия его Общим собранием Товарищества.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящая редакция Положения вступает в силу со дня утверждения решением общего собрания членов Товарищества «Тихие зори»

11.2. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов РФ отдельные статьи настоящего Положения вступают в противоречие с ними, указанные статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в Положение правление руководствуется действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации. В этом случае Положение может быть изменено решением правления Товарищества. При этом нового утверждения настоящего Положения общим собранием не требуется.

11.3. Настоящее Положение является открытым документом, находится в правлении Товарищества и доступно для ознакомления в рабочее время, а также может быть дополнительно размещено в специально отведённых правлением Товариществом местах (на стендах информации, официальном сайте Товарищества и т.п.).

Приложение №1

Председателю правления СНТСН «Тихие зори»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (ФИ0)

Улица №\_\_\_\_\_ ,участок №\_\_\_\_\_\_

Заявление

Прошу заключить договор на пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования и (работ) услуг Товарищества.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. Копия кадастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке.

2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности Индивидуальным садоводом на земельный участок или иной документ, в силу закона подтверждающий право на земельный участок.

3. Копия паспорта Индивидуального садовода стр.2,3,5.

.

Дата ФИО ( подпись)