

ДОГОВОР №

о пользовании общим имуществом товарищества и иными объектами инфраструктуры

г.Калуга

«01» марта 2013 г.

Дачное Некоммерческое Товарищество «Радуга», именуемое в дальнейшем ДНТ «Радуга» или «Товарищество», в лице Председателя Правления Эткинд Елены Анатольевны, действующего на основании Устава - с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый в дальнейшем «Пользователь» - с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха, с правом возведения индивидуального жилого дома и правом регистрации проживания в нем, а также с правом возведения хозяйственных строений и сооружений и выращивания сельскохозяйственных культур.

Пользователь – гражданин, имеющий право собственности на дачный земельный участок на территории ДНТ «Радуга», не являющийся членом Товарищества ДНТ «Радуга», ведущий дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Имущество общего пользования (далее – общее имущество) - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, общие ворота и заборы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, инженерные сети и сооружения и тому подобное). К общему имуществу Товарищества, в частности, относятся:

- земли общего пользования ДНТ «Радуга» в установленных границах (общей площадью 39173,0 кв.м.);
- артезианская скважина;
- помещения в здании насосной станции;
- хозяйственно-питьевой водопровод с колодцами
- противопожарные емкости;
- наружный газопровод низкого давления;
- ограждение по периметру территории Товарищества;
- ограждение индивидуальных дачных земельных участков по лицевым линиям на территории Товарищества;
- здания и сооружения, созданные для охраны и обеспечения безопасности;

Объектами инфраструктуры являются:

- иные объекты в границах Товарищества, предназначенные для обслуживания членов Товарищества и Пользователей.

Коммунальные услуги – доводимые до Пользователя (в жилые и нежилые строения, расположенные на дачном земельном участке) услуги по уборке и содержанию территории Товарищества, вывозу ТБО, уличному освещению, работа по благоустройству, охране и другие, получаемые Пользователем и оплачиваемые из средств ДНТ «Радуга», специализированным организациям – поставщикам коммунальных услуг.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Настоящий договор заключен на основании:

- статьи 445 ГК РФ и статьи 8 Федерального Закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ;
- требований Устава ДНТ «Радуга» о заключении индивидуальных договоров о пользовании объектами инфраструктуры с гражданами, не являющимися членами товарищества;

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество предоставляет Пользователю коммунальные услуги и право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ДНТ «Радуга», а Пользователь реализует право пользования указанным имуществом и оплачивает его на условиях определенных настоящим Договором.

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

1.3 Цель настоящего Договора – обеспечить всем собственникам и пользователям дачных земельных участков на территории ДНТ «Радуга» 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 Пользователю, а также членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям участка право пользования объектами инфраструктуры Товарищества.

2.1.2. 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.

2.1.3. За счет фондов Товарищества, формируемых из взносов членов Товарищества и платежей Пользователей, 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.

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

2.1.5. Принимать от Пользователя предусмотренные данным договором платежи на содержание и создание инфраструктуры Товарищества, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Пользователя.

2.1.6. Информировать Пользователя обо всех решениях органов управления Товариществом, касающихся предмета данного Договора в том же порядке, который предусмотрен при извещении членов Товарищества.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Пользователя и иных лиц, пользующихся земельным 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 Пользователя 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.

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

2.1.9. Информировать Пользователя в порядке, предусмотренном для членов Товарищества, об изменении условий и размера платы за пользование объектами инфраструктуры, коммунальные услуги, условий и размера взносов на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества в течение не более чем 10 рабочих дней со дня их изменений в установленном регламентами Товарищества порядке.

2.1.10. По требованию Пользователя и иных лиц, действующих по распоряжению Пользователя или несущих с ним солидарную ответственность за участок и строения на нем, выдавать в срок не более 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.

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

2.1.12. На основании заявки Пользователя и иных лиц, пользующихся дачным участком на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Товарищества или имуществу Пользователя.

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

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

2.2. Товарищество имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры ДНТ «Радуга».

2.2.2. В случае выявления нарушения Пользователем порядка пользования общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры, без предупреждения приостанавливать возможность пользования общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры до устранения нарушений и компенсации допущенного ущерба в порядке, установленном регламентирующими документами Товарищества.

2.2.3. Приостанавливать возможность пользования общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры в случае возникновения задолженности у Пользователя перед Товариществом.

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

2.3. Пользователь обязан:

2.3.1. Нести бремя содержания дачного 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 Пользователей;

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

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

2.3.6. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы), в том числе требования, предусмотренные Уставом и проектом территории Товарищества;

2.3.7. Выполнять законные решения органов управления Товарищества, соблюдать правила пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ДНТ «Радуга», и порядок уплаты обязательных платежей в ДНТ «Радуга» по настоящему договору, другие регламенты Товарищества, утвержденные органами управления Товарищества;

2.3.8. 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 нового собственника земельного участка об условиях настоящего договора и существовании непогашенных обязательств по нему (при их наличии).

2.4. Пользователь имеет право:

2.4.1. Самостоятельно хозяйствовать на своем дачном 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 жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на дачном 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 ДНТ «Радуга» и всех решениях, касающихся обязательств и прав Сторон по настоящему Договору;

2.4.5. На основании письменного согласия Правления лично (без права доверия) присутствовать в Общем собрании Товарищества без права голосования по вопросам повестки дня.

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. Платежи по договору включают в себя:

- Взнос за пользование общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры;
- Платежи за коммунальные услуги;
- Взносы на оплату труда работников заключивших трудовые договоры с Товариществом, и другие текущие расходы Товарищества.

3.2. Условия внесения взносов и платежей за коммунальные ресурсы определяются органами управления Товарищества. Размер взносов и платежей регулярно утверждается решениями Общего собрания Товарищества.

Размеры и условия оплаты взносов и платежей закрепляются в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Изменения в размере и условиях оплаты, утвержденные Общим собраниям доводятся до сведения Пользователя в течение 10 рабочих дней с даты Общего собрания в порядке, утвержденном для извещения членов Товарищества.

3.3. Плата за пользование общим имуществом Товарищества и объектами инфраструктуры не включает в себя платежи за коммунальные услуги.

3.4. Платежи за коммунальные услуги

3.4.1 Товарищество не осуществляет деятельность по электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению и пр, а Пользователь – не является субабонентом. Пользование указанными коммунальными услугами членов Товарищества и Пользователей является не договорным, а совместным и осуществляется членами Товарищества и Пользователями как коллективом. При этом Товарищество действует как платежный агент.

3.4.2. Оплату за потребленную электрическую энергию Пользователь производит в соответствии с договором о возмещении затрат на потребляемую электроэнергию.

3.4.3. Размеры тарифов по коммунальным платежам для Пользователей не могут отличаться от данных тарифов для членов Товарищества.

3.6. Пользователь может производить платежи, предусмотренные пунктом. 3.1, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества или путем внесения денежных средств в кассу Товарищества.

3.7. Не использование Пользователем дачного земельного участка либо отказ от пользования общим имуществом и/или коммунальными услугами не является основанием для освобождения Пользователя полностью или частично от исполнения обязательств по данному Договору.

4. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

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

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

4.3. В случае, если общая сумма задолженности по настоящему договору (с учетом пени) превышает 10 000 (десять тысяч рублей), Пользователь может быть ограничен в своих правах пользования объектами инфраструктуры, а именно: лишен права проезда и приема автотранспорта по дорогам Товарищества и отключен от линии электроснабжения 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 Пользователя полностью или частично от исполнения обязательств по данному Договору.

4.4. В случае самовольного подключения электроустановки Пользователя к ЛЭП или нарушении целостности пломб, Товарищество начисляет платеж за электроэнергию, руководствуясь установленной мощностью электроустановки/суммарной мощностью электроприборов Пользователя и сроком с момента установки пломбы Товарищества на счетчик до срока устранения Пользователем 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. В том случае, если ни одна из сторон до 1 декабря текущего года не уведомила о своем желании его расторгнуть, считается пролонгированным на еще один год, начиная с 1 января следующего года.

5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с приемом Пользователя в члены ДНТ «Радуга»;

5.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на дачный земельный участок в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Пользователь, 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 Пользователем, 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.

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 неизвещении 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 и/или электронное отправление, направленное по адресам, указанным в ст. 8 настоящего Договора; и/или личное вручение отправления второй Стороне.

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

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

7.7. Договор составлен в двух идентичных экземплярах: один экземпляр для Пользователя, другой – для Товарищества.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложения к Договору:

1. Выписка из протокола общего собрания членов ДНТ «Радуга» об установлении с 01.03.2012г. размера взносов и иных платежей за пользование общим имуществом товарищества и иными объектами инфраструктуры.

2. Копия Свидетельства Пользователя о праве собственности на дачный земельный участок;

«Пользователь»

«Товарищество»

ДНТ «Радуга»

ИНН/КПП 4027077760/ 402701001

р/с 40703810600010000048 в Филиале АКБ

Фора-Банк (ЗАО) в г.Калуга

к/с 30101810000000000770

БИК 042908770

ОГРН 1074000000106

ОКВЭД 91.33 ОКПО 96123581

Председатель правления

подпись

Эткинд Е.А.
Подпись, МП