

Гражданка Российской Федерации **Вельможина Ольга Николаевна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ШЕЛПРОКК"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бусела Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор аренды (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду жилое помещение, **общей площадью 207 кв.м., кадастровый (или условный) номер 50:57:0060401:272**, именуемое в дальнейшем «Объект», расположенное по адресу: **Московская обл., г.о. Коломна, г. Коломна, ул. Октябрьской революции д.358, кв. 4.**

1.2. Передаваемый Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем 28.12.2021г. сделана запись № 50:57:0060401:272-50/125/2021-5 в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается Выпиской из Единого Государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Кадастровый или (условный) номер 50:57:0060401:272.

1.3. Объект предоставляется для проживания не более 6 (шести) работников Арендатора, другое количество проживающих по дополнительному согласованию Сторон.

2. Действие Договора

2.1. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с **04 июня 2026г. по 30.11.2026г.**

3. Общие условия

3.1. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц.

3.2. В период действия настоящего Договора Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о продаже, дарении или отчуждении иным способом Объекта третьим лицам не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней до даты такого события.

3.3. В период действия настоящего Договора Арендодатель не вправе передавать Объект в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

3.4. Сдача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

3.5. Все улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с согласия Арендодателя. При прекращении Договора, согласованные Арендодателем отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, согласованные неотделимые улучшения остаются в распоряжении Арендодателя.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт и по необходимости капитальный ремонт арендуемого Объекта.

4.1.2. Передать Объект по Акту приема-передачи, а также принять арендованный Объект по истечении срока аренды по Акту приема-передачи.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать арендуемый Объект и находящееся в нем имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.3. настоящего Договора.

Арендодатель _____

1

Арендатор _____

4.2.2. Использовать арендуемый Объект самостоятельно. Не предоставлять его иным лицам (юридическим и физическим) в субаренду, безвозмездное пользование, а также на иных условиях без письменного согласия Арендодателя.

4.2.3. Содержать арендуемый Объект и находящееся в нем имущество в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. В случае обнаружения неисправности незамедлительно информировать Арендодателя.

4.2.4. Не производить никаких перепланировок, переоборудования арендуемого Объекта без согласия Арендодателя.

4.2.5. Осуществлять беспрепятственный допуск в согласованное время Арендодателя и (или) уполномоченных им лиц на арендуемый Объект для его осмотра с целью осуществления контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и действующего законодательства.

4.2.6. Принять Объект по Акту приема-передачи, а также вернуть арендованный Объект по истечении срока аренды не позднее одного дня в исправном состоянии с учетом нормального износа по Акту приема-передачи.

4.3. **Арендатор и Проживающие Арендатора обязуются:**

4.3.1. Соблюдать требования законодательства РФ и субъектов РФ, в том числе касающиеся обеспечения тишины и покоя граждан.

4.3.2. Уходя из дома выключать свет, газ, воду, отключать электроприборы.

4.3.3. Обеспечивать сохранность внутридомового инженерного оборудования и имущества. Сообщать Арендодателю незамедлительно об аварийных случаях с инженерным оборудованием, и в течение дня о поломках и неисправности прочего имущества (бытовой техники, мебели и т.д.), находящегося на Объекте.

4.3.4. Соблюдать санитарные и противопожарные правила пользования Объектом.

4.3.5. Поддерживать чистоту и порядок на Объекте.

4.3.6. Арендатор не допускает на Объект сторонних лиц, в т.ч. контролирующие организации, без присутствия представителя Арендодателя, за исключением аварийных нештатных ситуаций.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Объектом в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2. Арендатор ежемесячно вносит арендную плату за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора не позднее 1 числа расчетного месяца. Ежемесячная плата за аренду вышеуказанного Объекта составляет 114 943 (**Сто четырнадцать тысяч девятьсот сорок три**) рубля 00 копеек (в том числе НДС 13%) за каждый календарный месяц от суммы, что составляет 14 943 (**Четырнадцать тысяч девятьсот сорок три**) рубля Арендатор перечисляет ее сам в бюджет РФ.

Ежемесячная сумма арендной платы включает стоимость коммунальных платежей. Установленная плата за Объект не подлежит изменению в течение всего срока действия настоящего Договора

Залоговая (страховая) сумма за порчу имущества составляет **100 000 (Сто тысяч)** рублей 00 копеек (НДС не облагается). В случае окончания срока действия Договора, а также взаимного досрочного расторжения Договора и ненарушении пунктов Договора, залоговая (страховая) сумма возвращается в полном объеме в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи.

Арендатор удерживает из суммы арендной платы, уплачивает по настоящему договору, сумму налога на доходы физического лица (Арендодателя) в размере 13% в порядке, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

5.3 Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (**рубли**) на банковский счет Арендодателя.

Арендодатель

Арендатор

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

6.2. Уплата санкций, предусмотренных настоящим Договором, не освобождает от исполнения обязательства по настоящему Договору.

6.3. Арендатор, несет ответственность перед Арендодателем за нарушение проживающими Арендатора требований законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации, за сохранность внутриквартирного инженерного оборудования и имущества (бытовой техники, мебели и т.д.), находящихся на территории Объекта, за пожарную безопасность, а также за иные нарушения, повлекшие повреждения имущества Арендодателя и/или третьих лиц, если не докажет, что ущерб был причинен, вследствие обстоятельств, за которые он не отвечает. Размер всех требований Арендодателя, вызванных утратой и порчей имущества, определяется по фактическому документально подтвержденному размеру причиненного ущерба.

6.4. В случае просрочки Арендатором арендной платы за арендуемый Объект более чем на 5 (пять) календарных дней, Арендодатель имеет право запретить Арендатору пользоваться арендуемым Объектом. Досрочно во внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, зачесть страховой депозит в счет неоплаченных дней проживания сотрудников Арендатора. Оставшуюся часть суммы страхового депозита Арендодатель обязуется возвратить Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение любых условий настоящего Договора, а также его расторжение допускаются по соглашению Сторон с составлением письменного дополнительного соглашения.

7.2. Кроме расторжения по соглашению Сторон настоящий Договор, может быть, расторгнут также по требованию Арендодателя при существенном нарушении Арендатором условий настоящего договора.

Стороны признают существенным нарушением условий Договора, если Арендатор:

- использует Объект не в соответствии с п.4.2.1. договора;
- нарушает п.4.2.2. договора;
- существенно ухудшает арендуемое имущество;
- задерживает оплату арендного платежа более чем на 5 (пять) календарных дней.

7.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем внесудебном порядке в любое время по требованию Арендатора при условии уведомления Арендодателя за 14 календарных дней до фактического расторжения. Уведомление должно быть направлено по электронной почте (при этом уведомление, направленное по электронной почте, будет считаться надлежащим уведомлением, датой уведомления Стороны согласовали дату отправки электронного письма Арендатором).

7.4. С даты расторжения Договора и возврата Объекта по акту приема-передачи арендная плата не начисляется.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора, Арендодатель обязан в течение пяти рабочих дней перечислить на расчетный счет Арендатора излишне перечисленную арендную плату и сумму страхового депозита.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одной для каждой из Сторон.

8.2. Каждая из Сторон обязана обеспечить получение ею корреспонденции по указанному в настоящем Договоре адресу. Любое уведомление или иное сообщение,

Арендодатель _____

3

Арендатор _____

направляемое Сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом и полученным Стороной-получателем, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, электронной почтой, факсом (с отправкой, при необходимости, оригинала по почте), телеграммой по адресу, указанному в разделе «Адреса и реквизиты Сторон» настоящего Договора. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа организации почтовой связи места отправления о принятии письма или телеграммы.

8.3. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при не достижении согласия - в порядке, предусмотренном, действующим законодательством РФ, в арбитражном суде по месту нахождения истца.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Вельможина Ольга Николаевна,
25.01.1957 г.р., паспорт 4513 №448698
выдан Отделом УФМС России по
гор.Москва по району Кузьминки от
04.04.2014. код подр. 770-103,
зарегистрированная по адресу:
г.Москва, пр-т Волгоградский, д.138,
к.4, кв.165
ИНН 507000018371
СНИЛС 028-571-453 65
р/с 40817810615034004145
Филиал № 7701 Банка ВТБ (публичное
акционерное общество) в г. Москве
БИК 044525745
к/с 30101810345250000745
tk.stroi.ka@gmail.com
+7 917 543 16 47

Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ШЕЛЛРОКК»**

Юридический адрес:

117535, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный
округ Чертаново Южное, проезд 3-ий
Дорожный, д.6, к.2, кв.54
ИНН 9726048866/КПП 772601001
ОГРН 1237700462427
р/с 40702810112010587017
в Филиал «Корпоративный» ПАО
«Совкомбанк»
к/с 30101810445250000360
БИК 044525360
Электронная почта: info@shellrockk.com
Тел.: 8 800 101 24 13

Арендодатель

Вельможина О.Н.

*Степанов Д.Е.
по доверенности
за Вельможину О.Н.*

Арендатор

Бусел Е.А.



*В.Е. по дов.
047 от 19.05.26.*

Арендодатель

4

Арендатор