

СОГЛАШЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

г. Воронеж, «14» августа 2026 г.

Гражданин Ковалёв Денис Игоревич, паспорт серии 2019 № 745208, выдан ГУ МВД России по Воронежской области 03.09.2019, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 46, кв. 73, именуемый далее «Сторона 1», и

гражданка Ковалёва Марина Сергеевна, паспорт серии 2018 № 512430, выдан ГУ МВД России по Воронежской области 14.06.2018, зарегистрированная по адресу: г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 46, кв. 73, фактически проживающая по адресу: г. Воронеж, ул. Плехановская, д. 22, кв. 9, именуемая далее «Сторона 2»,

совместно именуемые «Стороны», являющиеся участниками общей долевой собственности на жилое помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего Соглашения, руководствуясь ст. 209, 247, 249 Гражданского кодекса РФ и ст. 30 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Жилое помещение — квартира общей площадью 58,7 кв. м, жилой площадью 29,7 кв. м, состоящая из двух изолированных жилых комнат площадью 17,4 кв. м (комната № 1) и 12,3 кв. м (комната № 2), по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 46, кв. 73, кадастровый номер 36:34:0606013:1284 (далее — «Квартира»).

1.2. Квартира принадлежит Сторонам на праве общей долевой собственности по 1/2 доле каждой. Основание: соглашение о разделе общего имущества супругов, удостоверенное нотариусом нотариального округа городского округа город Воронеж Лаптевой Е. В. 27 апреля 2026 г., реестровый № 36/64-н/36-2026-3-412; записи регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 36:34:0606013:1284-36/108/2026-5 и № 36:34:0606013:1284-36/108/2026-6 от 08 мая 2026 г. Брак между Сторонами расторгнут 12 марта 2026 г., запись акта о расторжении брака № 431.

1.3. Настоящим Соглашением Стороны в порядке п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ определяют порядок владения и пользования Квартирой, размер и порядок выплаты компенсации за пользование долей Стороны 2, а также распределение расходов на содержание Квартиры.

1.4. Настоящее Соглашение не изменяет размер долей Сторон в праве общей долевой собственности и не является основанием для их перераспределения.

2. Порядок пользования Квартирой

2.1. В пользование Стороны 1 передаётся Квартира целиком, включая обе жилые комнаты (17,4 кв. м и 12,3 кв. м) и места общего пользования. Сторона 2 в Квартире не проживает и пользуется жилым помещением по месту своего фактического проживания.

2.2. Сторона 2 вправе посещать Квартиру для осмотра состояния имущества не чаще одного раза в квартал, предварительно письменно уведомив Сторону 1 не менее чем за 3 рабочих дня. Сторона 1 обязана обеспечить доступ в согласованные дату и время.

2.3. Стороны подтверждают, что порядок, установленный пунктом 2.1, согласован ими добровольно и что препятствий в пользовании Квартирой ни одна из Сторон другой не создаёт.

2.4. Вселение в Квартиру иных лиц, а также передача Квартиры или её части в наём (аренду, безвозмездное пользование) допускается только с предварительного письменного согласия обеих Сторон (п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ).

2.5. Перепланировка и переустройство Квартиры производятся только по письменному согласию обеих Сторон и в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ.

3. Компенсация за пользование долей

3.1. Стороны согласовали, что рыночный размер платы за наём жилого помещения, аналогичного Квартире по площади, состоянию и расположению, на дату подписания настоящего Соглашения составляет 32 000 (Тридцать две тысячи) руб. 00 коп. в месяц.

3.2. За пользование долей Стороны 2 Сторона 1 выплачивает ей ежемесячную компенсацию в размере 16 000 (Шестнадцать тысяч) руб. 00 коп., что соответствует 1/2 суммы, указанной в пункте 3.1.

3.3. Компенсация выплачивается не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным, путём перечисления на счёт Стороны 2 № 40817810300005519742 в ПАО Сбербанк.

3.4. Стороны согласовали, что обязательство Стороны 1 по выплате компенсации и обязательство Стороны 2 по возмещению её доли ежемесячного платежа по кредитному договору (пункт 4.2) ежемесячно прекращаются зачётом встречных однородных требований в совпадающей части без дополнительного заявления какой-либо из Сторон (ст. 410, 421 Гражданского кодекса РФ). К перечислению Стороне 2 подлежит разница: $16\,000 - 12\,300 = 3\,700$ (Три тысячи семьсот) руб. 00 коп. ежемесячно.

3.5. Размер компенсации пересматривается по письменному соглашению Сторон не чаще одного раза в 12 месяцев. До подписания такого соглашения действует размер, установленный пунктом 3.2.

3.6. При просрочке выплаты компенсации на неуплаченную сумму начисляются проценты по ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

4. Платежи по кредитному договору

4.1. Стороны являются солидарными заёмщиками по кредитному договору № 6712-ИЖ/21 от 24 июня 2021 г., заключённому с ПАО Сбербанк на приобретение Квартиры. Квартира находится в залоге (ипотеке в силу закона) у ПАО Сбербанк, запись об ипотеке № 36:34:0606013:1284-36/108/2021-4 от 30 июня 2021 г. Остаток задолженности на 14 августа 2026 г. составляет 1 840 000 (Один миллион восемьсот сорок тысяч) руб. 00 коп.

4.2. Ежемесячный платёж по кредитному договору в размере 24 600 (Двадцать четыре тысячи шестьсот) руб. 00 коп. вносит Сторона 1 в полном объёме. Доля Стороны 2 в этом платеже составляет 12 300 (Двенадцать тысяч триста) руб. 00 коп.; Сторона 2 обязана возмещать её Стороне 1 ежемесячно после внесения платежа банку. Расчёты по настоящему пункту производятся в порядке пункта 3.4.

4.3. Настоящее Соглашение не изменяет обязательств Сторон перед кредитором: солидарная ответственность заёмщиков сохраняется (ст. 322 Гражданского кодекса РФ), а распределение платежей, установленное пунктом 4.2, действует только в отношениях между Сторонами.

5. Расходы на содержание Квартиры

5.1. Плату за содержание жилого помещения, взносы на капитальный ремонт, налог на имущество и плату за отопление Стороны вносят по 1/2 каждая соразмерно своим долям (ст. 249 Гражданского кодекса РФ).

5.2. Коммунальные услуги, размер платы за которые определяется по показаниям приборов учёта либо по числу проживающих (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твёрдыми коммунальными отходами), оплачивает Сторона 1.

5.3. Расходы на текущий ремонт Квартиры стоимостью до 20 000 (Двадцати тысяч) руб. по каждому случаю несёт Сторона 1 самостоятельно. Расходы сверх указанной суммы Стороны несут по 1/2 при условии предварительного письменного согласования работ и их стоимости.

5.4. Задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, образовавшаяся до вступления настоящего Соглашения в силу, погашается Сторонами по 1/2.

6. Срок действия, изменение и прекращение

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с 01 сентября 2026 г. и действует до прекращения права общей долевой собственности Сторон на Квартиру.

6.2. Изменение и расторжение настоящего Соглашения производятся по письменному соглашению Сторон. Односторонний отказ от исполнения не допускается.

6.3. Сторона, намеренная произвести отчуждение своей доли, обязана письменно уведомить другую Сторону и приобретателя доли о наличии и содержании настоящего Соглашения не позднее чем за 30 дней до совершения сделки. Соглашение прекращается в отношении Стороны, утратившей право собственности на долю, со дня государственной регистрации перехода права.

6.4. Требование преимущественной покупки доли (ст. 250 Гражданского кодекса РФ) настоящим Соглашением не отменяется и не ограничивается.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящее Соглашение составлено в простой письменной форме. Нотариального удостоверения и государственной регистрации оно не требует; по желанию Сторон Соглашение может быть удостоверено нотариально (пп. 2 п. 2 ст. 163 Гражданского кодекса РФ).

7.2. Споры, не урегулированные Сторонами, разрешаются судом в порядке, установленном п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ и Гражданским процессуальным кодексом РФ.

7.3. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Во всём, что не урегулировано настоящим Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8. Подписи Сторон

Сторона 1: _____ / Ковалёв Д. И. /

Сторона 2: _____ / Ковалёва М. С. /