

ДОГОВОР

на право пользования земельным участком,
объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями
в коттеджном поселке

г. Владимир

«___» _____ 202_ г.

в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», «УК», с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «Резидент», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые как «Стороны», заключили настоящий договор на право пользования, земельными участками, объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями в коттеджном поселке _____ (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая компания является правообладателем земельных участков на территории Коттеджного поселка, по адресу: Владимирская область, Судогодский район, МО Вяткинское сельское поселение, а также расположенных на указанных земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе инженерных сооружений, дорог, тротуаров, въездной группы, заборов, малых архитектурных форм, досуговых, спортивных и иных объектов, предназначенных для обеспечения потребностей собственников индивидуальных земельных участков на территории Коттеджного поселка «_____» в проходе, проезде, охране, сетях инженерно-технического обеспечения, досуге (далее по тексту – «Объекты инфраструктуры»), а именно:

- земельный участок кадастровый № _____, аренда № государственной регистрации _____ - от «___» _____ года.

- Дороги с асфальтным покрытием, тротуарами и элементами инфраструктуры (в том числе знаки, элементы освещения, бордюры и т.д.), инженерных коммуникаций, связанных с данными дорогами, дренажные системы;

- Элементы ограждения (заборы) индивидуальных участков, внешнего контура коттеджного поселка, объектов инфраструктуры коттеджного поселка;

- Объекты инфраструктуры: детские площадки, пруды, прогулочные зоны, контрольно-пропускной пункт, парковки;

- Инженерные коммуникации до границ индивидуальных жилых участков;

Далее «имущество»;

1.2. Под территорией Коттеджного поселка Стороны договорились принимать совокупность земельных участков, перечисленных в п. 1.1 Договора, и индивидуальных земельных участков, принадлежащих Резидентам и обозначенных в Приложении № 6 «Схема коттеджного поселка» к Договору (далее по тексту – «Посёлок», «Коттеджный посёлок»).

1.3. В целях соблюдения единого архитектурного стиля, обеспечение комфортных, благоприятных и безопасных условий проживания собственников индивидуальных земельных участков на территории Посёлка, обеспечения сохранности Объектов инфраструктуры, Управляющая компания устанавливает и совершенствует следующие правила и условия пользования имуществом согласно приложениям, к договору:

1.4.1. Регламент проживания в Посёлке (Приложение № 1 к Договору);

1.4.2. Регламент осуществления строительно-монтажных и иных работ на территории Посёлка (Приложение № 2 к Договору);

1.4.3. Регламент архитектурного стиля в Посёлке (Приложение № 3 к Договору);

1.4.4. Перечень и периодичность работ, производимых Управляющей компанией по содержанию имущества в надлежащем состоянии (Приложение № 4 к Договору);

1.4.5. Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей компанией (Приложение № 5 к Договору);

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. На условиях настоящего Договора Управляющая компания обязуется предоставлять право пользования имуществом, указанного в п.п. 1.1. настоящего договора, выполнять работы по содержанию имущества в надлежащем состоянии согласно перечню работ согласно Приложению № 4 к настоящему договору, оказывать комплекс дополнительных услуг, перечень которых изложен в Приложении № 5 к Договору, осуществлять контроль за соблюдением регламентов, предусмотренных п.п. 1.4.1-1.4.3 настоящего Договора (далее по тексту – «Регламенты») собственниками индивидуальных земельных участков, расположенных на территории Посёлка, и третьими лицами, а Резидент обязуется своевременно оплачивать плату за пользование имуществом в порядке, предусмотренном настоящим Договором, соблюдать Регламенты и иные условия настоящего Договора.

2.2. Резидент имеет право воспользоваться дополнительными услугами, оказываемыми Управляющей компанией (Приложение 5 к Договору) на основании отдельно выставляемых счетов или заключаемых договоров.

2.3. Настоящий договор заключается на срок 49 (сорок девять) лет с момента подписания настоящего договора.

В случае если ни одна из сторон не известит другую сторону о прекращении договора за месяц до его прекращения, договор пролонгируется на тот же срок, на тех же условиях.

3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор может быть заключен в письменной форме посредством его подписания Сторонами.

3.2. Подписывая настоящий договор, Резидент подтверждает, что ознакомлен со всеми приложениями к договору и правилами проживания в поселке, и согласен со всеми условиями, изложенными в них.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Обеспечивать Резиденту и лицам по указанию Резидентом правом прохода и проезда к принадлежащему Резиденту земельному участку в порядке, предусмотренном Регламентами.

4.1.2. Обеспечивать Резиденту и лицам по указанию Резидента правом пользования Объектами инфраструктуры в порядке, предусмотренном Регламентами.

4.1.3. Обеспечивать возможность подключения земельного участка Резидента к сетям инженерной инфраструктурой в порядке, предусмотренном Регламентами, обеспечивать работоспособность инженерной инфраструктуры Посёлка, ее содержание, техническое обслуживание, ремонт и надлежащее функционирование. Заключать для этих целей все необходимые договоры, соглашения с подрядными и иными организациями.

4.1.4. Выполнять работы по содержанию Имущества в надлежащем состоянии в соответствии с перечнем и периодичность установленной в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением Регламентов Резидентами и собственниками индивидуальных земельных участков на территории Посёлка, лицами проживающих с ними, а также третьих лиц в порядке, предусмотренном Регламентами и настоящим договором, в том числе посредством взимания штрафов на нарушение отдельных пунктов Регламентов, ограничения доступа к Имуществу и иными мерами.

4.1.6. Доводить до сведения Резидента информацию о порядке обслуживания Посёлка и оказания эксплуатационных услуг, путем направления информационных писем/сообщений на электронную почту Резидента, или на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет по адресу:

4.1.7. Нести ответственность за действия своих сотрудников.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для оказания услуг, при этом, неся ответственность за их действия.

4.2.2. Производить сбор платежей от Резидента и других собственников индивидуальных земельных участков на территории Посёлка в счет оплаты пользования Имуществом.

4.2.3. Требовать оплаты штрафов и компенсаций за ущерб, причиненный Объектам инфраструктуры, составлять акты, дефектные ведомости, связанные с эксплуатацией Объектов инфраструктуры. При этом, Управляющая компания имеет право заменить штраф на предупреждение, в случае однократного нарушения Резидентом или другими Резидентами соответствующих пунктов Регламентов, предполагающих ответственность в форме штрафа.

4.3. Резидент обязуется:

4.3.1. Перед началом любых строительных работ на индивидуальных земельных участках провести консультационную встречу с сотрудником Управляющей компании с целью проведения консультации по соблюдению Регламентов.

4.3.2. Перед началом строительства произвести установление границ принадлежащего Резиденту земельного участка на месте при помощи кадастрового инженера, предварительно запросив у Управляющей компании точку 0 для корректной координации.

4.3.3. Соблюдать законодательно установленные нормативы в части минимально допустимых расстояний и параметров возводимых зданий, строений, сооружений.

4.3.4. Проводить строительно-монтажные работы в порядке, предусмотренном Регламентами. Перед началом строительства дома и/или бани, а также других сооружений на участке, согласовать с Управляющей компанией проект возводимого строения с Управляющей компанией посредством электронной почты и мессенджеров MAX, Telegram, WhatsApp и иных по номеру телефона.

4.3.5. Соблюдать Регламенты и нести ответственность за их несоблюдение в соответствии с настоящим Договором.

4.3.6. Ознакомить привлекаемых для работы на земельном участке Резидента подрядчиков с Регламентами и нести ответственность за их несоблюдение привлеченными подрядчиками в соответствии с настоящим Договором.

4.3.7. Своевременно и полностью вносить платежи за пользование Имуществом и оказываемые дополнительные услуги по настоящему Договору, оплачивать штрафы и возмещать убытки.

4.3.8. Осуществить подключение к инженерным сетям с помощью Управляющей компании.

4.3.16. Полностью возместить Управляющей компании документально подтвержденный ущерб, нанесенный своими действиями или действиями своих гостей, сотрудников, подрядчиков Объектам инфраструктуры или другим собственникам земельных участков на территории Посёлка и их собственности.

4.3.17. В случае продажи земельного участка произвести с Управляющей компанией сверку платежей по Договору и произвести окончательные взаиморасчеты не менее чем за 3 (Три) дня до

прекращения действия Договора, а также подписать дополнительное соглашение о прекращении действия Договора в связи с продажей объекта недвижимости или замене стороны.

4.3.18. В случае продажи земельного участка Резидент обязан уведомить Покупателя своего земельного участка о необходимости заключения с ним, как с новым собственником аналогичного Договора с Управляющей компанией, а также предпринять все необходимые действия для перезаключения настоящего Договора между Управляющей компанией и новым собственником.

4.3.19. Осуществлять предусмотренные Регламентами согласования с Управляющей компанией по средствам электронной почты.

4.4. Резидент имеет право:

4.4.1. При необходимости предоставить Управляющей компании полномочия по представлению интересов Резидента в различных организациях по заключению хозяйственных и прочих договоров, необходимых для исполнения настоящего Договора.

5. РАЗМЕР ПЛАТЕЖА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Размер платежа за пользование имуществом Управляющей компании состоит из ежемесячных платежей в размере _____ (_____) рублей в месяц с каждых 100 кв.м. («Сотка») площади принадлежащего Резиденту индивидуального земельного участка на территории Посёлка.

5.2. Оплата за пользование «Объектами инфраструктуры» начисляется со дня регистрации права собственности Резидента на Земельный участок в ЕГРН, в границах территории Коттеджного поселка.

Резидент обязан в срок не позднее 3 (трех) дней с момента регистрации в ЕГРН права собственности на Земельный участок, в границах территории Коттеджного поселка, письменно уведомить об этом «Управляющую компанию», с целью выставления счетов на оплату, в связи с началом платежного периода.

До регистрации права собственности Резидента на Земельный участок, в границах территории Коттеджного поселка, оплата не начисляется в связи с не использованием Резидентом «Объектов инфраструктуры», до регистрации своего права на принадлежащий ему Земельный участок.

5.3. Резидент, несвоевременно и/или не полностью оплативший услуги, штрафы, убытки по настоящему Договору, обязан дополнительно уплатить Управляющей компании пени в размере 0,1% от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. В случае систематической просрочки Резидентом сроков внесения необходимых платежей (более двух раз), Управляющая компания уведомляет Резидента о суммах задолженности и начисленных пенях, а также оставляет за собой право ограничить доступ к имуществу Резидента. В этом случае восстановление оказания услуг производится при условии полной оплаты Резидентом имеющейся задолженности и пеней.

5.5. Управляющая компания вправе изменить размер платежа согласно индексации цен, предоставляемые третьими лицами, но более ____ % ежегодно.

5.6. В случае нарушения Резидентами условий настоящего договора, а также Правил проживания в поселке, Правил введения строительно-монтажных работ, соблюдения архитектурного стиля поселка, установленных в соответствии с Приложениями № 1-3 к настоящему договору устанавливаются следующие штрафы:

- Нарушение Регламента проживания в Посёлке (Приложение № 1 к Договору) – 10 000 рублей за каждый выявленный случай.

- Нарушение Регламента осуществления строительно-монтажных и иных работ на территории Посёлка (Приложение № 2 к Договору) – 20 000 рублей за каждый выявленный случай.

- Нарушение Регламента архитектурного стиля в Посёлке (Приложение № 3 к Договору) – 50 000 рублей за каждый выявленный случай.

Выявление нарушений осуществляется сотрудниками Управляющей компании или третьими лицами, привлекаемыми Управляющей компанией на договорной основе или уполномочивая на такие действия по контролю исполнения установленным настоящим договором правил.

Перед начислением штрафа, Управляющая компания направляет предписание устранить нарушение в течении 5 (пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный предписанием с приложением копии акта выявленного нарушения посредством электронной почты, указанной в настоящем договоре. В случае если Резидент игнорирует данное предписание, в акте фиксируется неисполнение предписания и осуществляется начисления штрафа.

По результатам начисления штрафа Резиденту направляется Копия Акта с отметкой о неисполнении предписания и счет на оплату штрафа, а в случае, если нарушения устранены за счет Управляющей компании, то в счет включается стоимость услуг (если устранение нарушения устраняется услугами из перечня согласно Приложению № 5) или понесенных расходов с приложением документов, подтверждающих такие расходы.

При этом начисление штрафа не освобождает Резидента от обязанности устранения нарушения, и Управляющая компания вправе ограничить доступ к Имущества до момента фактического устранения нарушения, при этом Управляющая компания в законном порядке вправе требовать устранения нарушения в принудительном порядке.

В случае, если Резидент не устраняется нарушение, то Управляющая компания вправе начислять штраф на неисполнение условий договора каждые 3 (три) месяца течения срока не устранения нарушения без предписания, а лишь направляя акт.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае возникновения каких-либо разногласий или споров Стороны обязуются приложить усилия к их скорейшему урегулированию путём переговоров. До обращения в суд Стороны должны соблюсти претензионный порядок, срок для рассмотрения претензии – 10 календарных дней с даты ее получения, либо 30 календарных дней с даты ее отправления, в зависимости от того, какой срок наступит ранее.

6.3. В случае невозможности урегулирования разногласий в досудебном порядке, Стороны разрешают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Управляющей компании.

6.4. Стороны договорились, что для целей деловой переписки, вследствие высокой эффективности средств электронной связи, Стороны имеют право использовать адреса электронной почты и номера телефонов, указанные в числе реквизитов Сторон в п. 10 настоящего Договора. Стороны осведомлены, что процессуальное законодательство Российской Федерации устанавливает возможность использования документов и сообщений, полученных или переданных посредством электронной связи в качестве доказательств. При этом, каждая из Сторон имеет право направлять документы и сообщения в адрес другой Стороны заказными письмами по адресам, указанным в числе реквизитов Сторон в п. 10 настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Любая сторона может быть освобождена полностью или частично от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажет, что причиной этого явились обстоятельства непреодолимой силы, носящие чрезвычайный характер, возникшие после заключения настоящего Договора, и которые при этом делают невозможным для указанной стороны полное или частичное

исполнение своих обязательств по настоящему Договору, и которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. К обстоятельствам и событиям непреодолимой силы относятся, в частности, обстоятельства и события, на которые указанная сторона не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет и не может нести ответственности, в том числе: стихийные бедствия, техногенные катастрофы, пандемия, запреты органов государственной или муниципальной власти, нормативные акты органов государственной или муниципальной власти, войны или военные действия, акты терроризма, а также любые другие обстоятельства и (или) события, находящиеся вне разумного контроля стороны.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Резидент гарантирует Управляющей компании, что он при заключении Договора сообщил достоверные персональные данные и номер телефона, адрес электронной почты, и дает согласие Управляющей компании в соответствии с требованиями законодательства РФ, на проверку и обработку персональных данных, а именно: ФИО, дата и место рождения, гражданство, адрес проживания, номер телефона, адрес регистрации, номер паспорта, сведения о дате его выдачи и выдавшем органе, регистрационный номер автомобиля, сведений из ЕГРН, связанных с индивидуальными земельными участками.

8.2. Настоящим Резидент дает свое согласие Управляющей компании на передачу номера телефона собственникам смежных земельных участков. Подписывая настоящий Договор Резидент подтверждает свое согласие на передачу его номера телефона собственникам смежных земельных участков.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и до исполнения сторонами своих обязательств.

9.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Принцип работы Управляющей компании – безубыточность и извлечение разумной нормы прибыли. Цель – поддержание в стабильном работающем состоянии всех общепоселковых коммуникаций, а также объектов инфраструктуры.

9.4. К настоящему договору применяются положения Гражданского кодекса РФ, связанные с арендными отношениями и правоотношениями в сфере оказания услуг.

9.5. На момент заключения договора земельные участки, указанные в п.п. 1.1. находятся в аренде Управляющей компании. В случае выкупа Управляющей компанией Земельных участков, указанных в п. 1.1 настоящего договора, настоящий договор не подлежит прекращению, а Резидент продолжает пользование Объектами инфраструктуры и к настоящему договору будут применяться правила 617 ГК РФ. При изменении собственника и/или арендатора Земельных участков, отношения между сторонами настоящего соглашения не прекращаются, а продолжают действовать на согласованных ранее условиях.

9.6. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

- Регламент проживания в Посёлке (Приложение № 1 к Договору);
- Регламент осуществления строительно-монтажных и иных работ на территории Посёлка (Приложение № 2 к Договору);
- Регламент архитектурного стиля в Посёлке (Приложение № 3 к Договору);
- Перечень и периодичность работ, производимых Управляющей компанией по содержанию имущества в надлежащем состоянии (Приложение № 4 к Договору);
- Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей компанией (Приложение № 5 к Договору);

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН