

Утвержден
решением общего собрания
садоводческого кооператива «Рябинушка»
15 августа 2015 года
(с изменениями от 08.05.2016 г. и 18.06.2016 г.)

**Договор
о порядке пользования объектами инфраструктуры
и другим имуществом общего пользования
в границах садоводческого кооператива «Рябинушка»**

Владимирская область, Александровский район,
вблизи деревни Воскресенское

" ____ " _____ 20__ года

Садоводческий кооператив «Рябинушка», именуемый в дальнейшем Кооператив, в лице председателя Лекарева Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка) _____, владеющий (ая) земельным участком № _____ на праве собственности, расположенным по адресу: Владимирская область, Александровский район, вблизи деревни Воскресенское, свидетельство о государственной регистрации права собственности № _____, дата выдачи _____, ведущий(ая) индивидуальную садоводческую деятельность на территории садоводческого кооператива (с/к) «Рябинушка», именуемый(ая) в дальнейшем Индивидуальный Садовод, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности - Сторона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре:

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

Инфраструктура Кооператива - это совокупность объектов, необходимых для функционирования и обеспечения условий нормальной жизнедеятельности Кооператива и предназначенных для обеспечения в пределах территории Кооператива потребностей членов Кооператива, а также граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке на территории Кооператива, в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора противопожарные сооружения и т.п.). К инфраструктуре Кооператива, в частности, относятся:

- земли общего пользования Кооператива;
- улицы и проезды (от границ Кооператива до границы садового участка);
- трансформаторная подстанция (ТП);
- колодцы (скважины) на землях общего пользования Кооператива;
- ограждения и заборы на территории и вдоль границ Кооператива;
- здания и сооружения, созданные для охраны, обеспечения безопасности и обслуживания общего имущества Кооператива;
- оборудование, находящееся за пределами или внутри индивидуальных садовых участков и обслуживающее более одного садового участка;
- иные объекты в границах Кооператива, предназначенные для обслуживания членов Кооператива и индивидуальных садоводов, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов Кооператива и/или индивидуальных садоводов.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ «Бремя содержания имущества» к инфраструктуре Кооператива также относятся:

- содержание земель общего пользования, включая участки с элементами благоустройства: улицы, проезды, проходы;
- содержание площадок, контейнеров под мусор и вывоз мусора;
- содержание уличного освещения, ТП, воздушных линий электропередач;
- осуществление мероприятий по обеспечению коллективной безопасности, в т. ч. пожарной, санитарной, экологической;

- оплата труда администрации (председателя, бухгалтера, кассира и др.), эксплуатационного и обслуживающего персонала, направленного на обслуживание инфраструктуры, в соответствии с утвержденным общим собранием членов СК «Рябинушка» штатным расписанием и сметой.

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

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

Основание для заключения Договора:

Настоящий Договор заключается на основании 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. Кооператив предоставляет Индивидуальному Садоводу право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в границах с/к «Рябинушка», а Индивидуальный Садовод пользуется объектами инфраструктуры (другим имуществом общего пользования) и вносит возмездительные взносы на содержание инфраструктуры Кооператива на условиях определенных настоящим Договором. Список объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования представлен в приложении к настоящему Договору.

1.2. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором, Федеральным законом "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", Уставом с/к «Рябинушка», действующими внутренними регламентирующими документами, решениями общих собраний, правления с/к «Рябинушка», договорами, заключенными с/к «Рябинушка» со сторонними организациями.

1.3. Целью настоящего Договора является создание для граждан, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность на территории с/к «Рябинушка», благоприятных и безопасных условий пользования садовыми земельными участками, а также обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры Кооператива.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Кооператив обязан:

2.1.1. Предоставить Индивидуальному Садоводу, членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям садового земельного участка возможность пользования объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования.

2.1.2. За счет денежных фондов Кооператива формируемых из взносов членов Кооператива и платежей Индивидуальных Садоводов, содержать и развивать инфраструктуру Кооператива в соответствии с решениями органов управления Кооператива, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту объектов (имущества) общего пользования.

2.1.3. От имени Кооператива заключать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную жизнедеятельность Кооператива 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 в кассу или на расчетный счет Кооператива от Индивидуального Садовода предусмотренные данным Договором взносы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования.

2.1.5. Информировать Индивидуального Садовода о всех изменениях, вносимых в период действия Договора в Устав с/к «Рябинушка», а также обо всех решениях органов управления Кооператива, касающихся предмета данного Договора, в том же порядке, который предусмотрен для извещения членов Кооператива.

2.1.6. Информировать Индивидуального Садовода о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Кооператива причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении пользования объектами (имуществом) общего пользования в том же порядке, который действует для членов Кооператива.

2.1.7. Информировать Индивидуального Садовода в письменной форме об изменении условий и размера взносов за пользование объектами инфраструктуры.

2.1.8. По письменному заявлению Индивидуального Садовода и иных лиц, действующих по доверенности гражданина, выдавать в течение 14 дней с даты письменного обращения акты сверки платежей, справки установленного образца, выписки из решений правления, общих собраний и ревизионной комиссии и иных документов, определяющих условия настоящего Договора, размеры и условия платежей по нему, правильность начисления пени и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.9. На основании заявления Индивидуального Садовода и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, направлять комиссию для составления акта о нанесении ущерба объекту (имуществу) общего пользования Кооператива 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. Не допускать использования объекта (имущества) общего пользования Кооператива без соответствующих решений общего собрания Кооператива (собственников) по каждому конкретному объекту (имуществу).

2.2. Кооператив имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования Индивидуальным Садоводом объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования на территории с/к «Рябинушка».

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 Кооператива или отдельными договорами.

2.2.3. Приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования в случае возникновения задолженности у Индивидуального Садовода перед Кооперативом по платежам с момента наступления периода, следующего за расчётным, до полного погашения задолженности.

2.3. Индивидуальный Садовод обязан:

2.3.1. Осуществлять садоводческую деятельность в соответствии с действующим законодательством, Уставом с/к «Рябинушка», внутренними регламентирующими документами, решениями общих собраний Кооператива, а также решениями местных органов самоуправления.

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 и проезды.

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

2.3.4. Не нарушать права членов Кооператива, Индивидуальных Садоводов, соблюдать правила внутреннего распорядка Кооператива, 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. Своевременно вносить плату за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Кооператива

2.3.7. Выполнять правомерные решения общих собраний членов с/к «Рябинушка» или собраний уполномоченных и решений правления, принимаемых в рамках настоящего Договора.

2.3.8. Поддерживать чистоту на прилегающей к своему участку территории.

2.3.9. Соблюдать иные установленные Уставом с/к «Рябинушка», внутренними регламентирующими документами и законодательством требования к садоводам, ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

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

2.4. За допущенные нарушения установленного порядка пользования земельным участком, обязанностей к Индивидуальному Садоводу могут быть применены меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством, Уставом Кооператива. Такими мерами воздействия со стороны Кооператива могут быть: предупреждение, 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 общем собрании членов Кооператива с правом совещательного голоса.

2.5.2. Получать касающуюся предмета данного Договора информацию о деятельности органов управления и органов контроля Кооператива, знакомиться с любыми документами, хранящимися в делах и архиве Кооператива, в части, касающейся предмета данного Договора.

2.5.3. 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.

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. Обращаться в суд о признании недействительными, нарушающими его права и законные интересы, решений общих собраний Кооператива, а также решений правления и иных органов управления Кооператива.

2.5.7. Вносить предложения об улучшении деятельности Кооператива, устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц. Такие предложения передаются в правление или общему собранию Кооператива в письменном виде.

2.5.8. Беспрепятственно пользоваться имуществом общего пользования, при условии внесения соответствующей платы на его содержание.

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

3. Платежи по Договору:

3.1. За пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Индивидуальный Садовод производит оплату ежегодно путём внесения соответствующих денежных средств в кассу Кооператива или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива.

3.2 Плата Индивидуального Садовода за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Кооператива именуется взносом или платежом.

3.3. Расчетным периодом по Договору является период с 01 июля по 30 июня следующего года включительно. Периодичность оплаты – до 3 раз в год. Первая часть платежа вносится в срок до 20 августа, вторая - до 1 октября, третья – до 1 ноября текущего года. При этом оплата первой части платежа не может быть менее 50% от суммы всего платежа в текущем расчетном периоде, второй и третьей частей – не менее 25% от суммы всего платежа в текущем расчетном периоде.

3.4. В случае приобретения, создания (в том числе реконструкции, модернизации) Кооперативом новых объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, которыми пользуется Индивидуальный Садовод, размер взноса (платежа) за пользование этими объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования увеличивается для Индивидуального Садовода на величину оплаты (целевого взноса) на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования.

Взнос (платёж) на создание, приобретение нового объекта инфраструктуры, имущества общего пользования вносится Индивидуальным Садоводом в размере и сроки, определённые общим собранием Кооператива.

3.5. Взнос (платеж) за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования определяется как сумма его составляющих.

Одна из составляющих представляет собой возместительный взнос за обеспечение мероприятий по обеспечению коллективной безопасности, в т. ч. пожарной, санитарной, экологической и взимается с одного объекта (дома). Размер взноса устанавливается путём деления суммы, выделенной на очередной расчетный период в расходной части сметы Кооператива на обеспечение мероприятий по обеспечению коллективной безопасности, на 57 объектов (домов).

Другая составляющая представляет собой возместительный взнос за пользование остальными объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования и исчисляется исходя из фактического размера индивидуального садового участка Индивидуального Садовода с точностью до 0,01 сотки. Размер взноса устанавливается путём деления суммы, выделенной на очередной расчетный период в расходной части сметы Кооператива на содержание и обслуживание Инфраструктуры Кооператива, на 809,35 соток земли, находящихся в суммарной собственности всех садоводов, и умножается на площадь участка Индивидуального Садовода.

3.6. Размер взноса (платежа) за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, при условии внесения взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать для Индивидуального Садовода размер платы за пользование указанными объектами и имуществом для членов Кооператива.

3.7. Изменения предмета Договора утверждаются решениями общего собрания Кооператива и оформляются дополнительными соглашениями к Договору.

3.8. Изменения порядка внесения взносов (платежей) утверждаются решениями общего собрания Кооператива и доводятся до Индивидуального Садовода в письменной форме, а также путем размещения на

доске документации и на сайте СК «Рябинушка» <http://ск-рябинушка.рф>.

3.9. За несвоевременное внесение Индивидуальным Садоводом взносов (платежей) за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования устанавливается пеня в размере 0,1% от суммы указанного взноса (платежа) за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

Расчёт пени производится с 2 ноября расчётного периода.

3.10. В случае неуплаты установленных Договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Кооператива, указанными в п. 1.1 Договора, на основании решения правления Индивидуальный Садовод лишается права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Кооператива. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Кооператива взыскиваются в судебном порядке.

4. Вступление в силу, сроки действия, прекращение Договора:

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и имеет неограниченный срок действия.

4.2. Настоящий Договор прекращает свое действие от даты приёма Индивидуального Садовода в члены с/к «Рябинушка» решением общего собрания Кооператива. В этом случае невыполненные обязательства по уплате платежей Индивидуального Садовода за текущий расчётный период переходят на члена с/к «Рябинушка».

4.3. 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 путем подписания нового Договора между правоприобретателем и Кооперативом после регистрации права собственности (иного вещного права) на садовый земельный участок в установленном законом порядке.

4.4. В случае замены (или смены) (смерти) Индивидуального Садовода его правопреемники после реализации своих прав на садовый земельный участок заключают с Кооперативом новый Договор.

4.3. 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 путем переговоров, обмена письмами, вынесением предмета спора для решения на общее собрание членов Кооператива.

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, под роспись.

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 месяца с момента получения предложений Стороны-инициатора должна рассмотреть их и подписать или предоставить 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.

