

**СОГЛАШЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
(МЕМОРАНДУМ)**

г. Ялта

Мы,

- 1) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 2) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 3) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 4) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 5) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 6) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 7) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 8) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;
- 9) Гр. _____ (паспорт _____) –
собственник апартаментов № _____ литер «___», общей площадью _____ кв.м.,
рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок
«Горное», 21, пгт. Ливадия;

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

21) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

22) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

23) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

24) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

25) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

26) Гр. _____ (паспорт _____) –

собственник апартаментов № _____ литер «__», общей площадью _____ кв.м., рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия;

именуемые в дальнейшем Собственники или Участники,

Основные термины и понятия.

Под **объектами недвижимости** понимаются апартаменты, входящие в состав рекреационного комплекса, расположенного по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия, принадлежащие на праве собственности Участникам настоящего соглашения (далее именуются «объекты недвижимости», «Апартаменты», «помещения», «имущество»).

Под **прилегающей территорией** понимается земельный участок общей площадью _____ кв.м., на котором располагается рекреационный комплекс, находящийся по адресу: г. Ялта, поселок «Горное», 21, пгт. Ливадия.

Под объединением совладельцев недвижимости «ГОРНОЕ» понимается юридическое лицо, образованное Собственниками Апартаментов, предназначенное для управления объектами общего пользования, объектами инфраструктуры и иным имуществом, которые находятся в собственности объединения (далее по тексту – Объединение).

Под **объектами инфраструктуры** понимаются помещения, имущество, предназначенные для создания благоприятных условий проживания и отдыха Собственников, и иные объекты, находящиеся в собственности Объединения.

1. Данное соглашение подписывается в *целях*:
 - реализации Собственниками прав по владению, пользованию и распоряжению собственным имуществом;
 - сохранения имущества каждого Собственника;
 - распределения между Собственниками обязанностей по осуществлению либо по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту имущества каждого собственника;
 - обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества каждого Собственника;
 - обеспечения соблюдения Собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и прилегающей территорией, а также правил совместного проживания;
 - проведения мероприятий по благоустройству и озеленению прилегающей территории;
 - осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством;
 - защиты прав и интересов Собственников.
2. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства Украины. Апартаменты используются для отдыха и проживания гражданина и членов его семьи. Апартаменты могут сдаваться их собственниками другим физическим лицам для отдыха на основании договора.
3. Любой собственник, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:
 - данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения;
 - сведения о залоге помещений;
 - согласие общего собрания Собственников на отчуждение имущества Собственника указанному Собственником покупателю.
4. С момента, когда право собственности на недвижимое имущество перешло к новому собственнику, новый Собственник подписывает настоящее Соглашение о возложении на него прав и обязанностей, предусмотренных настоящим Соглашением.
5. Участник Соглашения, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей настоящего Соглашения, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством, в том числе и общественному порицанию.
6. Участники настоящего Соглашения обязаны выполнять обязательства, принятые на себя в связи с его подписанием.
7. Собственники имеют право:
 - 7.1.1. Самостоятельно совершать сделки с принадлежащей им недвижимостью, за исключением купли-продажи принадлежащей им недвижимости.
 - 7.1.2. На благоприятные условия проживания в принадлежащих им объектах недвижимости и в близлежащей территории.
 - 7.1.2. Участвовать в собраниях Собственников.

7.1.3. Застраховать принадлежащее им имущество в страховой компании, выбранной по собственному усмотрению, осуществлять охрану принадлежащего ему имущества самостоятельно либо с участием Объединения.

7.1.4. Пользоваться в порядке, установленном Объединением, объектами инфраструктуры, расположенными на прилегающей территории.

7.2. Собственнику принадлежат и другие права, предусмотренные действующим законодательством Украины.

8. Собственники обязаны:

8.1.1. Выполнять обязательства, взятые на себя подписанием настоящего Соглашения.

8.1.2. Соблюдать правила совместного проживания, в том числе обеспечивать тишину и порядок в месте расположения объектов недвижимости, принадлежащих Участникам настоящего Соглашения.

8.1.3. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет. За свой счет содержать объекты недвижимости, инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта.

8.1.4. Выделять денежные средства на содержание объектов инфраструктуры иного имущества, находящихся в собственности Объединения; соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила при пользовании объектами инфраструктуры и иного имущества, находящегося в собственности Объединения; соблюдать при пользовании указанными объектами чистоту и порядок, соблюдать правила прохода на территорию указанных объектов инфраструктуры.

8.1.5. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Апартаментов, прилегающей территории, объектов инфраструктуры.

8.1.6. Соблюдать чистоту и порядок в принадлежащем ему на праве собственности недвижимом имуществе, а также на прилегающей территории, на объектах инфраструктуры.

8.1.7. Соблюдать правила прохода на территорию, на которой расположены объекты недвижимости, принадлежащие Участникам настоящего соглашения.

8.1.8. Осуществлять за свой счет содержание (техническое состояние и безопасность) и ремонт находящихся внутри объектов недвижимости, принадлежащих им на праве собственности, а также эксплуатируемых энергетических сетей, теплосетей, системы канализации, приборов и оборудования внутри Помещения, объектов общего пользования.

8.1.9. Немедленно сообщать о возникновении пожаров и иных чрезвычайных ситуациях на объектах недвижимости, на объектах общего пользования, на прилегающей территории и на объектах инфраструктуры.

8.1.10. Немедленно сообщать на пункт охраны о незаконных проникновениях на объекты недвижимости, объекты общего пользования, прилегающую территорию и на объекты инфраструктуры.

8.1.11. Выполнять решения общего собрания Собственников и Объединения.

8.1.12. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом объектов общего пользования, объектов инфраструктуры, своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, вносить платежи, связанные с охраной всего комплекса и прилегающей территории, платежи за аренду Земельного участка, на котором располагается весь комплекс в целом, в том числе объекты инфраструктуры, вносить иные целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов объединения.

8.1.13. Использовать Апартаменты, объекты общего пользования и объекты инфраструктуры только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других Собственников по пользованию данными объектами.

8.1.14. Предпринимать самостоятельно либо по соглашению с другими Собственниками и Объединением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам недвижимости, находящимся не только в личной собственности, но и в собственности любого другого Участника настоящего Соглашения, объектам общего пользования, объектам инфраструктуры и иному имуществу, находящемуся в собственности Объединения, осуществлять охрану принадлежащего ему имущества самостоятельно либо с участием Объединения.

8.1.15. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения, объектам общего пользования и объектам инфраструктуры, находящимся в собственности Объединения, в случае необходимости поддержания этих помещений и объектов в надлежащем состоянии или необходимости восстановления помещений, объектов общей собственности и инфраструктуры или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу и указанным объектам, либо для предотвращения аварий или иных чрезвычайных ситуаций.

8.1.16. Устранять за свой счет ущерб, который нанесен им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды, имуществу других домовладельцев, объектам общего пользования либо объектам инфраструктуры, принадлежащим Объединению и иному имуществу, принадлежащему Объединению.

8.1.19. Осуществлять платежи, необходимые для ремонта и содержания систем общего пользования, в установленный срок производить коммунальные платежи за пользование электричеством, водой и иными коммуникациями.

8.1.18. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения компетентных (уполномоченных) органов (должностных лиц) и положительного решения общего собрания Собственников, Собственники не имеют права:

- производить переоборудование инженерных сетей, перестройку, внешнюю перепланировку, переоборудование Апартаментов (их частей) и иных помещений, входящий в состав рекреационного комплекса;

- производить в Апартаментах, в рекреационном комплексе в целом, а также на прилегающей территории работы, которые могут привести к изменению внешнего вида или конструкции наружных стен, фасада и/или его элементов (в том числе любое остекление или изменение внешнего облика балконов, установка снаружи объекта и/или рекреационного комплекса любых устройств и сооружений и т.п.);

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления и т. д.).

8.1.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим соглашением и правилами общежития.

9. В случае использования Собственником(ами) принадлежащих ему (им) объектов недвижимости не по назначению, нарушения прав и интересов других Собственников, бесхозяйственного обращения с жилыми и нежилыми помещениями, объектами инфраструктуры, допуская их разрушение, при нарушении Собственником требований

настоящего Соглашения, любой из Собственников имеет право инициировать созыв общего собрания Собственников для решения вопросам о применении ответственности к Собственнику, не исполняющему свои обязанности.

10. В случае невыполнения Собственником(ами) обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, последний(ие) несет(ут) ответственность за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в помещении.

11. Собственники объектов недвижимости имеют право проводить общее собрание Собственников, на котором будут решаться вопросы реализации Собственниками прав по владению, пользованию и распоряжению собственным имуществом, а также вопросы, связанные с реализацией обязанностей по содержанию объектов недвижимости, рекреационного комплекса в целом и прилегающей территории. Общее собрание может проводиться по вопросам, связанным с обеспечением благоприятных условий для проживания Собственников или с вопросами обеспечения комплексных мер по поддержанию нормального состояния объектов недвижимости и прилегающей территории.

12. Общее собрание легитимно, когда на нем присутствуют более половины Собственников Апартаментов либо их представители, за исключением случаев, когда голоса переданы другим Собственникам в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта. Все решения общего собрания Собственников принимаются большинством голосов присутствующих на собрании. Каждый Собственник, в том числе избранный председателем собрания, имеет на общем собрании один голос.

В случае если Собственник не имеет возможности присутствовать на собрании, то он может передать свой голос другому Собственнику на основании письменного заявления.

13. Собственники имеют право утвердить положение об общем собрании Собственников, регламентирующее порядок его деятельности. Указанное положение должно быть утверждено всеми Собственниками единогласно и не может противоречить настоящему соглашению.

14. О проведении общего собрания Собственников все Собственники должны быть уведомлены за 10 (десять) календарных дней.

15. Продажа объектов недвижимости, принадлежащих Собственникам, определенному покупателю осуществляется только после получения согласия большинством от всех собственников, которое может быть получено как путем проведения общего собрания Собственников, так и путем получения письменного согласия от каждого собственника.

Собственники других Объектов имеют преимущественное право перед иными лицами на покупку продаваемого объекта недвижимости.

16. Новый собственник Апартамента обязан подписать дополнительное соглашение о присоединении к настоящему Соглашению.

17. Собственники Апартаментов могут быть приняты в состав членов Объединения только в случае подписания ими настоящего Соглашения (п. 4, п. 16 Соглашения).

18. Правом пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом, принадлежащим на праве собственности некоммерческому партнерству или находящимся у него на других правах, обладают только Собственники Апартаментов, вошедшие в состав членов Объединения.

19. Решение о вводе нового Собственника в состав членов Объединения принимается на общем собрании членов Объединения большинством голосов Собственников, присутствующих на собрании.

20. Все иные вопросы, связанные с деятельностью Объединения, определены в учредительных документах Объединения.

21. Настоящее Соглашение может быть изменено или дополнено по решению всех Собственников Апартаментов, подписавших настоящее Соглашение.

22. Настоящее соглашение составлено и подписано в целях обеспечения благоприятных условий для проживания и отдыха всех собственников объектов недвижимости и членов их семей.

23. Настоящее соглашение составлено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Копии настоящего Соглашения передаются Собственникам, подписавшим настоящее соглашение. Все оригиналы хранятся у Продавца – ООО «Левант». Два оригинала будут переданы общему собранию Собственников в день проведения первого собрания. Один оригинал останется у ООО «Левант».

24. Новые собственники, купившие объекты недвижимости, входящие в рекреационных комплекс, присоединяются к настоящему соглашению путем подписания всех трех оригиналов соглашения. Каждому новому Собственнику будет выдаваться копия настоящего соглашения.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

(ф.и.о.)

(подпись, дата подписания)

