Утвержден

решением общего собрания

жилищно-строительного кооператива «Университетский городок КФУ»

20 сентября 2021 года

**Договор**

**о порядке пользования объектами инфраструктуры**

**Жилищно-строительного кооператива «Университетский городок КФУ»**

(Республика Татарстан, г. Казань, Советский р-н, 500 м. северо-западнее с. Константиновка)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Жилищно-строительный кооператив «Университетский городок КФУ», именуемый в дальнейшем Кооператив, в лице председателя правления Петрова Сергея Игорьевича, действующего на основании Устава. с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, запись в ЕГРН о праве собственности № \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не являющийся членом Кооператива, именуемый(ая) в дальнейшем Пользователь, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности - Сторона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в Договоре:**

Индивидуальный жилой дом – это объект недвижимости, соответствующий требованиям п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, первоначальное право собственности на который возникло в порядке полной оплаты паевого взноса в ЖСК «Университетский городок КФУ», и расположенный в границах поселка «Университетский городок КФУ».

Поселок «Университетский городок КФУ» - совокупность земельных участков, ранее предоставленных ЖСК «Университетский городок КФУ» Акционерным обществом «ДОМ.РФ» в безвозмездное пользование по договору №21/1075-18 от 19.07.2018.

Инфраструктура Кооператива - это совокупность объектов, имущества, систем, услуг, необходимых для функционирования и обеспечения условий нормальной деятельности Кооператива и предназначенных для обеспечения в границах поселка «Университетский городок КФУ» потребностей членов Кооператива, а также собственников индивидуальных жилых домов, расположенных в границах поселка «Университетский городок КФУ», в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, общие ворота и заборы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

К инфраструктуре Кооператива, в частности, относятся:

- земли общего пользования в границах поселка «Университетский городок КФУ», включая проезды, проходы, площадки для ТКО, парковки, детские площадки и прочее;

- линии электропередач вместе с электрооборудованием от границ балансовой принадлежности между Кооперативом и энергоснабжающей организацией до границ балансовой принадлежности между Кооперативом и владельцами (собственниками) индивидуальных жилых домов (потребителями электроэнергии);

- сети водоснабжения;

- сети водоотведения;

- сети ливневой канализации;

- сети уличного освещения;

- сети газоснабжения;

- здания, сооружения, оборудование и имущество, созданные, приобретенные или арендуемые для обслуживания объектов (имущества) общего пользования и обеспечения сохранности имущества Кооператива, а также имущества собственников индивидуальных жилых домов в поселке «Университетский городок КФУ» (шлагбаум, сторожка, вагончик, мебель, оргтехника, канцелярские принадлежности, тревожная сигнализация, пожарная автоматика и сигнализация, первичные средства пожаротушения, система видеонаблюдения, инвентарь, техника, оборудование для энергообеспечения указанных зданий, сооружений, имущества и оборудования), иные объекты в границах поселка «Университетский городок КФУ» или прилегающей территории, предназначенные для обслуживания собственников индивидуальных жилых домов;

- содержание проездов, проходов, объектов недвижимости и строений общего пользования в соответствии с требованиями пожарной, санитарной, экологической и иной безопасности;

- уборка (вывоз) мусора и снега, санитарная обработка территории поселка «Университетский городок КФУ», утилизация отходов в соответствии с классами их опасности (за исключением ТКО, образуемых индивидуальными домохозяйствами), обслуживание систем видеонаблюдения, всех видов инженерных сетей и оборудования, обеспечение санитарно-гигиенических требований для сотрудников охраны, содержание в надлежащем состоянии пожарной сигнализации, первичных средств пожаротушения);

- оплата труда лиц, привлекаемых по трудовым (согласному штатному расписанию) и гражданско-правовым договорам;

- оплата по договорам на оказание услуг по охране поселка «Университетский городок КФУ», услуг по обеспечению деятельности сайта Кооператива, услуг бухгалтерского и юридического сопровождения финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;

- оплата по договорам аренды офисного помещения для нужд правления Кооператива и вагончика для хозяйственно-бытовых нужд в поселке «Университетский городок КФУ»

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

Возместительные взносы - денежные средства, вносимые гражданами, не являющимися членами Кооператива, но являющимися собственниками индивидуальных жилых домов в границах поселка «Университетский городок КФУ», в порядке компенсации затрат на создание и содержание инфраструктуры Кооператива.

**Основание для заключения Договора:**

Настоящий Договор заключается на основании решений конференций членов ЖСК «Университетский городок КФУ» от 21.10.2020 (Протокол №30) и от 24.06.2021 (Протокол №31)

**1. Предмет Договора**

1.1. Кооператив предоставляет Пользователю право пользования объектами инфраструктуры в границах поселка «Университетский городок КФУ», а Пользователь пользуется объектами инфраструктуры и вносит возместительные взносы на создание и содержание инфраструктуры Кооператива на условиях определенных настоящим Договором.

1.2. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим Договором, Уставом ЖСК «Университетский городок КФУ», решениями конференций членов Кооператива, правления Кооператива, договорами, заключенными Кооперативом со сторонними организациями.

1.3. Целью настоящего Договора является создание для собственников индивидуальных жилых домов в границах поселка «Университетский городок КФУ», благоприятных и безопасных условий владения и пользования данными объектами недвижимости, а также обеспечение надлежащего содержания и развития инфраструктуры Кооператива.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Кооператив обязан:**

2.1.1. Предоставить Пользователю, членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям индивидуального жилого дома возможность пользования объектами инфраструктуры.

2.1.2. За счет денежных фондов Кооператива формируемых из взносов членов Кооператива и платежей Пользователей, содержать и развивать инфраструктуру Кооператива в соответствии с решениями органов управления Кооператива, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию, капитальному и текущему ремонту объектов инфраструктуры.

2.1.3. Осуществлять надлежащую техническую эксплуатацию объектов инфраструктуры Кооператива с соблюдением действующего законодательства и локальных документов Кооператива, требований противопожарной безопасности, санитарных, технических и иных норм и правил.

2.1.4. Обеспечивать поддержание порядка и уборку общих пространств в границах поселка «Университетский городок КФУ» и в меру возможности на прилегающих территориях.

2.1.5. От имени Кооператива заключать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную хозяйственную деятельность Кооператива и надлежащее состояние его инфраструктуры. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнением, а также вести учёт договоров.

2.1.6. Принимать на расчетный счет Кооператива от Пользователя предусмотренные данным Договором взносы за пользование объектами инфраструктуры.

2.1.7. Информировать Пользователя обо всех изменениях, вносимых в период действия Договора в Устав ЖСК «Университетский городок КФУ», а также обо всех решениях органов управления Кооператива, касающихся предмета данного Договора, в том же порядке, который предусмотрен для извещения членов Кооператива.

2.1.8. Информировать Пользователя о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Кооператива причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении пользования объектами инфраструктуры в том же порядке, который действует для членов Кооператива.

2.1.9. Информировать Пользователя в письменной форме об изменении условий и размера взносов за пользование объектами инфраструктуры.

2.1.10. По письменному заявлению Пользователя или иных лиц, являющихся законными представителями или действующих по доверенности, выдавать в течение 14 дней с даты письменного обращения акты сверки платежей, справки установленного образца, выписки из решений правления, конференции 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.

2.1.11. На основании заявления Пользователя и иных лиц, пользующихся индивидуальным жилым домом на законных основаниях, направлять комиссию для составления акта о нанесении ущерба объекту инфраструктуры Кооператива или имуществу Пользователя.

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

2.1.14. Не допускать использования объекта инфраструктуры Кооператива без соответствующих решений конференции членов Кооператива (собственников) по каждому конкретному объекту.

**2.2. Кооператив имеет право:**

2.2.1. Осуществлять контроль за порядком пользования Пользователем объектами инфраструктуры в границах поселка «Университетский городок КФУ».

2.2.2. В случае выявления нарушения Пользователем, другим лицом, владеющим индивидуальным жилым домом, порядка пользования объектами инфраструктуры без предупреждения приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры 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 в случае возникновения задолженности у Пользователя перед Кооперативом по платежам с момента наступления периода, следующего за расчётным, до полного погашения задолженности.

**2.3. Пользователь обязан:**

2.3.1. Пользоваться индивидуальным жилым домом в соответствии с действующим законодательством, Уставом ЖСК «Университетский городок КФУ», внутренними регламентирующими документами, решениями конференций членов Кооператива, а также решениями местных органов самоуправления.

2.3.2. Использовать земельный участок, на котором находится индивидуальный жилой дом, 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, градостроительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования, а также требования электробезопасности, охраны труда и иные установленные режимы, нормы, правила, ограничения, обременения и сервитуты. Не допускать нарушения указанных норм и правил фактическими пользователями индивидуального жилого дома и гостями.

2.3.4. Не нарушать права членов Кооператива, Пользователей, соблюдать правила внутреннего распорядка Кооператива, не допускать действий, нарушающих нормальные условия для жизнедеятельности в границах поселка «Университетский городок КФУ» и прилегающих территориях.

2.3.5. Нести бремя содержания индивидуального жилого дома, земельного участка, на котором он расположен, и бремя ответственности за нарушение законодательства.

2.3.6. Своевременно вносить плату за пользование объектами инфраструктуры Кооператива.

2.3.7. Выполнять правомерные решения конференций членов ЖСК «Университетский городок КФУ» и решений правления, принимаемых в рамках настоящего Договора. Участвовать в мероприятиях и работах, в т.ч. по благоустройству территории, проводимых в поселке «Университетский городок КФУ».

2.3.8. Поддерживать чистоту на прилегающей к своему земельному участку территории.

2.3.9. Соблюдать иные установленные Уставом ЖСК «Университетский городок КФУ», внутренними регламентирующими документами и законодательством требования к Пользователям.

2.3.10. При отчуждении индивидуального жилого дома 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).

2.3.11. Возмещать убытки, причиненные Кооперативу своими действиями (бездействием).

2.4. За допущенные нарушения установленного порядка пользования индивидуальным жилым домом и земельным участком, на котором он расположен, обязанностей к Пользователю 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 Пользователя для рассмотрения нарушений на заседание правления.

**2.5 Пользователь имеет право:**

2.5.1. Участвовать в конференции 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 индивидуальный жилой дом и находящиеся на земельном участке 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 индивидуального жилого дома, хозяйственных строений и сооружений на земельном участке.

2.5.5. Распоряжаться своим индивидуальным жилым домом, земельным участком, на котором он расположен, или иным имуществом в случаях, если на основании закона они не ограничены в обороте, имеет право продать, дарить, завещать и совершать другие действия в соответствии с законодательством.

2.5.6. Обращаться в суд о признании недействительными, нарушающими его права и законные интересы, решений конференций членов 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 конференцию членов Кооператива в письменном виде.

2.5.8. Беспрепятственно пользоваться инфраструктурой Кооператива 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 Пользователь производит оплату путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива.

3.2 Плата Пользователя за пользование объектами инфраструктуры Кооператива именуется возместительным взносом.

3.3. Расчетным периодом по Договору является период с 01 января по 31 декабря того же года включительно. Периодичность оплаты – 2 раза в год. Первая часть платежа вносится в срок до 20 июля, вторая - до 20 января следующего года. При этом оплата первой части платежа не может быть менее 50% от суммы всего платежа в текущем расчетном периоде, второй должна быть равна остатку суммы всего платежа в текущем расчетном периоде.

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

Взнос (платёж) на создание, приобретение нового объекта инфраструктуры вносится Пользователем в размере и сроки, определённые конференцией Кооператива.

3.5. Взнос Пользователя за пользование объектами инфраструктуры определяется как частное (Y, руб.), получаемое при делении общей суммы всех затрат на создание и содержание инфраструктуры Кооператива за год (Х, руб.) на количество индивидуальных жилых домов в поселке «Университетский городок КФУ» (n=130):

**Y руб. = X руб.  / n**

3.6. Размер взноса за пользование объектами инфраструктуры для Пользователя не может быть ниже размера годовых членских взносов и целевых взносов членов Кооператива.

3.7. Изменения предмета Договора утверждаются решениями конференции членов Кооператива и оформляются дополнительными соглашениями к Договору.

3.8. Изменения порядка внесения взносов (платежей) утверждаются решениями конференции членов Кооператива и доводятся до Пользователя в письменной форме, а также путем размещения на сайте ЖСК «Университетский городок КФУ» http://жск-кфу.рф.

3.9. За несвоевременное внесение Пользователем взносов (платежей) за пользование объектами инфраструктуры устанавливается пеня в размере 0,1% от суммы указанного взноса (платежа) за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока внесения соответствующих взносов по день фактической уплаты таких взносов включительно.

3.10. В случае неуплаты установленных Договором взносов за пользование объектами инфраструктуры Кооператива, указанными в п. 1.1 Договора, на основании решения правления Пользователь лишается права пользоваться объектами инфраструктуры Кооператива. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры Кооператива взыскиваются в судебном порядке.

3.11. В случае причинения материального ущерба одной из Сторон по Договору другой Стороне, виновная сторона обязана его возместить потерпевшей стороне в полном объеме.

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

4.1. Положения Договора независимо от момента его заключения распространяются на отношения сторон, фактически возникшие между ними с момента приобретения Пользователем права собственности на индивидуальный жилой дом в границах поселка «Университетский городок КФУ» и имеют неограниченный срок действия.

4.2. Настоящий Договор прекращает свое действие от даты приёма Пользователя в члены ЖСК «Университетский городок КФУ» решением конференции членов Кооператива. В этом случае все невыполненные обязательства по уплате платежей Пользователя переходят на члена ЖСК «Университетский городок КФУ».

4.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с отчуждением права собственности на индивидуальный жилой дом в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ.

Пользователь, отчуждающий дом, передаёт свои права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику путем подписания трехстороннего соглашения между прежним собственником, новым собственником и Кооперативом после регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом в установленном законом порядке.

4.4. В случае смены Пользователя без заключения трехстороннего соглашения (смерть гражданина, ликвидация юридического лица и прочее) его правопреемники после приобретения прав на индивидуальный жилой дом 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 конференцию членов Кооператива.

5.2. При невозможности разрешить спор в порядке, предусмотренном п. 5.1. данного Договора, он передается на рассмотрение в суд по месту нахождения поселка «Университетский городок КФУ», применимое материальное и процессуальное право – законодательство Российской Федерации.

**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 в течение 3 (трех) рабочих дней с момента вышеуказанных изменений. 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. Юридически значимые сообщения, уведомления, требования, претензии и т.п., направленные электронным письмом, считаются полученными с момента их отправления с электронного почтового адреса Стороны-отправителя.

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

6.7 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Кооператива и Пользователя.

**7. Адреса и реквизиты сторон:**

**Жилищно-строительный кооператив**

**«Университетский городок КФУ»**

ИНН 1657142564

ОГРН 1141690040250

420111, г. Казань, ул. Пушкина, д. 25, оф 31Б

Рас/сч. № 40703810562000000434

Кор/счет 30101810600000000603

БИК 049205603

в Отделение «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО Сбербанк г. Казань

Эл. Почта: [zhsk.kfu@mail.ru](mailto:zhsk.kfu@mail.ru)

Председатель правления

ЖСК «Университетский городок КФУ»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.И. Петров/

**Пользователь**

ФИО:

Адрес:

Паспорт: серия

выдан

ИНН

Тел.:

Эл. почта:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /

М.П.