

Уважаемые собственники помещений Комплекса «Роял Парк» !!!

7.12.2023 разразился конфликт вокруг парковочного места, которое сдается ТСН в аренду.

В связи с этим даем вам разъяснения по сложившейся ситуации.

Участок пола площадью 10 кв.м. в помещении подвала (паркинга), расположенный рядом с местом 81ММ (между 81ММ и 80ММ), ТСН «Роял Парк» передал в аренду в соответствии с пп.11 п.2.1 и пп.1 п.3.2 устава ТСН.

Любые собственники, имеющие намерение взять в аренду общее имущество, вправе обращаться в ТСН «Роял Парк» с соответствующим заявлением. Так, договор аренды заключен на возмездной основе 01.08.2022 года. Стоимость аренды по договору составляет 10 000 рублей в месяц (Договор аренды во вложении). Арендная ставка была определена на основе рыночной стоимости аренды в нашем комплексе с учетом площади 10 м., которая меньше стандартной 18 м.

Автомобиль на арендуемом участке расположен таким образом, чтобы не препятствовать доступу собственников помещений в комплексе апартаментов, а также не допускать каких-либо нарушений действующих нормативных требований, норм и правил. Проверки надзорных органов подтвердили отсутствие нарушений требований в области пожарной безопасности. Доход, полученный по договору аренды, направляется на благоустройство и улучшения в Комплексе. Таким образом, автомобиль арендатора Хонда cr-v серого цвета номер 123, припаркованный рядом с местом 81ММ (между 81ММ и 80ММ), размещен на законном основании. Какие-либо ограничения в использовании указанного участка для целей парковки транспорта, отсутствуют.

7.12.2023 группа собственников намеренно заблокировала арендуемое машиноместо, в результате чего арендатор - владелец Хонда cr-v, не смог припарковать свой автомобиль в границах арендуемого им участка и разместил свой автомобиль рядом. После чего владелец припаркованного автомобиля на указанном участке с участием посторонних лиц и с применением химической жидкости, вылитой под колеса автомобиля Хонда cr-v, произвел самовольную эвакуацию (перемещение) данного транспортного средства.

Данная группа членов инициативной группы заявляет о том, что арендатор парковочного места паркует свой автомобиль незаконно, и с нарушением норм пожарной безопасности. За указанными заявлениями последовали абсолютно варварские методы выяснения отношений.

Кому мешал арендатор общедомового имущества, используемого в качестве парковочного места? Никому, так как арендатор:

- своим автомобилем никому не мешал и не препятствовал проезду и проходу;
- пожарных норм не нарушал;
- исправно оплачивал арендные платежи, тем самым увеличивал доход ТСН.

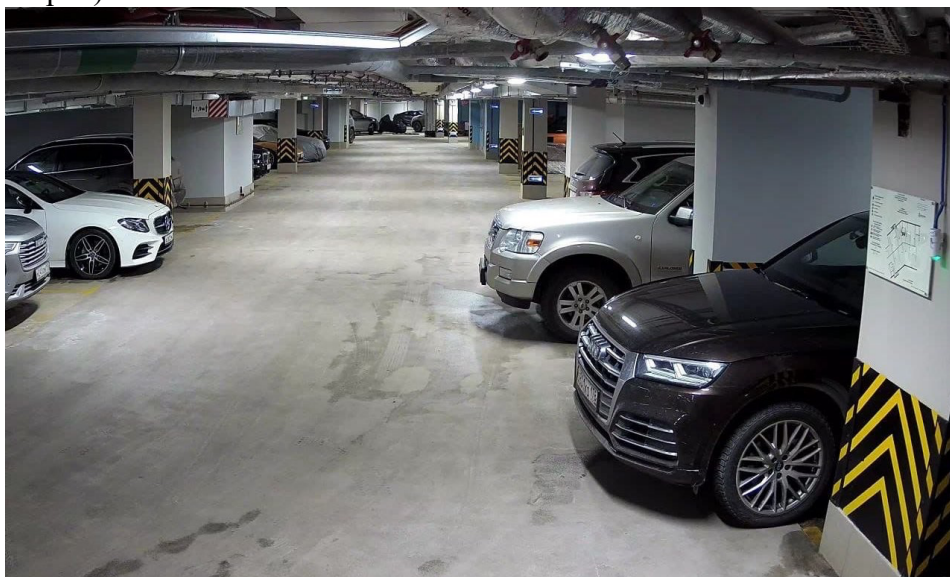
На самом деле его автомобиль, припаркованный на арендуемом месте – это просто повод для создания негативного фона для предвыборной программы данной инициативной группы. При этом они публикуют в чатах необоснованные обвинения, оскорбления, порочащие честь и достоинство членов Правления.

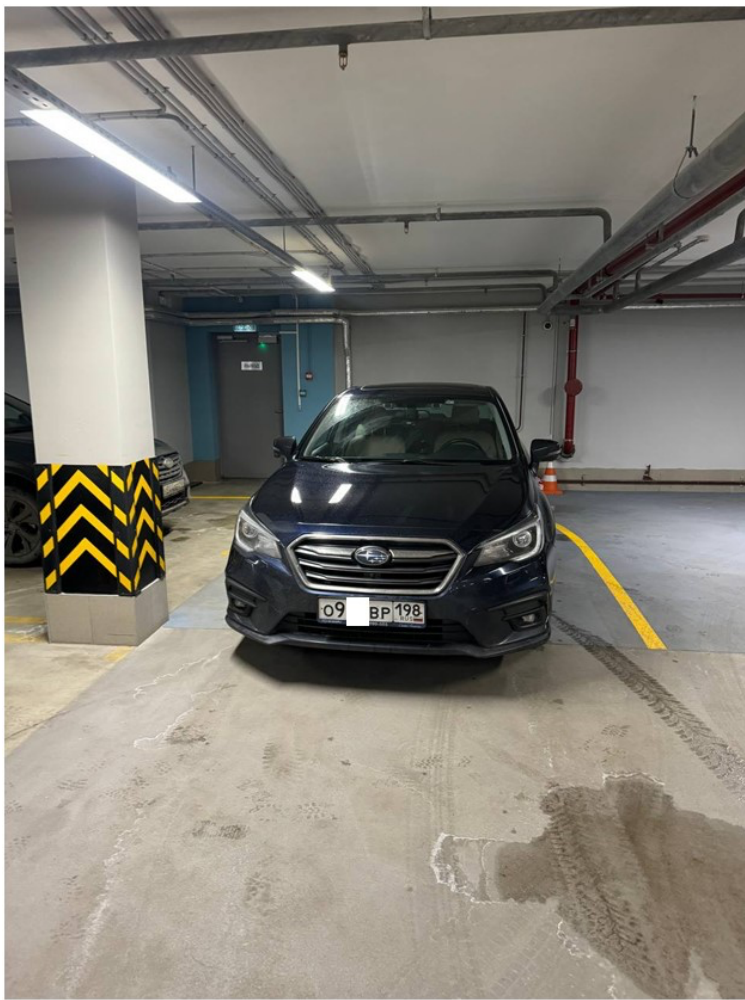
Однако указанные действия имеют цель лишь занять указанный участок другим автомобилем, т.к. в настоящее время там размещено другое транспортное средство, принадлежащее одному из членов данной группы. И указанные действия данного собственника не вызывают критики со стороны других участников данной группы собственников.

В поведении данных лиц присутствуют двойные стандарты. Например, один из собственников из данной группы при стоянке транспортных средств на проездах, сразу реагирует, оставляя заявки и жалобы в ТСН. При этом свой транспорт данное лицо паркует на тех же местах вдоль заборов на длительное время.

Это далеко не единичный случай, когда сами члены данной группы намеренно нарушают правила и порядок, установленные в нашем комплексе:

1. Свои автомобили они паркуют за пределами границ, принадлежащих им парковочных мест, так как оставшееся пространство их парковочного места занято другим имуществом (напоминаем, что коммунальная плата начисляется по количеству квадратных метров):





2. Используют общее имущество собственников паркинга без внесения какой-либо платы (в данном случае мотоцикл припаркован на месте общего пользования):



3. В качестве примера поведения членов указанной группы следует отметить, что один из членов данной группы самовольно изменил фасад, раскрасив его в 3-х цветный вид, тем самым нарушая Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга (утв. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961). Указанный член полностью игнорирует все предписания о приведении фасада в первоначальный вид.



Договор аренды № 01/08

город Санкт-Петербург

«01» августа 2022 г.

Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк» (ТСН «Роял Парк»), ИНН 7813638314, ОГРН 1197847181036, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице представителя ТСН «Роял Парк» Орлика Григория Григорьевича, действующего на основании доверенности № 1/21 от 01.12.2021 с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации Шуленин Александр Михайлович**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть имущества (далее – имущество), входящего в состав нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 2, строение 2, подвал для размещения движимого имущества, принадлежащего Арендатору (далее - Объект).

Характеристика имущества, передаваемого в аренду, приведена в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Арендодатель обязуется направлять доход от аренды на цели, определенные уставом Арендодателя.

1.3. Арендатор обязан получить все необходимые разрешения и согласования в соответствии с действующим законодательством, не допускать нарушения прав и интересов других владельцев имущества, соблюдать требования действующего законодательства при размещении Объекта и использовании имущества, обеспечить исправность Объекта.

1.4. Договор заключается на срок с «01» августа 2022 года по «31» января 2023 года. В случае, если ни одна из сторон за месяц до окончания срока действия договора не заявит о его расторжении, договор считается заключенным на неопределенный срок. Стороны договорились, что условия об оплате по настоящему Договору применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания сторонами Акта приема-передачи имущества для размещения Объекта.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору в пользование имущество в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. По факту передачи имущества составляется акт приема - передачи.

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого имущества, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать качественное и техническое состояние имущества и выдавать предписания Арендатору об устранении нарушений.

2.2.2. Незамедлительно убрать Объект, если в результате его размещения на имуществе могут быть нарушены требования действующего законодательства. В этом случае перечисленная Арендодателю плата, предусмотренная настоящим Договором, возврату не подлежит, а неиспользованная ее часть подлежит зачету в счет стоимости работ по перемещению Объекта.

2.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор, в случае нарушения любого из условий настоящего Договора, в том числе в случае просрочки Арендатором платежа на срок более 20 (двадцати) банковских дней.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать имущество исключительно по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

3.3.2. Содержать имущество в исправности и надлежащем состоянии до возврата его Арендодателю, не располагать Объект за пределами арендуемого имущества, не возводить каких-либо конструкций, способных причинить вред имуществу Арендодателя или третьих лиц.

3.3.3. За свой счет производить текущий ремонт имущества.

3.3.4. Выплачивать Плату за пользование имуществом в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.5. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней о предстоящем освобождении имущества в случае одностороннего отказа от настоящего Договора.

3.3.6. Немедленно информировать Арендодателя о признаках порчи (повреждения) имущества.

3.3.7. До момента окончания срока действия настоящего Договора освободить от Объекта имущество своими силами за свой счет, и передать Арендодателю имущество в надлежащем состоянии по Акту приема-передачи (возврата).

3.4. **Арендатор** имеет право:

3.4.1. Проводить ремонт имущества только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.5. Стороны имеют право отказаться от настоящего Договора, письменно известив другую сторону об этом не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до предполагаемой даты расторжения.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная плата за пользование имуществом оплачивается по ставке **1 000 (тысяча) рублей за 1 кв.м.** площади имущества. НДС не облагается.

3.2. Оплата производится в следующем порядке и сроки: Арендатор перечисляет плату за пользование имуществом в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Оплата производится далее ежемесячно в срок не позднее 20-го числа оплачиваемого месяца, на основании настоящего Договора на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Изменение размера платы за пользование имуществом по настоящему Договору может производиться по соглашению Сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

4.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, должны в первую очередь разрешаться путем переговоров. Если сторонам не удастся урегулировать разногласия, то спор разрешается в суде по месту нахождения истца.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. Перемещение Объекта производится силами и за счет Арендатора, который несет ответственность за безопасную эксплуатацию имущества, в том числе за вред, причиненный Арендодателю и третьим лицам, если не докажет, что вред был причинен в результате виновных действий третьих лиц.

4.4. В случае просрочки Арендатором оплаты по договору, Арендодатель вправе начислить пени в размере 0,1% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению сторон. Изменения оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору и вступают в силу с даты их подписания Сторонами.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 – Характеристика имущества.

Приложение № 2 – Акт приема-передачи имущества.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ТСН «Роял Парк»

Юр.адрес: 197110, г. Санкт-Петербург,

Петровский пр-кт, д.2 стр. 2 помещ. 165Н

ИНН 7813638314, КПП 781301001,

ОГРН 1197847181036,

Р/сч. 40703810903000000641

в Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО

"РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

БИК: 044030723.

E-mail: royalparkspb@yandex.ru

Арендатор:

[Redacted signature and stamp area for the tenant]



ТСН «Роял Парк»

/Г.Г. Орлик/

[Redacted signature and stamp area for the tenant]

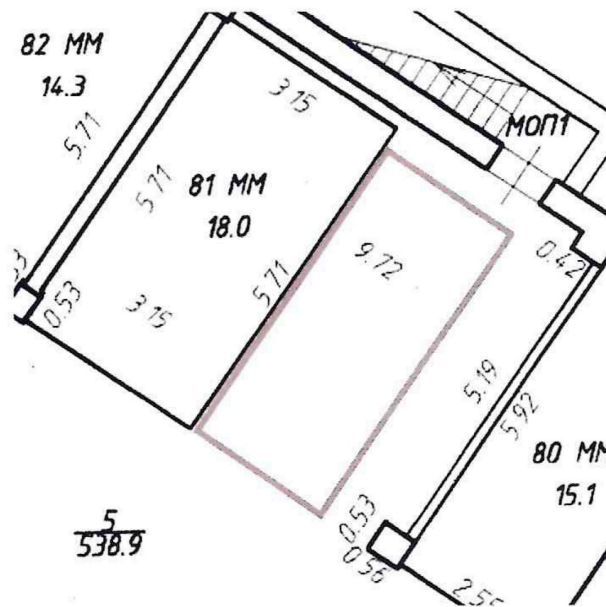
Приложение № 1
к Договору аренды № 01/08 от 01.08.2022 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА

Площадь имущества, переданного в аренду – 10 (десять) кв.м.

Имущество расположено в нежилом подвальном помещении здания (Территория паркинга)

Графическая схема расположения имущества на поэтажном плане:



ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ТСН «Роял Парк»
Юр.адрес: 197110, г. Санкт-Петербург,
Петровский пр-кт, д.2 стр. 2 помещ. 165Н
ИНН 7813638314, КПП 781301001,
ОГРН 1197847181036,
Р/сч. 40703810903000000641
в Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО
"РАЙФФАЙЗЕНБАНК"
БИК: 044030723.
E-mail: royalparkspb@yandex.ru

Арендатор:

[Подпись и печать арендатора]

ТСН «Роял Парк»

[Подпись и печать арендодателя]
/Г.Г. Орлик/

[Подпись и печать арендатора]

Приложение № 2
к Договору аренды № 01/08 от 01.08.2022 г.

город Санкт-Петербург

«01» августа 2022 г.

**АКТ
приема-передачи**

Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк» (ТСН «Роял Парк»), ИНН 7813638314, ОГРН 1197847181036, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице представителя ТСН «Роял Парк» Орлика Григория Григорьевича, действующего на основании доверенности 1/21 от 01.12.2021, с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации Шуленин Александр Михайлович**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи к Договору аренды № 01/08 от 01.08.2022 г. (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Подписывая настоящий акт приема-передачи, Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество, соответствующее условиям Договора, для размещения Объекта, характеристики которого поименованы в приложении №1 к Договору. Площадь имущества, переданного в аренду, составляет 10 (десять) кв.м.
2. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ТСН «Роял Парк»
Юр.адрес: 197110, г. Санкт-Петербург,
Петровский пр-кт, д.2 стр. 2 помещ. 165Н
ИНН 7813638314, КПП 781301001,
ОГРН 1197847181036,
Р/сч. 40703810903000000641
в Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО
"РАЙФФАЙЗЕНБАНК"
БИК: 044030723.
E-mail: royalparkspb@yandex.ru

ТСН «Роял Парк»

 /Г.Г. Орлик/

Арендатор:

