СОГЛАШЕНИЕ

г. Пермь 2020 года

Гражданин РФ, Вольнов Сергей Николаевич, паспорт 57 17 680265, выдан 02.03.2019 г. ГУ МВД по Пермскому краю, адрес места регистрации: г. Пермь, ул. Монастырская, 41-132, выступающий в том числе в качестве Индивидуального предпринимателя (ИНН 590606457491, ОГРНИП 313590203700020 присвоен ИФНС России по Ленинскому району г. Перми 06.02.2013г., именуемый «Сторона 1», и

Садоводческое некоммерческое товарищество «Верхняя Полазна» (ИНН 5902174798), в лице председателя правления Жежеруна Антона Викторовича и членов правления -Пантелеева Андрея Викторовича, Раева Алексея Юрьевича, Максимовой Светланы Анатольевны, действующих на основании Устава, именуемое «Сторона 2»,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Термины и определения:

**Территория** – земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Добрянский район, Полазненское г/п, СПК «Уральская Нива», урочище «Верхняя Полазна». Кадастровый квартал 59:18:3580101. Площадь составляет 465371 кв.м..

**Территория застройки** – земельные участки, расположенные на Территории, разделенные условно на 3 поляны: поляна 1, поляна 2, поляна 3. Застройщик производит поэтапный раздел (размежевание) первоначальных участков с кадастровыми номерами 59:18:3580101:4, 59:18:3580101:53, 59:18:3580101:67 на 258 земельных участка (далее – Территория застройки), условно разбитых на 3 поляны (поляна 1, поляна 2 и поляна 3, схема представлена на сайте www.verhpolazna.ru), площадью от 6 до 30 соток и земельные участки, отведенные под размещение объектов инфраструктуры (проезд, водопровод, электрических сетей, сетей газоснабжения) и иные цели. Площадь Территории застройки составляет 357646 кв.м., в т.ч. площадь земельных участков для ведения садоводства – 288635 кв.м., площадь земельных участков, отведенных под инфраструктуру – 55980 кв.м., площадь земельных участков, отведенных под коммерцию – 14364 кв.м.

**(Приложение № 1).**

**Застройщик** – первоначальный собственник земельных участков, расположенных на Территории застройки (Сторона 1).

**Товарищество -** СНТ «Верхняя Полазна» (ранее СНП «Верхняя Полазна») - садоводческое некоммерческое товарищество (ранее – партнерство), образованное Застройщиком в июле 2010 г. на Территории застройки, для реализации прав его членов на владение, пользование и распоряжение земельными участками, согласно границ Партнерства, а также для содействия его членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводческого (дачного) товарищества. Место расположение Товарищества: Пермский край, Добрянский район, СПК «Уральская Нива», урочище «Верхняя Полазна». Члены Товарищества – собственники земельных участков, расположенных в границах Товарищества. Площадь в границах товарищества составляет 147 930 кв.м., земельных участков под проезд (дороги) составляет 37 376 кв.м.. **(Приложение № 2, № 2/1, №2/2, 2/3).**

С 30 мая 2019 г. официальным сайтом Товарищества является [www.snt-vp.ru](http://www.snt-vp.ru)

**Водопровод** – линия водоснабжения (материалы и оборудование, используемые для добычи воды из скважин и транспортировки ее), построенная Застройщиком, протяженностью около 6175 м, расположенный на Территории застройки, в границах земельных участков общего пользования, с характеристиками и схемой указанными в **Приложение № 3 и № 3/1.**

**Электрические сети** – электрические сети, расположенные на Территории в границах земельных участков, построенные Застройщиком, протяженностью 6343 м (ВЛ 10кВ – 990 м, ВЛ 0,4кВ – 5353 м). **(Приложение № 4, № 4/1 и № 4/2).**

**Земельные участки под проезд (далее – дороги)** – земельные участки, принадлежащие Застройщику, расположенный на Территории, с кадастровыми номерами  59:18:3580101:1635, 59:18:3580101:1595, 59:18:3580101:1637, 59:18:3580101:1083, 59:18:3580101:1670, 59:18:3580101:1143, 59:18:3580101:1152, 59:18:3580101:1659, 59:18:3580101:1198, 59:18:3580101:1202, 59:18:3580101:1158, 59:18:3580101:1169, 59:18:3580101:1181, 59:18:3580101:1190, 59:18:3580101:1233, 59:18:3580101:1257, 59:18:3580101:1213, 59:18:3580101:1246, 59:18:3580101:1660 **(Приложение № 5)**, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – зеленые насаждения, отведенные под проезд для обеспечения доступа собственников к своим земельным участкам, расположенным на Территории. Дороги выполнены в грунтовом исполнении, частично замощены асфальтной крошкой. Застройщик построил дорогу в грунтовом исполнении со следующими характеристиками: длина – более 5,5 км, ширина проезжей части – 5-6 м, произведенные работы: снятие и утилизация плодородного слоя толщиной не менее 500 мм, отсыпка «подушки» высотой до 1500 мм в уплотнённом состоянии (материал: известняк доломитизированный фракцией 20\*400мм), трамбование, оканавливание (обустройство ливневой канализации) шириной 1 м с каждой стороны от дорожного полотна со снятием и утилизацией грунта, трамбование, закладка водосточных труб на перекрестках (диаметр 500 мм, длина 8 м) 25 шт, отсыпка «верхнего» слоя высотой не менее 100 мм, материал ПГС, трамбование катком не менее 3х раз. Дата ввода в эксплуатацию – 2012 г. Земельные участки под дорогами предназначены для обеспечения доступа собственников к своим земельным участкам, расположенным на Территории Товарищества и территории застройки. На общем собрания летом 2015 г. (протокол №12 от 27.06.2015 г.) общество решило сделать финишную отсыпку дороги в асфальтовом исполнении, для чего установило целевой взнос в размере 0,93 руб/кв.м. Товариществом: в 2015-2019 годах, за счет средств фонда на устройство дорожного покрытия, Товариществом были выполнены работы по финишному обустройству дороги в асфальтовом исполнении (из асфальтовой крошки) дорожного полотна длиной 1575 м с применением шлакового щебня фракции 5-20, асфальтовой крошки и ПГС. Основные работы: выравнивание дорожного полотна с применением ПГС грейдером, укладка шлакового щебня толщиной 0,15-0,25 м. и уплотнение щебня катком, укладка асфальтовой крошки слоем 3-5 см. с уплотнением катком (фонд на устройство дорожного покрытия был создан по решению общего собрания членов товарищества 28.07.2015 г. (протокол №13 от 26.08. 2015 г). Ежемесячный взнос в фонд на устройство дорожного покрытия был установлен в размере 0,93 рубля с квадратного метра участка членов-СНТ «Верхняя Полазна».

Взносы в фонд собирались с 1 августа 2015 г. по март 2019 г., включительно.

**Пост охраны** – будка охраны и шлагбаум с GSM-контроллером, принадлежащие Товариществу, расположенные на Территории застройки на земельном участке с кадастровым номером 59:18:3580101:1660, принадлежащем Застройщику, согласно схемы **(Приложение № 6).**

1. На момент подписания соглашения Стороны подтверждают, что на Территории, имеются следующие инфраструктурные объекты и коммуникации:

- **Водопровод (**согласно **Приложений № 3 и №3/1)**, построенный Стороной 1;

-**Электрические сети** (согласно **Приложений № 4, № 4/1 и № 4/2**), построенные и принадлежащие Стороне1;

- **Земельные участки,** принадлежащие и отведенные Застройщиком (Сторона 1) под проезд, согласно **Приложения № 5**, с отсыпанной дорогой с твердым покрытием, выполненной в грунтовом и асфальтовом исполнении (описание см. выше)

- **Пост охраны**, принадлежащий Стороне 2, согласно **Приложение № 6**.

1. Сторона 2 обязуется внести изменения в Устав Товарищества, касающиеся изменения границ Товарищества, актуализированных на дату принятия решения, соответствующих требованиям заявительного характера и наличия общей границы включаемого земельного участка с границами, поименование процедуры внесения изменений в границы Товарищества, процедуры включения земельных участков в границы Товарищества, основанных на заявительных принципах, а также наличия общей (единой) границы между Товариществом и включаемого в границы Товарищества земельного участка, процедуры ведения садоводства собственниками земельных участков, расположенных на Территории, но не включенных в границы Товарищества, и не имеющих общих границ (даже при наличии волеизъявления собственника включиться в границы). В случае если собственник земельного участка изъявил желание вступить в члены Товарищества, но его земельный участок не имеет общей границы с границей Товарищества, и собственник намерен пользоваться инфраструктурой, Товарищество вправе заключить с таким собственником Договор о пользовании объектов инфраструктуры, принадлежащей Товариществу (на основании собственности, аренды, безвозмездного пользования или ином праве), по тарифам, утвержденным общим собранием Товарищества. Подготовленный проект Устава в новой редакции и схему границ Товарищества Сторона 2 обязуется согласовать со Стороной 1 и выносить на утверждение общему собранию членов Товарищества только после получения письменного согласия от Стороны 1.

После этого, Сторона 1 обязуется подписать и согласовать Адресную схему Товарищества, разработанную Товариществом с учетом включения в нее земельных участков, принадлежащих членам Товарищества, и расположенных в границах Товарищества на Территории застройки, а также присвоение наименований улицам только тем земельным участкам, которые отведены под проезд, принадлежащим Стороне 1, которые проходят в границах Товарищества, без включения данных земельных участков, в границы Товарищества.

Стороны договорились заключить договоры купли-продажи и аренды земельных участков, отведенных под проезд и расположенных на Территории застройки.

1. Сторона 2 готова предпринять все необходимые действия(а именно: довести до сведения каждого собственника, провести переговоры с каждым собственником земельных участков, расположенных на Территории застройки, а также организовать подписание подготовленных Стороной 1), по подписанию Соглашений об установлении сервитута собственниками всех земельных участков, расположенных на Территории застройки, и входящих в границы Товарищества для последующей регистрации права собственности за Стороной 1 на объект капитального строительства – электрические сети, согласно проекта 1.РП.0103.12-ЭС.2.. Сторона 1 в свою очередь обязуется передать правлению Товарищества полный перечень собственников земельных участков, а также подготовленные и подписанные Стороной 1 Соглашение об установлении сервитута.
2. После выполнения Стороной 2 условий, указанных в п. 4 настоящего соглашения и передачи подписанных сервитутов, Сторона 1 обязуется передать (продать по кадастровой стоимости, но не более 1000 рублей) земельный участок площадью 1333 кв.м. с кадастровым номером 59:18:3580101:1451, расположенный по адресу: Пермский край, Добрянский район, Полазненское г/п, СПК «Уральская Нива», в «районе Полазненского пруда» с целью организации Стороной 2 (своими силами и за свой счет) пляжа для нужд Товарищества.
3. После передачи Стороне 1 подписанных **Соглашений об установлении сервитута**, в течении 60 (шестьдесят) рабочих дней, Сторона 1 ставит на кадастровый учет (регистрирует) электрические сети, а Сторона 2 берет на себя обязательство предпринять все необходимые действия, организовать и подписать со всеми подключенными по Договорам подряда на выполнение работ к водопроводу в период с 2011 по 2019 г дополнительные соглашения о том, что «считать Договор подряда (ранее подписанным) Соглашением, по которому Сторона 1 (ИП Вольнов С.Н.) продает, а физическое лицо (собственник земельного участка), расположенного на Территории застройки, покупает право технологического присоединения к Водопроводу, построенным Стороной 1.
4. После выполнения условий указанных в п.6 настоящего соглашения Стороны договорились, подписать **Соглашение о частичной компенсации расходов,** связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа Водопровода **(Приложение № 8),** понесенных Стороной 1 за названную Стороной 1 цену 1 (одного права технологического присоединения) в размере не более 55000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей, на следующих условиях;

- при подписании данного Соглашения Сторона-1 безвозмездно передает Стороне-2 30 % от всей системы холодного водоснабжения СНТ «Верхняя Полазна». Данные материалы и оборудование используются Стороной 2 исключительно в целях водоснабжения членов СНТ «Верхняя Полазна», а так же лиц имеющих договоры пользования системой водоснабжения и не являющихся членами СНТ «Верхняя Полазна».

- в дальнейшем Сторона-1 передает Стороне-2 по 35% от всей системы холодного водоснабжения СНТ «Верхняя Полазна» в течение 3 (трех) дней после получения оплаты за каждые последующие 70 подключений.

- сторона-1 должна передать Стороне-2 100% системы холодного водоснабжения СНТ «Верхняя Полазна» при получение оплаты за 141 подключение.

- при передаче Стороны составляют Акт, в котором указывают наименование и размер передаваемого имущества (насосная станция с оборудованием, с указанием месторасположения, передается вместе с ЗУ (за отдельную плату равную 10 000 рублей), количество колодцев и количество метров водопроводной сети.

- размер Компенсации, подлежащей выплате Стороной-2, частично покрывает затраты Стороны-1, связанных со строительством Стороной-1 системы холодного водоснабжения СНТ «Верхняя Полазна» в соответствии с актами и подтверждаются оценочным отчетом.

- размер компенсации при подключении первых 141 (Сто сорок один) объектов к системе холодного водоснабжения составляет 41 425 (сорок одна тысяча четыреста двадцать пять) рублей за каждое подключение.

- общая сумма компенсации составляет 5 840 925 (пять миллионов восемьсот сорок тысяч девятьсот двадцать пять) рублей.

- после полной передачи Водопровода Сторона 2 вправе своими силами и за свой счет поставить водопровод на кадастровый учет и зарегистрировать за собой право собственности в порядке, установленном законом.

- при подписании **Соглашение о частичной компенсации расходов,** связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа ВодопроводаСтороне 2 передаются следующие документы:

- Копию акт приема-передачи от 20.04.2013 г.,

- Копию акт технической готовности от 10.11.2011 г. (1 очередь),

-  Копию акт технической готовности от 10.09.2012г. (2 очередь),

- Копию схемы водопровода (Приложение № 3 и № 3/1).

Водопровод на кадастровый учет не поставлен.

- **Соглашение о частичной компенсации расходов,** связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа Водопровода, подписывается на срок действия – до исполнения обязательств сторонами.

- С даты подписания **Соглашение о частичной компенсации расходов,** связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа ВодопроводаСторона 2 берет на себя в полном объеме за свой счет нести бремя (затраты) содержания (капитальный и текущий ремонт) Водопровода.

1. После выполнения условий, указанных в п.6 настоящего соглашения, а также подписания между Стороной 1 и Стороной 2 соглашения о частичной компенсации расходов, связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа Водопровода. Сторона 1 обязуется продать Стороне 2 ¾ доли в праве на земельные участки, отведенные под проезд, с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1595, 59:18:3580101:1635, 59:18:3580101:1670, 59:18:3580101:1083, 59:18:3580101:1152, 59:18:3580101:1143, расположенные на поляне 1 и поляне 2 Территории застройки, за цену равную кадастровой стоимости, но не более 5000 (пяти тысяч) рублей, увеличенную на размер операционных затрат (в размере 10% от кадастровой стоимости), но не более 500 (пятисот) рублей, указанных земельных участков на дату подписания данного соглашения.

После продажи Стороной 1 всех земельных участков Покупателям, расположенных поляне 1 и поляне 2 Территории застройки, Сторона 1 продает Стороне 2 свою долю в праве в размере ¼ на указанные земельные участки за цену равную кадастровой стоимости, но не более 3000 (трех тысяч) рублей, увеличенную на размер операционных затрат ( в размере 10% от кадастровой стоимости), но не более 300 (трехсот) рублей, на дату подписания договора купли-продажи.

Стороны договорились, что бремя содержания, текущего и капитального ремонта выше указанных земельных участков под проезд несет в полном объеме Сторона 2 в объемах, сроках и перечнях работ, принятых общим собранием Товарищества.

Одновременно с этим Стороны договорились заключить Договор аренды ¼ доли земельных участков с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1595, 59:18:3580101:1635, 59:18:3580101:1083, 59:18:3580101:1670, 59:18:3580101:1143, 59:18:3580101:1152, и земельных участков с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1659, 59:18:3580101:1198, 59:18:3580101:1158, 59:18:3580101:1169, 59:18:3580101:1660, используемых Стороной 2 под проезд собственников земельных участков, со сроком аренды на одиннадцать месяцев с даты 01.01.2019 с размером арендной платы за прошлый период аренды в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей со сроком оплаты не позднее 31.03.2020 г.

С 01.01.2020 г. Стороны договорились, что они заключают аналогичный договор аренды сроком на 11 месяцев с размером арендной платы за весь период аренды в размере земельного налога на данные участки.

С 01.01.2021 года Стороны договорились заключить договор аренды земельных участков, используемых под проезд, распложенных на поляне 3 Территории застройки на аналогичных условиях, где размер арендной платы будет равен размеру земельного налога, уплачиваемого Стороной 1 за арендуемые земельные участки увеличенный на размер операционных затрат (в размере 10% от арендной платы). Стороны также договорились, что по мере продажи Стороной 1 земельных участков, расположенных на поляне 3 Территории застройки (но не менее 50% от площади поляны 3), Стороны также заключат договор купли-продажи доли в праве на земельные участки, используемые Стороной 2 для проезда.

А после продажи Стороной 1 Покупателям всех земельных участков, расположенных на поляне 3 Территории застройки, Стороны также заключат договор купли-продажи доли в праве на земельные участки, принадлежащей Стороне 1.

1. После выполнения условий п.7 и п.8, Сторона 1 обязуется продать земельный участок площадью 100 кв.м. за цену равную кадастровой стоимости, увеличенную на размер операционных затрат (в размере 10% от кадастровой стоимости). Участок расположен на поляне 2 - Территории застройки, являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 59:18:3580101:1137. При этом Сторона 2 обязуется компенсировать Стороне 1 все расходы (оплата кадастровому инженеру, оплата госпошлин за регистрацию раздела), связанные с разделом (размежеванием) земельного участка с кадастровым номером 59:18:3580101:1137. (Приложение № 7).
2. Стороны договорились, что настоящее соглашение, а также отдельные пункты настоящего соглашения, Сторона 2 обязуется внести в повестку дня Общего собрания членов Товарищества, а также передать Стороне 1 (заверенный надлежащим образом соответствующий Протокол Общего собрания членов Товарищества, лист регистрации участников, лист подсчета голосов, заполненные бюллетени для голосования по вопросам повестки) решение общего собрания членов Товарищества со следующей (примерной) формулировкой (при положительных итогах общего голосования членов-участников СНТ «Верхняя Полазна»):

* согласовать Вольнову С.Н. схему прохождения сети электроснабжения, согласно проекта шифр 1.РП.0103.12-ЭС.2.;
* заключить с Вольновым С.Н. договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 59:18:3580101:1451 за цену, равную кадастровой стоимости, но не более 1000 (одной тысячи) рублей, на дату подписания данного соглашения, увеличенную на размер операционных затрат (в размере 10% от кадастровой стоимости), но не более 100 (ста) рублей, после постановки на кадастровый учет (регистрации) электрических сетей;
* заключить с Вольновым С.Н соглашение о частичной компенсации расходов, связанных с приобретением материалов, строительства и монтажа Водопровода;
* заключить с Вольновым С.Н. договор купли-продажи ¾ доли в праве на земельные участки с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1595, 59:18:3580101:1635, 59:18:3580101:1670, 59:18:3580101:1083, 59:18:3580101:1152, 59:18:3580101:1143 за цену равную кадастровой стоимости, но не более 5000 (пяти тысяч) рублей на дату подписания данного соглашения, увеличенную на размер операционных затрат (в размере 10% от кадастровой стоимости), но не более 500 (пятисот) рублей.
* заключить с Вольновым С.Н. договор аренды ¼ доли земельных участков с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1595, 59:18:3580101:1635, 59:18:3580101:1083, 59:18:3580101:1670, 59:18:3580101:1143, 59:18:3580101:1152, и земельных участков с кадастровыми номерами 59:18:3580101:1659, 59:18:3580101:1198, 59:18:3580101:1158, 59:18:3580101:1169, 59:18:3580101:1660, целевое использование – для обеспечения доступа (проезда) сроком на 11 месяцев, размер арендной платы приравнивается к размеру земельного налога на данные участки, с пролонгацией на новый срок.

1. Стороны договорились, что до утверждения настоящего соглашение общим собранием членов Товарищества, настоящее соглашение подписывается всеми членами правления и председателем правления Товарищества. После подписания всеми членами правления Товарищества настоящего соглашения, Сторона 1 передает Стороне 2 учредительные (устав и свидетельства о государственной регистрации), бухгалтерские (первичные документы и переписка) Товарищества за период с июня 2010 г. по февраль 2019 г. в течение 3 (трех) рабочих дней по акту приема-передачи документов
2. Отказ одной из Сторон от исполнения обязательств любого из пунктов настоящего соглашения ведет к аннулированию (недействительности) остальных и освобождению другой Стороны от исполнения обязательств.
3. Стороны договорились сохранять конфиденциальность информации, указанной в данном соглашении до утверждения данного Соглашения Общим собранием членов СНТ «Верхняя Полазна». Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия Сторон.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного его исполнения Сторонами.
5. Настоящее соглашение составлено в 2х идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Сторона 1** | **Сторона 2** |
| Вольнов Сергей Николаевич  паспорт 57 17 680265, выдан 02.03.2019 г. ГУ МВД по Пермскому краю,  адрес места регистрации:  г. Пермь, ул. Монастырская, 41-132 | СНТ «Верхняя Полазна»  ОГРН 1105902007320  ИНН/КПП 5902174798 /590201001  Юридический адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Советская, д. 47 «Б». |

Прошито и подписано

25 (Двадцать пять) листов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Вольнов

Председатель правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Жежерун

Члены правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Пантелеев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю. Раев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Максимова

Прошито и подписано

25 (Двадцать пять) листов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Вольнов

Председатель правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Жежерун

Члены правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Пантелеев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю. Раев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Максимова