

**СОГЛАШЕНИЕ**  
**участников долевой собственности о порядке распоряжения имуществом**

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Участники долевой собственности на здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_  
(далее – «Здание»):

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, в лице<sup>56</sup>  
\_\_\_\_\_, действующего на основании<sup>57</sup> \_\_\_\_\_, собственник доли в праве  
собственности на Здание в размере 40/100, именуемое в дальнейшем «**СТОРОНА-1**»;

<sup>58</sup> **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (ООО \_\_\_\_\_)**, в  
лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, собственник доли в  
праве собственности на Здание в размере 40/100, именуемое в дальнейшем «**СТОРОНА-2**»;

<sup>59</sup> **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_** ( \_\_. \_\_. 19\_\_ г.р., место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата  
выдачи \_\_. \_\_. \_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_),  
собственник доли в праве собственности на Здание в размере 20/100, именуемое в дальнейшем  
«**СТОРОНА-3**»;

далее совместно именуемые «**Стороны**», в совокупности **владеющие 100% долей в  
праве собственности на Здание**<sup>60</sup>, заключили настоящее соглашение (далее – «Соглашение») о  
нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ**

1.1. Настоящим Соглашением Стороны определяют порядок владения, пользования и  
распоряжения объектом недвижимого имущества - <sup>61</sup>Зданием, расположенным по адресу:  
\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_, находящимся в общей долевой  
собственности Сторон, о чем Едином государственном реестре недвижимости сделаны  
следующие записи о регистрации: \_\_\_\_\_<sup>62</sup>.

<sup>56</sup> Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Банка. В случае заключения договора филиалом ПАО Сбербанк, то после указания наименования Арендодателя (ПАО Сбербанк) указать наименование соответствующего филиала, заключающего Соглашение.

<sup>57</sup> Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Банка.

<sup>58</sup> Указание общества с ограниченной ответственностью в качестве Стороны используется в качестве примера заполнения типовой формы Соглашения. В каждом конкретном случае информация о сторонах Соглашения должна заполняться в соответствии с правоустанавливающими документами на объект недвижимого имущества.

<sup>59</sup> Указание гражданина Российской Федерации в качестве Стороны используется в качестве примера заполнения типовой формы Соглашения. В каждом конкретном случае информация о сторонах Соглашения должна заполняться в соответствии с правоустанавливающими документами на объект недвижимого имущества.

<sup>60</sup> Обязательным условием легитимности Соглашения является факт его подписания всеми участниками долевой собственности на объект недвижимого имущества.

<sup>61</sup> Здание использовано в качестве примера заполнения Соглашения. При подготовке проекта Соглашения должна указываться информация об объекте недвижимого имущества в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

<sup>62</sup> Указываются номера и даты государственной регистрации права в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН.

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

1.2. Здание имеет общую площадь - \_\_\_\_ кв. м. Поэтажный план Здания, подготовленный на основании выписки БТИ \_\_\_\_\_ от \_\_. \_\_. 202\_ прилагается.

1.3. Стороны договорились, что Здание состоит из следующих помещений<sup>63</sup>:

**1.3.1. Помещения, относящихся к общему имуществу Сторон:**

- расположенные в подвале Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на первом этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на втором этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_.

**1.3.2. Помещения, закрепленные за Стороной 1:**

- расположенные в подвале Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на первом этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на втором этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_.

**1.3.3. Помещения, закрепленные за Стороной 2:**

- расположенные в подвале Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на первом этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на втором этаже Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_.

**1.3.4. Помещения, закрепленные за Стороной 3:**

- расположенные в подвале Здания: помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение №\_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

<sup>63</sup> Далее необходимо распределить все помещения, из которых состоит Здание, по двум категориям: помещения, относящиеся к общему имуществу Сторон; помещения, закрепленные за Сторонами. В результате распределения не должно остаться помещений с неопределенным правовым статусом.

- расположенные на первом этаже Здания: помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_;

- расположенные на втором этаже Здания: помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_; помещение № \_\_, площадью \_\_ кв.м., назначение помещения - \_\_\_\_\_.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны договорились, что расходы по содержанию и эксплуатации Здания, а также помещений общего пользования они несут соразмерно доли в общей долевой собственности на Здание.

2.2. Каждая из Сторон имеет исключительное право на владение и пользование помещениями, закреплёнными исключительно за ней в соответствии с разделом 1 настоящего Соглашением, в частности, но не ограничиваясь, имеет право на сдачу их в аренду или субаренду (далее – «аренда») любым третьим лицам (полностью или частично).

2.3. От Стороны, намеревающейся передать в аренду помещения, закрепленные исключительно за ней в соответствии с разделом 1 Соглашения, не требуется получения на то предварительного согласия / одобрения от иных участников долевой собственности на Здание, а также уведомления Сторон о совершенных действиях по передаче в аренду помещений.

2.4. Каждая из Сторон самостоятельно получает и распоряжается доходами от использования помещений, закрепленных исключительно за ней в соответствии с условиями настоящего Соглашения, и не распределяет их между другими участниками долевой собственности.

2.5. Стороны имеют право без получения предварительного письменного согласия иных участников долевой собственности производить ремонт, перепланировку и переустройство в закрепленных за ними помещениях, в случае если от этого не зависит обеспечение функционирования Здания в целом и его отдельных частей, не закрепленных за Стороной – инициатором работ.

2.6. Стороны обязуются:

2.6.1. Не создавать препятствий друг другу в использовании общего имущества Сторон, а также помещений, закрепленных за каждой из Сторон. Все споры и разногласия относительно реализации своих права, в том числе прав, закрепленных Соглашением, Стороны обязуются разрешать путем переговоров.

2.6.2. Без получения предварительного письменного согласия иных участников долевой собственности на Здание не производить перепланировку и/или переустройство в закрепленных за ними помещениях, в случае если от результата проведения таких работ зависит обеспечение функционирования Здания в целом и его отдельных частей, не закрепленных за Стороной – инициатором работ.

2.6.3. Поддерживать работоспособность и надлежащее состояние технологического оборудования и инженерных сетей, расположенных в закрепленных за ними помещениях, от исправности которых зависит общее состояние Здания, а также состояние в помещениях, закрепленных за иными Сторонами.

2.6.4. Обеспечивать свободный доступ к местам общего пользования, входа и выхода из Здания, использования технологического оборудования и коммуникаций, использования парковки и иным частям здания, в связи с защитой общих интересов Сторон, касающихся эксплуатации и поддержания надлежащего состояния Здания.

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

2.6.5. В случае аварий, пожара, затопления, взрыва и иных чрезвычайных обстоятельств, оказывать необходимое содействие потерпевшей Стороне по устранению последствий указанных событий.

2.7. Отделимые и неотделимые улучшения общего имущества, поступают в собственность Стороны, которая их произвела.

2.8. В случае намерения выполнения работ, относящихся к категории капитального ремонта, в закрепленных за ними помещениях, а также проведения капитального ремонта, иных ремонтных работ, перепланировки и переустройства в помещениях, относящихся к общему имуществу, Стороны создают комиссию из своих представителей для определения и согласования видов работ, составления и утверждения сметы, а также определения порядка финансирования указанных работ.

2.9. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, в порядке предусмотренным ст. 250 ГК РФ.

2.10. Каждая из Сторон, участников Соглашения, в случае продажи полностью или частично своей доли в праве собственности на Здание третьему лицу обязуется до заключения договора купли-продажи ознакомить покупателя с содержанием настоящего Соглашения, а также включить в сам договор купли-продажи, в качестве существенного условия, положение о том, что покупатель ознакомлен с настоящим Соглашением и с момента подписания договор купли-продажи доли в праве собственности на Здание принимает на себя все права и обязанности продавца – участника настоящего Соглашения.

2.11. Условия данного Соглашения является обязательным для всех Сторон, а также арендаторов помещений, распределенных между Сторонами в соответствии с разделом 1 Соглашения.

2.12. В случае изменения конфигурации Здания, конфигурации и (или) нумерации помещений, находящихся в нем, Сторона, в следствии действий которой произошли такие изменения, обязуется самостоятельно и за свой счет внести соответствующие изменения в документацию БТИ и в Единый государственный реестр недвижимости, подготовить проект дополнительного соглашения к настоящему Соглашения и организовать его подписание Сторонами.

### **3. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ**

3.1. Настоящее Соглашение действуют в течение<sup>64</sup> 20 (двадцать) лет с даты подписания Сторонами Соглашения.

3.2. Соглашение автоматически продлевается на 10 (десять) лет, если ни одна из Сторон не уведомит другие о прекращении его действия и необходимости заключения нового и на новый срок. Такое уведомление должно быть сделано не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения срока действия Соглашения.

### **4. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

4.1. По взаимному согласию Сторон в рамках Соглашения конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Соглашения, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Соглашения, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Соглашению.

---

<sup>64</sup> Соглашение рекомендуется подписывать на длительный срок – не менее 10 лет.

4.2. Любые убытки, вызванные нарушением условий конфиденциальности, определяются и возмещаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Соглашения, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Соглашения.

Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5.2. Настоящее Соглашение может быть прекращено или изменено по письменному соглашению Сторон.

5.3. СТОРОНА-1 вправе в любой момент без объяснения причин отказаться от исполнения настоящего Соглашения в одностороннем внесудебном порядке путем направления Сторонам письменного уведомления об этом не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения, без компенсации Сторонам каких-либо убытков и иных штрафных санкций, связанных с расторжением Соглашения<sup>65</sup>.

5.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

5.5. При не урегулировании в претензионном спорных вопросов споры разрешаются в суде в соответствии с законодательством РФ<sup>66</sup>.

5.6. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1

Сторона 2

Сторона 3

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

<sup>65</sup> Банк заинтересован в стабильном действии Соглашения на длительный срок. В случае, если в ходе переговоров Сторон иные участники Соглашения будут претендовать на получение права одностороннего отказа от исполнения Соглашения следует в целом отказаться от данного пункта и исключить права какой-либо из сторон на односторонний отказ от исполнения Соглашения.

<sup>66</sup> В случае, если Сторонами Соглашения являются исключительно юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели, рекомендуется указывать подсудность рассмотрения споров – в Арбитражном суде г. Москвы или по месту расположения объекта (для ТБ).

**Приложение № 1**  
к Соглашению участников  
долевой собственности о порядке  
распоряжения имуществом от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Позэтажный план Здания**

Настоящий Позэтажный план здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_,  
подготовлен на основании выписки БТИ \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_.

- \* - необходимо разместить поэтажные планы.
- \* - на поэтажных планах необходимо графически обозначить границы помещений:
  - относящихся к общему имуществу Сторон;
  - закрепленных за Стороной 1;
  - закрепленных за Стороной 2;
  - закрепленных за Стороной 3.
- \* - добавить «легенду» в которой раскрыть используемые графические обозначения.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Сторона 1

\_\_\_\_\_  
м.п.

Сторона 2

\_\_\_\_\_  
м.п.

Сторона 3

\_\_\_\_\_  
м.п.

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