

СОГЛАШЕНИЕ

о порядке владения и пользования земельным участком и иным общим имуществом

город Брянск

«___» _____ 201__ года

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-3», с третьей стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-4», с четвертой стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-5», с пятой стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-6», с шестой стороны,

гражданин Российской Федерации _____ («___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ города _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный по постоянному месту жительства по адресу: город _____, улица _____, дом _____, квартира _____), именуемого в дальнейшем «Сторона-7», с _____ стороны,

совместно именуемые «Стороны», являются собственниками земельного участка со следующими идентификационными характеристиками: земельный участок, расположен по адресу: Брянская область, Брянский район, поселок Мичуринский, категория - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для комплексного освоения и строительства жилья, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, общей площадью _____ квадратных метра, кадастровый номер _____ (далее по тексту «Земельный участок»).

Земельный участок, как общее имущество многоквартирного дома, принадлежит Сторонам, в силу прямого указания закона (статья 36 Жилищного кодекса РФ), на праве общей долевой собственности, которое не требует государственной регистрации.

На Земельном участке расположен многоквартирный жилой дом блокированной застройки , состоящий из 6 блоков, общей площадью _____ квадратных метра с адресными координатами: Брянская область, Брянский район, поселок Мичуринский, улица _____, дом № _____ (далее по тексту «Таунхауз»). В Таунхаузе расположены изолированные жилые помещения, принадлежащие Сторонам на праве собственности, которое возникло на основании:

Сторона-1 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-2 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-3 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-4 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-5 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-6 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года;

Сторона-7 : Договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ года, зарегистрированного «___» _____ 201__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Брянской области под регистрационным № _____, передаточный акт от «___» _____ 201__ года, на основании которого внесена регистрационная запись о государственной регистрации права собственности № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности серии ____ № _____ от «___» _____ 201__ года.

Имея намерение установить порядок владения и пользования общим Земельным участком и устранить возможные споры о размерах частей Земельного участка, установленных в натуре в

рамках настоящего Соглашения, и отличающихся от расчетных показателей, применительно к размеру реальной доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, о порядке содержания указанных долей, единогласно приняли совместное решение, на основании которого заключили настоящее соглашение (далее по тексту «Соглашение») о нижеследующем:

1. На дату заключения настоящего Соглашения Сторонам принадлежат доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, рассчитанные из пропорции общей площади каждого собственного жилого помещения в Таунхаузе к общей площади Земельного участка в следующих реальных размерах:

Стороне-1 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-2 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-3 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-4 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-5 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-6 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____);

Стороне-7 принадлежит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере ___/___ (_____).

1.1. Указанные доли признаются сторонами номинальными, в натуре не выделяются, право собственности на них не подлежит государственной регистрации.

2. Учитывая, что размер частей Земельного участка необходимых для использования жилых помещений, расположенных с торцов Таунхауза, отличается в большую сторону от размера частей Земельного участка, необходимых для использования жилых помещений, расположенных с фасадов Таунхауза, Стороны определяют в натуре и выделяют следующие доли (части Земельного участка) :

Сторона-1 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___, что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-2 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___ что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-3 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___ что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-4 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___ что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-5 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___ что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-6 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек ___-___-___-___ что соответствует доле в размере ___/___ (_____);

Сторона-7 владеет и пользуется частью Земельного участка площадью _____ квадратных метра, указанной на графическом плане Земельного участка в границах точек __-__-__-__-__ что соответствует доле в размере ___/___ (_____).

2.1. Графические планы Земельного участка с обозначением границ частей Земельного участка является неотъемлемым приложением к настоящему Соглашению.

2.2. Стороны в соответствии с графическими планами Земельного участка вынесли в натуре границы частей Земельного участка для целей обустройства ограждений в соответствии с условиями настоящего Соглашения. Споров либо разногласий по границам частей Земельного участка не имеется. Границы частей Земельного участка совпадают и соответствуют условиям конкретного договора участия в долевом строительстве, на основании которого соответствующая сторона приобрела жилое помещение в Таунхаузе.

При выделении и вынесении в натуре границ частей Земельного участка, Стороны исходили из нижеследующего:

размер частей Земельного участка необходимых для использования и эксплуатации конкретных жилых помещений в Таунхаузе собственники определили, проведя внутренние границы частей Земельного участка, как перпендикуляр от по несущих стен Таунхауза, разделяющих отдельные жилые помещения в нем, к внешней границе Земельного участка.

2.2. Площади частей Земельного участка, определенные пунктом 2 настоящего Соглашения, установлены в целях реализации порядка владения и пользования, предусмотренного пунктом 3 настоящего Соглашения, размеры долей для целей расчета размера долевого участия каждой Стороны в несении бремени расходов по содержанию Земельного участка, предусмотренных пунктом 4 настоящего Соглашения.

3. Стороны определяют следующий порядок владения и пользования, выделенными в натуре долями (частями Земельного участка) и иным общим имуществом Таунхауза:

Стороны обязуются использовать, выделенные в натуре доли (части Земельного участка) и иное общее имущество Таунхауза для целей (разрешенное использование) и со следующим ограничениями:

- под обустройство прохода к отдельным подъездам (входам в жилые помещения) благоустроенными тропинками, тротуарами по собственному усмотрению;

- для установки ограждений (в том числе естественного произрастания (деревья, растительные вьюны, лианы и прочие), при этом забор не должен превышать 1,5 метра по всей длине, выполнен в едином архитектурном исполнении из единообразных материалов и единой цветовой гамме. Запрещается оформление верхней части забора колючей проволокой, пиковыми и иными заострениями, а ограждения естественного произрастания высаживаться из агрессивных, колючих, ядовитых, аллергенных растений. Для минимального затемнения территории соседних участков, ограждения должны быть сетчатые или решетчатые и обеспечивать пропускание не менее 50% солнечных лучей. Устройство глухих заборов допускается со стороны улиц и проездов. При строительстве ограждения между соседними участками затраты поровну делятся между соседствующими собственниками. Предварительно собственники должны совместно согласовать исполнение ограды (техническое решение и дизайн) и смету затрат. В дальнейшем они совместно несут бремя содержания ограды в нормальном состоянии;

- на придомовой территории запрещается возведение капитальных зданий и сооружений, разборных конструкций (включая бани, душевые кабины), строительство подземных сооружений (колодцы, погреба, хранилища и пр.), установка светового оборудования, свет от которого напрямую попадает на соседнюю часть Земельного участка либо в окна соседствующей стороны, навесов-дровниц выше высоты забора, за исключением веранд, беседок, теплиц, навесов и хозяйственных построек не выше одного этажа. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего земельного участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок;

- для обслуживания фасада и крыши собственного жилого помещения, без капитальных надстроек к крыше и пристроек к фасадам, без изменения крылец, из единообразных материалов и единой цветовой гамме, если иное не будет согласовано Сторонами дополнительно, при этом любые изменения фасада и крыши должны быть выполнены в едином архитектурном исполнении;

- для парковки и хранения личного автотранспорта;

- под благоустройство придомовой территории малыми архитектурными формами, организации места отдыха и детских площадок. Использования установленной настоящим

Соглашением части Земельного участка для организации отдыха осуществляется с соблюдением «Режима тишины» в период времени с 22.00 по 07.00, когда не допускается шум с территории соответствующей части Земельного участка в диапазоне до 35 Грц, мешающий соседствующей Стороне, если на это не получено предварительное согласие соседствующей стороны либо последующее одобрение. Запрещается разведение костров и проведение пикников вне организованной пикниковой площадки оборудованной необходимыми средствами защиты, пожаротушения и дымоотведения, исключающего попадание продуктов сгорания на соседние части Земельного участка;

- для посадки растительности с соблюдением режима инсоляции, при которой не происходит затемнения соседней части Земельного участка и окон соседнего жилого помещения, если на это не получено предварительное согласие соседствующей стороны либо последующее одобрение. Полив и обработка растительности удобрениями должны осуществляться с той заботливостью и осмотрительностью, которая исключает попадание жидкого материала на соседнюю часть Земельного участка;

- запрещается на части Земельного участка размещение или хранение естественных и химических удобрений, если возможна угроза их разлива либо заражения воздуха (распространения запаха);

- проезд и парковка возможны исключительно со стороны фасада Таунхауза. Запрещается парковка и проезд с тыльной стороны Таунхауза.

- запрещается мойка автотранспорта как на части Земельного участка так и в непосредственной близости от него.

- прочие нужды по усмотрению Сторон, как собственников жилых помещений, с соблюдением прав и интересов соседствующей Стороны.

4. Стороны обязуются нести расходы по содержанию Земельного участка пропорционально долям, установленным в пункте 2 настоящего Соглашения, включая расходы по обязательным платежам в местный бюджет (земельный налог), в порядке установленном договором с обслуживающей организацией или уставом ТСЖ, в зависимости от избранной формы управления Таунхаузом. Расходы по уборке и благоустройству соответствующей части Земельного участка каждая сторона несет самостоятельно без дополнительных выплат и компенсаций обслуживающей организации или ТСЖ, за исключением вывоза мусора с территории соответствующей части Земельного участка.

5. Определенные в пункте 2 настоящего Соглашения в натуре доли (части Земельного участка) не изменяют, не обременяют и не умаляют иным способом права общей долевой собственности в общем имуществе Таунхауза (за исключением Земельного участка), и не освобождают от бремени его содержания в размере долей, установленных пунктом 1 настоящего Соглашения, как пропорция площади жилого помещения в Таунхаузе, принадлежащего на праве собственности конкретной стороне к размеру общей площади Таунхауза.

6. Решения по вопросам исключающим, изменяющим или дополняющим порядок владения и пользования, выделенными в натуре долями (частями Земельного участка) и иным общим имуществом Таунхауза, определенным пунктом 3 настоящего Соглашения, принимаются Сторонами совместно, в порядке установленном требованиями статей 44, 46-47 Жилищного кодекса РФ. При этом, принятое решение признается Сторонами неотъемлемым приложением к настоящему Соглашению и не требует отдельного письменного оформления дополнительного соглашения или изменения.

7. Принимая во внимание конструкцию Таунхауза, то к его общему имуществу (обслуживаемому более одного жилого помещения) относятся в частности инженерные коммуникации, проходящие через технические этажи, мансарды, техническое подполье (подвал), инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое), подключенное к внешним инженерным коммуникациям.

Настоящим Стороны устанавливают следующий порядок пользования указанным имуществом:

- инженерно-техническое оборудование Стороны содержат и обслуживают за свой счет в затратных частях, рассчитанных от площади к занимаемым помещениям в Таунхаузе.

- стороны не вправе переоборудовать, изменять конфигурацию, перекрывать или иным способом нарушать целостность и работоспособность инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу, и проходящих через жилые помещения.

- при расхождении в показаниях учетных устройств общих и внутриквартирных, разница признается общими потерями, и оплачивается Сторонами в затратных частях, рассчитанных от площади к занимаемым помещениям в Таунхаузе.

- в случае возникновения необходимости в переоборудовании, модернизации инженерных коммуникаций относящихся к общему имуществу, заинтересованная сторона обязана получить предварительное согласие других собственников жилых помещений в Таунхаузе и определить время проведения соответствующих работ в период которых будет отключена инженерная коммуникация. При этом, допускается отключение не более чем на 9 часов и в период с 09.00 до 18.00. в будние дни.

8. Настоящее Соглашение является обязательным и безусловным для принятия и исполнения лицами, с которым любая из Сторон настоящего Соглашения совершит сделку по отчуждению собственного жилого помещения в Таунхаузе. Обязательным и существенным условием такой сделки должно быть условие о принятии условий настоящего Соглашения новым собственником жилого помещения.

9. Настоящее Соглашение вступает в силу от даты его подписания (заключения) и не требует государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области, так как не имеет в своем предмете условия об отчуждении либо обременении недвижимого имущества.

10. Настоящее Соглашение составлено в _____ экземплярах, по количеству сторон и один экземпляр для управляющей организации, обслуживающей Таунхауз, прошито, пронумеровано на 5 листах.

Подписи сторон:

Гр. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Гр. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)