Общество с ограниченной ответственностью «ГАМП»

197343, Санкт-Петербург, Земледельческая ул., дом № 5, литера А,
помещение 10-Н Кабинет № 4
ИНН 7814723964, КПП 781401001
ОГРН 1187847080860

Председателю правления
ТСЖ "Фортис"
Семенцевой Вере Витальевне

№ 56/1 от 12.07.2021 г.
Санкт-Петербург

ООО «ГАМП» (ИНН 7814723964) с 27.04.2018 г. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, расположенный по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Земледельческая, д.5, Литера А (номер государственной регистрации права собственности 78:34:0004009:4240-78/038/2018-9 от 27.04.2018 г).

С апреля 2018 года и по настоящее время на земельном участке ООО «ГАМП» расположено имущество ТСЖ «ФОРТИС» (ИНН 7814503895): установлены бетонные антипарковочные полусферы, принадлежащие ТСЖ «ФОРТИС»; припаркованы автомобили ТСЖ «ФОРТИС»; установлен дорожный знак "Дорога с односторонним движением"; организована пешеходная зона, вымощенная каменной плиткой и огражденная металлическими парковочными столбиками, в связи с чем ООО "ГАМП" не может использовать земельный участок для собственных целей.

На основании изложенного предлагаем Вам:

Взять в аренду с 01.08.2021 года часть земельного участка площадью 363,1 кв.м., на котором расположено имущество ТСЖ «ФОРТИС», путем заключения с ООО «ГАМП» договора аренды с арендной ставкой 300 рублей за 1 кв.м. в месяц. Направляем Вам два экземпляра договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, принадлежащего ООО «ГАМП» на праве собственности, для использования ТСЖ «ФОРТИС» на период с 01.08.2021 года до 31.05.2022 года. Предоставленный текст договора и цена аренды, являются окончательными и изменению не подлежат. По окончании срока действия договора аренды при наличии заинтересованности ТСЖ «ФОРТИС» в аренде части вышеуказанного земельного участка и выполнении в полном объеме условий заключенного договора, ООО «ГАМП» готово заключить договор на новый срок продолжительностью 11 месяцев.

В случае отказа от заключения договора просим Вас сообщить об этом в ООО «ГАМП» в кратчайшие сроки.

Обращаем Ваше внимание, что в случае неполучения ответа от ТСЖ «ФОРТИС» на настоящее обращение, ООО «ГАМП» будет вынуждено обратиться по вопросу незаконного использования ТСЖ «ФОРТИС» земельного участка ООО «ГАМП» с кадастровым номером 78:34:0004009:4240 в госорганы и службы.

Приложение:

1. Договор аренды № 20ДВ/2021 от 01.08.2021 г. (с Приложениями) на 7 листах - 2 экз.

С уважением,
Управляющий ООО «ГАМП» ИП Тодрашевич А.Р.

Тел. +7 (812) 295-50-15

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГАМП» САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Вх. № 108 от 14.07.2021 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 20ДВ/2021

«01» августа 2021 г. **Санкт-Петербург**

ООО «ГАМП», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Тодрашевича Антона Романовича, действующего на основании Устава, Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 26 марта 2018 года, Протокола № 1/2018 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью «ГАМП» от 20 марта 2018 года,

и **ТСЖ «ФОРТИС»** (ОГРН 1117847248606, ИНН 7814503895), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Семенцовой В.В., действующей на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование часть земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, далее «арендуемое имущество», общей площадью **363,1 м^2**, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, Земледельческая улица д.5, Литера А, согласно Приложению № 1 для использования в целях, определяемых уставными документами Арендатора и в соответствии с целевым назначением земельного участка.

1.2. Предоставляемое в аренду имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности (номер государственной регистрации права собственности 78:34:0004009:4240-78/038/2018-9 от 27.04.2018 г).

1.3. Состояние и другие характеристики передаваемого в пользование имущества указаны в акте приёма-передачи арендуемого имущества. (Приложение № 3)

2. Обязанности сторон

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. использовать арендуемое имущество в соответствии с его назначением в целях, определяемых уставными документами Арендатора;

2.1.2. своевременно и полностью оплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором и последующими соглашениями;

2.1.3. не ухудшать состояние арендуемого имущества;

2.1.4. соблюдать противопожарные, экологические и санитарные правила на арендуемом имуществе;

2.1.5. не нарушать работу расположенных на арендуемом имуществе систем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и канализации;

2.1.6. не возводить капитальных построек на арендуемом имуществе;

2.1.7. при расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.5.3, Арендатор оплачивает Арендную плату до момента расторжения и фактической передачи арендуемого имущества Арендодателю.

2.1.8. при отказе от пролонгации настоящего договора письменно уведомить Арендодателя не менее чем за три месяца до освобождения арендуемого имущества.

2.1.9. в случае, если состояние арендуемого имущества на момент его освобождения Арендатором ухудшится по вине Арендатора, оплатить Арендодателю стоимость работ по восстановлению первоначального состояния арендуемого имущества;

2.1.10. по истечении срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении передать Арендодателю арендуемое имущество в надлежащем состоянии, а так же свободным от любого имущества Арендатора и третьих лиц;

2.1.11. нести в полном объеме ответственность за причиненный по вине Арендатора вред арендованному имуществу, а также имуществу третьих лиц;

2.1.12. допускать на арендуемую территорию представителей Арендодателя для контроля за состоянием и соблюдением правил эксплуатации;

2.1.13. без письменного согласия Арендодателя не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору прав, в частности переход их к иному лицу (договор залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставной капитал предприятия и др.)

2.1.14. осуществлять уборку арендуемой территории, в том числе уборку снега;

2.1.15. обеспечить за свой счет сбор и вывоз образующегося в результате деятельности Арендатора мусора и производственных отходов, а также согласование соответствующей документации в Росприроднадзоре. Как природопользователь Арендатор несёт самостоятельную ответственность и

осуществляет соответствующие платежи на основании своих природоохранных разработок. Собственником отходов, образованных в результате деятельности Арендатора является Арендатор.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. контролировать выполнение Арендатором взятых на себя обязательств по настоящему договору, в случае их нарушения устанавливать срок для устранения выявленных недостатков.

2.3. Арендодатель обязуется:

2.3.1. в течение 10 дней с даты начала срока действия настоящего договора подготовить и передать Арендатору арендованное имущество согласно Приложению № 1, по Акту приема-передачи арендуемого имущества (Приложение № 3) с указанием технического состояния и других необходимых сведений. После подписания Акта приема-передачи Арендатор не вправе ссылаться на недостатки полученного в аренду имущества, за исключением указанных в Акте

2.3.2. не менее чем за две недели извещать Арендатора о проведении любых работ на арендованном имуществе и ограничениях использования арендованного имущества, за исключением аварийных работ.

3. Порядок расчетов

3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату в размере, определенном согласованной методикой расчета (Приложение № 2).

3.2. Не позднее пяти дней с момента подписания настоящего Договора Арендатор оплачивает Арендодателю первый месяц аренды и вносит обеспечительный платеж в размере арендной платы за один месяц, который засчитывается в качестве оплаты последнего месяца аренды. В случае расторжения настоящего Договора в связи с нарушением его условий Арендатором, а также в случае досрочного расторжения по инициативе Арендатора, указанный обеспечительный платеж Арендатору не возвращается. Обеспечительный платеж носит зачетный характер при взыскании с Арендатора штрафных санкций и убытков, связанных с нарушением условий настоящего Договора.

3.3. При изменении общей суммы земельного налога, уплачиваемого Арендодателем, и с учетом роста потребительских цен Арендатор вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. О произведенной корректировке размера арендной платы Арендодатель письменно извещает Арендатора не менее чем за один месяц до изменения. Если в течение одного месяца Арендатор письменно не заявил о своем несогласии с новым размером арендной платы, то новый размер арендной платы считается согласованным Арендатором.

3.4. Несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы является достаточным основанием для отказа Арендодателем от исполнения настоящего договора и его расторжения.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за выполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны возмещают друг другу убытки, понесенные вследствие ненадлежащего выполнения одной из сторон условий, предусмотренных настоящим договором.

4.3. Арендатор возмещает Арендодателю расходы, платежи, финансовые санкции, связанные с соблюдением экологических, санитарных и природоохранных норм и правил, в частности :

- за превышение нормативов по качеству сточных вод, предельно-допустимых выбросов вредных веществ в атмосферу, негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения пропорционально арендуемым площадям, по отношению к общей площади здания;
- за допущенные по вине Арендатора финансовые санкции за превышение предельно допустимых норм размещения отходов, нормативов по качеству сточных вод, за нарушение требований пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности в полном объеме.

4.4. За просрочку платежей, предусмотренных настоящим договором, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.5. Арендатор обязан незамедлительно прекратить любые действия, нарушающие сохранность арендуемого имущества, и устранить их последствия не позднее 5 (Пяти) пяти дней с даты получения письменного предписания Арендодателем об устранении нарушений. В случае неисполнения указанных предписаний, Арендодатель самостоятельно устраняет последствия нарушений Арендатора, а Арендатор в течение 30-ти календарных дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета возмещает в полном объеме Арендодателю понесенные им расходы, связанные с приведением арендуемого имущества в надлежащее состояние.

4.6. В случае несвоевременного освобождения арендуемого имущества при прекращении действия настоящего договора Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

5. Срок действия, изменение, расторжение и прекращение Договора

5.1. Договор прекращает свое действие: по окончанию его срока.

5.2. Договор может быть пролонгирован только по взаимному согласию сторон.

5.3. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, Арендатор может расторгнуть договор в судебном порядке по основаниям, предусмотренными законодательством РФ, при этом Арендатор обязан письменно уведомить за три месяца Арендодателя о намерении расторгнуть Договор.

5.4. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего договора, предупредив об этом Арендатора за один месяц и потребовать от Арендатора возмещения убытков, если, несмотря на предупреждение Арендодателя, Арендатор продолжает допускать следующие нарушения:

а) использует арендуемое имущество в целях, не предусмотренных договором;

б) ухудшает состояние арендуемого имущества и инженерного оборудования,

в) нарушает противопожарные, санитарные либо экологические нормы и правила;

г) при просрочке Арендатором предусмотренных договором платежей, если общее количество дней просрочки с начала действия настоящего договора превысит 30 дней.

Через один месяц с момента направления Арендодателем такого уведомления настоящий договор считается расторгнутым, и Арендатор обязан освободить арендуемое имущество без возмещения ему каких-либо расходов со стороны Арендодателя, а также погасить всю задолженность по арендным платежам и возместить причиненные Арендодателю убытки. Такой же порядок прекращения действия настоящего договора применяется в случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы (п.3.4. настоящего договора).

5.5. В случае возникновения у Арендодателя необходимости, в использовании переданного в аренду имущества, его ремонта, реконструкции, а также в связи с иной необходимостью Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего договора, предупредив об этом Арендатора за три месяца. Через три месяца с момента направления Арендодателем такого уведомления настоящий договор считается расторгнутым, и Арендатор обязан освободить арендуемое имущество без возмещения ему каких-либо расходов со стороны Арендодателя.

5.6. Риск всех неблагоприятных последствий от несвоевременного освобождения арендуемого имущества лежит на Арендаторе. Неустойка за время, в течение которого имущество не могло быть эксплуатируемо Арендодателем рассчитывается из действующей арендной ставки пропорционально количеству дней.

5.7. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

5.8. Настоящий Договор действует с **01.08.2021 г. по 31.05.2022 г.**

6. Прочие условия

6.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется другой стороне заказным письмом или телеграммой, или по факсу по указанным в договоре адресам, а также дублируется по электронной почте, указанной в реквизитах сторон.

Ответственность за своевременное получение корреспонденции лежит на сторонах. Заказное письмо считается врученным адресату надлежащим образом на шестой день с даты подачи в организацию связи, а телеграмма - на следующий день с даты подачи в организацию связи.

6.2. Расходы и обязанность по государственной регистрации настоящего договора, если таковая требуется в соответствии с действующим законодательством, возлагаются на Арендатора и за его счет.

6.3. Стороны по настоящему договору осознают и заявляют о том, что условия настоящего договора полностью соответствуют их волеизъявлению, не ущемляют их интересов, стороны осознают существо и последствия настоящего договора, сделка не является заключенной на крайне невыгодных для какой либо из сторон условиях.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором и последующими дополнительными соглашениями к нему стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщать друг другу о произошедших изменениях.

6.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.7. Стороны договорились, что настоящий договор в полной мере определяет взаимные обязательства сторон и последствия их нарушения, в связи с чем, правила о коммерческом кредите, а также правила о начислении процентов по денежному обязательству, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ, к отношениям сторон не применяются.

6.8. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе наводнение или землетрясение, военные действия, народные волнения. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

7.2. Сторона, для которой создалось невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены торговой (торгово-промышленной) палатой или иным компетентным органом. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательства в силу наступления форс-мажорных обстоятельств будет существовать свыше двух месяцев, любая сторона будет иметь право расторгнуть договор без обязанности по возмещению возможных убытков друг другу.

8. Приложения

8.1. Приложение № 1 «Схема земельного участка 78:34:0004009:4240, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д. 5, лит. А, с границами арендуемого имущества, площадью 363,1 кв. м.»

8.2. Приложение № 2 «Методика расчета арендной платы с 01.08.2021 г.»

8.3. Приложение № 3 «Акт приема-передачи арендуемого имущества»

9. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Арендодатель:

ООО «ГАМП»
ИНН 7814723964 КПП 781401001
ОГРН 1187847080860
Адрес: 197343, Санкт-Петербург,
улица Земледельческая, дом 5, лит. А,
пом. 10-Н, кабинет №4
Р/сч 40702810920020001476
в ПЕТЕРБУРГСКОМ ФИЛИАЛЕ
АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА
БИК 044030858
к/сч 30101810800000000858

E-mail: gamp-5@mail.ru
Тел.: +7 (812) 295-50-15
Факс: +7 (812) 295-45-51

Арендатор:

ТСЖ «ФОРТИС»
ИНН 7814503895 КПП 781401001
ОГРН 1117847248606
Адрес: 197343, г. Санкт-Петербург,
ул. Земледельческая, д.5, корп. 2
Расчетный счет: 40703810632060007296
В Филиале Центральный Банка ВТБ (ПАО) г.Москва
БИК: 044525411
Корр. счет: 30101810145250000411

E-mail: tsgfortis@mail.ru
Тел.: +7 (960) 257-44-70

Арендодатель:
Управляющий ООО «ГАМП»

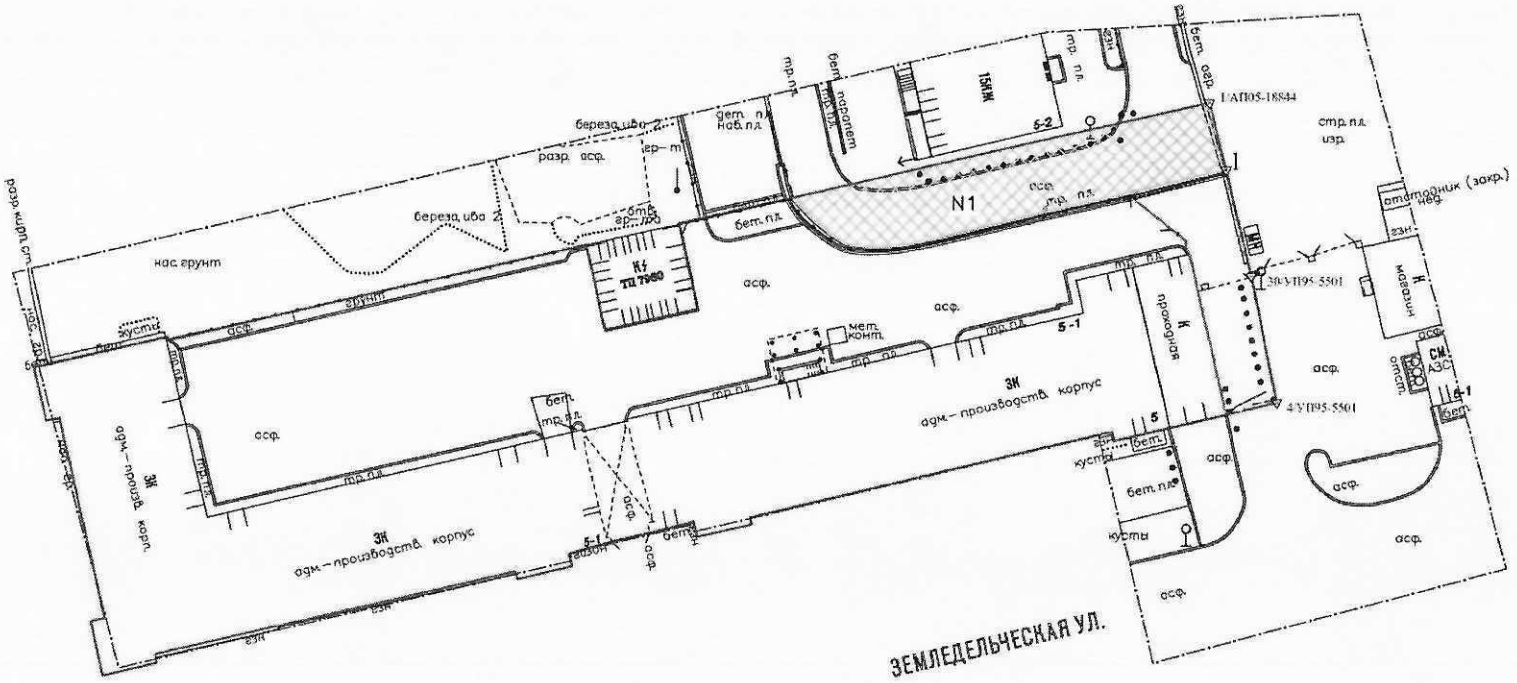
_____ИП Тодрашевич А.Р.

Арендатор:
Председатель правления ТСЖ «ФОРТИС»

_____ Семенцова В.В.

Приложение № 1
от «01» августа 2021 г.
к договору № 20ДВ/2021
от «01» августа 2021 г.

Схема земельного участка 78:34:0004009:4240, по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Земледельческая, д. 5, лит. А, с границами арендуемого имущества, площадью 363,1 кв. м.



▽1 промежуточная точка
граница части земельного участка N1 с кадастровым N78:34:0004009:4240 площадью 363.1 кв.м.
граница земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240
▽1:АП05-18844 поворотная точка

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
ООО "ПКЦ"			
ЗАКАЗЧИК: ООО "ГАМП"		ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
Адрес: г.Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 5, литера А ОБЪЕКТ: земельный участок 78:34:0004009:4240		Изготовлено 2 экз. Номенклатура планшетов 2629-15-09	МАСШТАБ 1:500
Составлен по материалам плановой съемки на ноябрь 2020 г. Площадь земельного участка: 4619 кв.м		Система координат 1964 года (Санкт-Петербург)	
Исполнитель			
Проверил			

Арендодатель:
Управляющий ООО «ГАМП»

_____ ИП Тодрашевич А.Р.

Арендатор:
Председатель правления ТСЖ «ФОРТИС»

_____ Семенцова В.В.

Приложение № 2
от «01» августа 2021 г
к договору № 20ДВ/2021
«01» августа 2021 г

Методика расчета арендной платы с 01.08.2021 г.

1. Арендная плата составляет

№ п/п	Арендуемое имущество	Площадь	Ставка	Стоимость в месяц
1.	Часть земельного участка, с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д. 5, лит. А	363,1 кв. м	300 руб.	108 930 руб.
	ИТОГО к оплате:			**108 930 руб.**

2. Арендная плата НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.
3. Арендная плата перечисляется на счет Арендодателя не позднее пятого числа текущего месяца.

Арендодатель:
Управляющий ООО «ГАМП»

_____ИП Тодрашевич А.Р.

Арендатор:
Председатель правления ТСЖ «ФОРТИС»

_____ Семенцова В.В.

Приложение № 3
от «01» августа 2021 г
к договору № 20ДВ/2021
«01» августа 2021 г

А К Т
приема-передачи арендуемого имущества

«01» августа 2021 г. г. Санкт-Петербург

ООО «ГАМП», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Тодрашевича Антона Романовича, действующего на основании Устава, Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 26 марта 2018 года, Протокола № 1/2018 Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью «ГАМП» от 20 марта 2018 года, и

ТСЖ «ФОРТИС» (ОГРН 1117847248606, ИНН 7814503895), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Семенцовой В,В., действующей на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2.3.1. Договора аренды № 20ДВ/2021 от 01.08.2021 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял часть земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004009:4240, общей площадью **363,1 м^2**, расположенной по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Земледельческая, д.5, Лит. А, обозначенной в Приложении № 1 штриховкой как земельный участок площадью 363,1 м^2.
2. Арендуемое имущество соответствует отраслевым нормам, правилам землепользования и пригодно к эксплуатации. Качество асфальтобетонного покрытия на передаваемой части земельного участка соответствует нормативам действующих ГОСТ и СНиП.
3. Стороны претензий друг к другу не имеют.

Арендодатель:
Управляющий ООО «ГАМП»

_____ИП Тодрашевич А.Р.

Арендатор:
Председатель правления ТСЖ «ФОРТИС»

_____ Семенцова В.В.