**Договор о пользовании объектами инфраструктуры**

**и другим имуществом общего пользования в Поселке «Сумароково-2»**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Товарищество собственников недвижимости «Поселок Сумароково-2»**, в лице председателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Исполнитель**, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, владелец земельного участка с условным №\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: Московская обл., р-н Ступинский, с/п Семеновское, именуемый в дальнейшем **Потребитель,** с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения, используемые в договоре**

1.1**. Земельный участок** – земельный участок, являющийся предметом договора купли-продажи от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., в поселке условный № 3, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. **Поселок «Сумароково - 2» (Поселок)**– это комплекс земельных участков, месторасположение по адресу: Московская область, Ступинский район.

1.3. **Инфраструктура поселка** – совокупность объектов, имущества, систем и служб, органов управления необходимых для функционирования и обеспечения условий нормальной жизнедеятельности Поселка. К инфраструктуре Поселка «Сумароково - 2» относятся:

- земля общего пользования в границах Поселка;

- улицы, проезды, проходы от границ Поселка до границ земельных участков;

- здания, сооружения, оборудование, созданные для обслуживания объектов (имущества) общего пользования, обеспечения безопасности;

- площадки, контейнеры для сбора и вывоза мусора;

- въездная зона и КПП;

- иные объекты в границах поселка, предназначенные для обслуживания потребителей (в том числе спортивные и детские площадки).

1.4. **В результате пользования объектами инфраструктуры собственник получает следующие услуги:**

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

- организацию пропускного режима на территории поселка;

- уборку и содержание общественных территорий в надлежащем виде в течение календарного года;

- озеленение и уход за зелеными насаждениями на общественных территориях;

- ведение бухгалтерии и всего финансово-хозяйственного учета, подготовка и сдача отчетности;

- оказание юридических услуг по вопросам организации и деятельности поселкового органа самоуправления;

- поддержание общего имущества в исправном состоянии;

- систематическое проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности в поселке;

- капитальный и текущий ремонт общего имущества (при необходимости);

- информационная поддержка жителей поселка.

**2. Предмет Договора**

2.1. Исполнитель предоставляет Потребителю в границах Поселка право пользования инфраструктурой поселка в границах Поселка «Сумароково - 2», а Потребитель пользуется инфраструктурой поселка и уплачивает взносы на условиях, определённых настоящим Договором.

2.2. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором, действующими внутренними регламентирующими документами Поселка «Сумароково - 2», договорами, заключёнными Исполнителем со сторонними организациями.

2.3. Целью настоящего Договора является создание для Потребителей, на территории Поселка «Сумароково - 2» благоприятных и безопасных условий пользования земельными участками, а также обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры поселка.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Исполнитель обязан:**

3.1.1. Предоставить Потребителю, членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям земельного участка право пользование всей инфраструктурой поселка.

3.1.2. За счёт взносов Потребителя содержать инфраструктуру Поселка, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту инфраструктуры Поселка.

3.1.3. Принимать от Потребителя, предусмотренные данным договором взносы на содержание инфраструктуры поселка.

3.1.4. Информировать Потребителя о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Исполнителя причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении пользования объектами (имуществом) общего пользования и других услуг, предусмотренных настоящим договором, путем направления сообщения в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента возникновения таких причин, на электронный адрес (e-mail) Собственника, указанный в реквизитах (раздел 8 настоящего Договора).

3.1.5. Информировать Потребителя об изменении условий и размера взносов за пользование инфраструктурой поселка путем вывешивания объявлений на доске для объявлений на территории Поселка «Сумароково - 2» и на сайте – [www.zemlimsk.ru](http://www.zemlimsk.ru), а также направления сообщения на электронный адрес (e-mail) Собственника, указанный в реквизитах (раздел 8 настоящего Договора).

3.1.6. По письменному заявлению Потребителя и иных лиц, действующих по доверенности от имени и в интересах Потребителя, в случае несогласия с расчетами бухгалтерии, выдавать в течение 7 (семь) 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.

3.1.7. На основании заявления Потребителя и иных лиц, пользующихся земельным участком на законных основаниях, направлять комиссию для составления акта нанесения ущерба (объекту) имуществу общего пользования Поселка или имуществу Потребителя.

3.1.8. Представлять интересы Потребителя, владеющего земельным участком в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.2. Исполнитель имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования Потребителем инфраструктурой на территории Поселка «Сумароково - 2».

3.2.2. В случае выявления нарушения Потребителем, другим лицом, владеющим или пользующимся земельным участком, порядка пользования инфраструктурой поселка, создается комиссия из числа членов инициативной группы, участвующих в управлении поселка, которая составляет акт о произошедшем нарушении, с привлечением специалистов Управляющей компании оценивает ущерб, извещает собственника о необходимости в короткие сроки устранить нарушение и компенсировать допущенный ущерб (в случае необходимости), с последующим контролем исполнения

3.2.3. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры (также ограничить въезд на территорию поселка всему автотранспорту, направляющемуся к участку должника (кроме служб экстренной помощи) и имуществом общего пользования, в случае возникновения задолженности у Потребителя перед Исполнителем по платежам более чем за 3 (три) месяца. В случае не погашения задолженности в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента возникновения задолженности по платежам более чем за 3 (три) месяца, Исполнитель по своему усмотрению вправе ограничить въезд на территорию поселка.

3.2.4. Привлекать сторонние организации на основании договоров подряда, для исполнения обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению без согласования с Потребителем. При этом ответственность за деятельность привлекаемых 3-их лиц несет Исполнитель.

**3.3. Потребитель обязан:**

3.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с действующим законодательством, Регламентом проживания и застройки в Поселке «Сумароково-2», а также решениями местных органов самоуправления.

3.3.2. 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.

3.3.3. Земельный участок Пользователя, а так же въезд на земельный участок должны окашиваться Пользователем самостоятельно по мере зарастания, но не реже 3-х (трех) раз в год. По индивидуальному согласованию окашивание может производиться Исполнителем, но за счет Потребителя.

3.3.4. Не нарушать права членов Поселка, руководствуясь Регламентом проживания и застройки в Поселке «Сумароково-2», не допускать действий, нарушающих нормальные условия для отдыха на земельных участках.

3.3.5. Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства РФ.

3.3.6. 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 без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных прав и охраняемых законом интересов иных лиц в соответствие с действующим законодательством.

3.3.7. Строительные работы могут осуществляться только при условии, что на земельном участке будет произведено следующее обустройство:

* временные бытовые удобства (биотуалет, туалетная кабина или выгребная яма);
* бытовка или иное строение, предназначенное для временного пребывания.

3.3.8. Поддерживать чистоту на индивидуальном земельном участке.

3.3.9. При производстве работ по благоустройству своего участка вывозить строительный мусор за пределы Поселка своими силами и средствами.

3.3.10. Соблюдать установленные в Поселке, внутренними регламентирующими документами и законодательством, требования. При подписании настоящего договора Потребитель ознакомился со всем действующими на настоящий момент внутренними документами Поселка «Сумароково - 2» и обязуется соблюдать их требования. Все принимаемые Исполнителем по вопросам жизнедеятельности Поселка «Сумароково - 2» документы публикуются на сайте - [www.zemlimsk.ru](http://www.zemlimsk.ru) и считаются вступившими в силу с даты такой публикации или иной даты, указанной в принимаемом документе.

3.3.11. При отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, предусмотренных законодательством, при необходимости, обратиться к Исполнителю за получением справки о размере задолженности (отсутствии задолженности) перед Исполнителем.

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

3.4. За допущенные нарушения установленного порядка пользования земельным участком, обязанностей к Потребителю 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 Потребителя для рассмотрения нарушений на беседу с Исполнителем, Акт о наложении материальной ответственности на Потребителя и другие.

**3.5. Потребитель имеет право:**

3.5.1. 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.

3.5.2. 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 земельном участке.

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

3.5.4. Содержать на участке птицу, кроликов при обязательном письменном согласовании с соседями и с соблюдением санитарных и других требований законодательства.

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

3.5.6. Беспрепятственно пользоваться имуществом общего пользования, с соблюдением условий данного договора.

3.5.7. Осуществлять и пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

**4. Платежи по договору**

4.1. Потребитель уплачивает Исполнителю на расчетный счет взносы на содержание инфраструктуры, объектов, другого имущества общего пользования Поселка.

4.2. Условия и порядок внесения взносов определяются настоящим Договором.

Взносы Потребителем **должны вноситься путем перечисления на расчетный счет или в кассу Исполнителя до 10 числа каждого месяца (постоплатная система расчетов)**

Взносы начисляются за каждый отдельный участок. В случае объединения двух и более участков в единый участок с присвоением ему единого кадастрового номера, взносы (размер взносов) начисляется на один этот (объединенный) участок. До объединения участков и присвоения единого кадастрового номера, взносы рассчитываются и начисляются на каждый участок в отдельности.

4.3. Размер взносов определяется настоящим Договором, в соответствии с тарифами и составленному на основании приходно-расходной сметы, утвержденными на общем собранием собственников сроком на 1 год. В случае введения в действие нормативных актов, влияющих на ценообразующие факторы в данном регионе, а также в случае изменения приходно-расходной сметы на текущий год, размер взносов подлежит корректировке и утверждению на общем собрании собственников.

4.4. Изменения в размере, условиях оплаты, порядке внесения взносов, принятые Исполнителем, доводятся до сведения Потребителя путем вывешивания объявлений на доске для объявлений на территории поселка и на сайте – www.zemlimsk.ru,, смс и e-mail рассылки указанный в реквизитах (раздел 8 настоящего Договора.

4.5. Размер платежа устанавливает Правление Товарищества собственников недвижимости «Поселок Сумароково-2» ежегодно. Расчет производится исходя из базовой ставки, за участок до 10 (Десяти) соток включительно.

Базовая ставка на 2019 год устанавливается в размере 1300 руб., если на участке не ведется хозяйственная деятельность и 1500 руб., если начато обустройство.

Если собственник является владельцем более 2-х участков, то на третий и последующие участки устанавливается базовая ставка 1000 руб.

При размере участка более 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.

4.6. Начисление взносов за содержание объектов инфраструктуры производится с 01.03.2019 года.

4.7. **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.

4.8. Не использование Потребителем земельного участка либо отказ от пользования общим имуществом и/или коммунальными услугами не является основанием для освобождения Потребителя полностью или частично от исполнения обязательств по настоящему Договору.

**5. Вступление в силу, сроки действия, прекращение договора**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Взносы по настоящему Договору будут начисляются в размере и сроки, установленные Решением Исполнителя, которое подлежит официальному опубликованию на сайте – [www.zemlimsk.ru](http://www.zemlimsk.ru).

5.3. Договор заключен бессрочно, пока одна из сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть

5.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с переходом прав на земельный участок в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ. Потребитель, отчуждающий земельный участок, передаёт свои права и обязанности по настоящему Договору новому правообладателю путём подписания нового Договора между право приобретателем и Исполнителем после регистрации права собственности (иного вещного права) на земельный участок в установленном законом порядке.

5.5. В случае смерти Потребителя его правопреемники после реализации своих прав на земельный участок заключают с Исполнителем новый Договор.

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

**6. Порядок урегулирования споров и разногласий**

6.1. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, могут быть урегулированы в претензионном порядке путём переговоров, обмена письмами.

6.2. Претензионный порядок разрешения споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения претензии соответствующей Стороной.

6.3. При невозможности разрешить спор в претензионном порядке, он решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению по месту нахождения Истца.

**7. Прочие условия**

7.1. В случаях, не предусмотренных положениями настоящего Договора, 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 сторонами, за исключением случаев предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора.

7.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

7.4. 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.

7.5. 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 8 настоящего Договора. Уведомление другой стороне может быть вручено и лично.

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

7.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны подписан Сторонами собственноручно.

**8. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель** | **Потребитель** |
| **Товарищество собственников недвижимости «Поселок Сумароково-2»** | **Гражданин РФ** |
| Тел.: E-mail:  | Тел.: E-mail:  |

**9. Подписи сторон**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**