

ДОГОВОР № _____
между ТСН «Яхрома-СБ» и собственником земельного участка № _____
о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом
общего пользования ТСН «ЯХРОМА-СБ».

г. Яхрома

« _____ » _____ 2021 г.

ФИО, паспорт гражданина РФ, владелец земельного участка № _____ по адресу: _____, согласно Свидетельству о государственной регистрации права, в дальнейшем именуемый «Собственник» и **Товарищество собственников недвижимости «Яхрома-СБ»**, в лице Председателя Правления **Николашиной Елены Ивановны**, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Товарищество», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Товарищество обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту инфраструктуры, которая используется Собственником, а Собственник обязуется вносить плату за содержание и ремонт инфраструктуры, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

Настоящий договор заключается с Собственником в письменной форме путем подписания его обеими сторонами и вступает в силу с даты подписания, либо, если он не подписан обеими сторонами, путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг.

Настоящий Договор является офертой, он направляется Собственнику заказным письмом или вручается под расписку. Настоящий Договор считается заключенным по истечении 10 дней после его получения Собственником, в случае если Собственник в течение этого периода не прекратит пользоваться объектами инфраструктуры.

Условия настоящего договора одинаковы для всех Собственников Товарищества, любые изменения к нему утверждаются Общим собранием Собственников Товарищества.

1.2. Под инфраструктурой понимается имущественный комплекс, обеспечивающий потребности Собственника в проходе, проезде, охране имущества, в электро-, водо- и газоснабжении, в том числе линии электропередач, трансформатор, дороги, общие ворота и заборы, водопровод, противопожарные сооружения, контейнеры под ТБО, детская площадка, а также земельные участки общего пользования, находящиеся в пределах территории, на которой Товарищество осуществляет свою деятельность.

1.3. Товарищество обязуется выполнять/оказывать следующие работы/услуги или организовывать их выполнение/оказание:

- обеспечение контроля на въезде на территорию Товарищества, содержание и ремонт ограждения, противопожарных сооружений, ворот, въездной группы;
- содержание и текущий ремонт дороги общего пользования и прилегающих участков;
- содержание и ремонт электрохозяйства, освещение дороги общего пользования;
- содержание и ремонт газового хозяйства;
- содержание и ремонт водопровода (включая водонапорную башню, насос и пр. инфраструктуру);
- водоснабжение (холодная вода);
- приобретение, капитальный ремонт и реконструкция инфраструктуры;
- организация вывоза ТБО (при необходимости);

- осуществление расчетов за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества и коммунальные ресурсы, потребляемые на земельном участке Собственника.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Собственник обязуется:

2.1.1. За свой счет поддерживать принадлежащий ему земельный участок, расположенные на нем здания, строения, сооружения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, нормативно-правовые и нормативно-технические акты РФ. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

Не загрязнять дорогу нефтепродуктами на основе битума и прочими материалами, могущими нанести вред здоровью людей и экологической обстановке.

Не нарушать правила общественного поведения, соблюдать «режим тишины» и не производить строительные и ремонтные работы, а также завоз строительных материалов в период с 21.00 до 9.00 часов (по московскому времени).

2.1.2. Оплачивать работы и услуги Товарищества и компенсировать расходы Товарищества по ремонту и содержанию инфраструктуры в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.3. За свой счет оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

2.1.4. Своевременно представлять Товариществу сведения о смене адреса, контактных данных и других реквизитов Собственника.

2.2. Товарищество обязуется передавать Собственнику электроэнергию по сетям общего пользования, входящим в инфраструктуру, в пределах технической возможности электрических сетей Товарищества – 3,5 кВт. Собственник обязуется содержать электропроводку на своем участке в полном порядке. Товарищество вправе в установленном порядке пригласить специалистов энергоснабжающей (электросетевой) организации и опломбировать клеммную коробку электросчетчика.

2.3. В случае, если Товарищество по поручению Общего собрания Собственников (правообладателей имущества общего пользования) планирует создание или приобретение новых объектов общественной инфраструктуры (напр., газопровод, новая водонапорная башня и т.п.), Собственник имеет право (но не обязан) участвовать в создании новых объектов, на общих равных условиях с другими гражданами, в том числе членами Товарищества. Новые объекты инфраструктуры создаются на целевые взносы Собственников. Собственник, участвовавший в создании нового объекта инфраструктуры, становится владельцем доли в общем праве на созданный объект инфраструктуры, пропорциональной своему материальному вкладу в создание этого объекта, и имеет право пользоваться им наравне с другими сособственниками. При этом Собственник не имеет права изменять стоимость своей доли в сторону увеличения от расчетной стоимости иных долей в общем праве пользования. Размещение новых объектов общей инфраструктуры с использованием земельного участка Собственника, подземного пространства или воздушного пространства над ним допускается только с письменного согласия последнего.

2.4. Товарищество обязуется организовывать собрания Собственников, связанные с управлением инфраструктурой, в том числе, с определением размера платежей по её ремонту и содержанию, определением порядка пользования. Собственник вправе участвовать в таких собраниях с правом голоса.

2.5. Товарищество вправе представлять интересы Собственника по вопросам, связанным с управлением инфраструктурой, владением, использованием и распоряжением объектами инфраструктуры, в отношениях с третьими лицами в установленном законодательством РФ порядке. Товарищество вправе выступать посредником между

Собственником и государством или местным самоуправлением относительно бремени содержания общего имущества (инфраструктуры), в том числе осуществлять полномочия налогового агента, в порядке, установленном законодательством РФ.

2.6. Товарищество обязуется рассчитывать необходимые платежи в части бремени содержания инфраструктуры, в том числе налоги, и своевременно представлять Собственнику расчет его платежей.

2.7. Учитывая факт несения бремени затрат на эксплуатацию и ремонт объектов инфраструктуры, Собственник имеет право по письменному запросу знакомиться с оригиналами документов Товарищества, в порядке и на условиях, предусмотренных для членов Товарищества.

2.8. Собственник имеет право отказаться от пользования той или иной услугой или тем или иным объектом инфраструктуры, заблаговременно, в письменной форме уведомив об этом Товарищество. Стороны при этом совершают окончательный взаиморасчет по фактическим затратам Товарищества на обеспечение Собственника данной услугой или использованием объектом инфраструктуры.

2.9. Собственник несёт ответственность в случае утраты, поломки или иного вывода из строя объектов инфраструктуры. При этом он восстанавливает его за свой счёт или возмещает его стоимость Товариществу.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Собственник обязуется оплачивать работы и услуги Товарищества и компенсировать расходы Товарищества по ремонту и содержанию инфраструктуры в размере согласно решениям, принятым Общим собранием Собственников, в том числе оплачивать:

- услуги Товарищества в размере текущих (ежемесячных) членских взносов, установленном для членов Товарищества решением Общего собрания Собственников.
- часть подтвержденных документально расходов Товарищества на ремонт линий электропередачи трансформатора и опорных (несущих) столбов для линий электропередач на территории Товарищества;
- часть стоимости электроэнергии, потраченной Товариществом на освещение мест общего пользования, а также потери на линии электропередачи в соответствии с показаниями электросчетчика. Оплата производится по тарифам, установленным местными органами власти для данной местности и категории потребителей. Дополнительно Собственник оплачивает часть подтвержденных документально расходов Товарищества на ремонт оборудования, обеспечивающего общественное освещение (ламп, дросселей и пр.), в том числе часть заработной платы электрика;
- часть расходов Товарищества на ремонт, техобслуживание и модернизации инфраструктуры Товарищества;
- часть стоимости содержания Товариществом въездной группы;
- вносить иные платежи в соответствии с решением Общего собрания Собственников.

3.2. Товарищество уведомляет Собственника о решениях Общего собрания в сроки и в порядке, установленные Уставом и иными документами Товарищества, с которыми Собственник вправе знакомиться на условиях и в порядке, установленных для членов Товарищества. Неучастие Собственника в Общем собрании не является основанием для отказа от условий стоимости и сроков исполнения платежей, установленных решением Общего собрания Собственников. Собственник вправе обжаловать решения Общего собрания в порядке, установленном законодательством РФ.

3.3. Оплата производится Собственником на основании выставленного в его адрес платежного документа путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества.

3.4. Оплата по настоящему Договору производится Собственником не позднее 10 дней с даты окончания соответствующего расчетного периода, если иное не установлено решением Общего собрания.

3.5. Оплата за электроэнергию производится:

- на счёт Товарищества по тарифам на электроэнергию для населения и потребителей, приравненных к населению, на территории Московской области согласно показаниям индивидуального счётчика. Товарищество осуществляет расчет платежей и ежемесячно предоставляет Собственнику информацию о расходе электроэнергии и размере платежа.

- либо на расчетный счет АО «Мособлэнерго» в случае перехода на индивидуальный договор.

Компенсация затрат на электроэнергию для общих нужд (в том числе, в части технических потерь в электрических сетях) оплачивается Собственником отдельно вне зависимости от перехода на индивидуальный договор с АО «Мособлэнерго» в составе взносов, установленных Общим собранием.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за исполнение настоящего Договора в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.2. Стороны договариваются, что в случае возникновения претензий по исполнению настоящего Договора обязателен досудебный претензионный порядок, реализуемый Сторонами путем направления заинтересованной стороной письменной претензии другой стороне. Разумным сроком на ответ на претензию признается 30 (тридцать) календарных дней со дня получения претензии.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если это невыполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, которые признаются таковыми по законодательству Российской Федерации.

4.4. В случае неуплаты (неполной или несвоевременной уплаты) установленных настоящим Договором платежей Собственник лишается права пользоваться объектами инфраструктуры, а Товарищество имеет право ограничить или прекратить оказание Собственнику коммунальных и иных услуг на условиях, установленных для членов Товарищества.

4.5. Если иное не установлено законом, в случае внесения Собственником платежей с нарушением указанных сроков, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования (ключевой ставки) ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. В случае, если законом размер неустойки или порядок её начисления будет изменен, к отношениям между Собственником и Товариществом по настоящему договору будут применяться правила, установленные законом.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор действует до даты отчуждения Собственником земельного участка, указанного в настоящем Договоре, или до даты прекращения/утраты Собственником права собственности на данный земельный участок по иным основаниям.

5.2. Договор составлен в двух экземплярах, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

5.3. Уведомления по настоящему Договору осуществляются посредством опубликования Товариществом юридически значимой информации на официальном веб-сайте Товарищества, в том числе, в личном кабинете Собственника, а также посредством заказных писем, если настоящим Договором не установлено иное.

Собственник обязан контролировать поступление писем от Товарищества по адресу, указанному в настоящем Соглашении. Собственник самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий, возникших вследствие неполучения им юридически значимой и иной корреспонденции, направленной Товариществом. Изменение адреса, неполучение Собственником юридически значимой корреспонденции по иным причинам, не является основанием для отказа от выполнения обязанностей по настоящему Договору.

6. АДРЕСА И ИНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Устав ТСН «Яхрома-СБ»
2. Протоколы Общих собраний, на основании которых начисляются платежи
3. Порядок направления обращений в ТСН «Яхрома-СБ»
4. Порядок ограничения или приостановления оказания коммунальных услуг
5. Иные нормативные документы Товарищества