

г. Коломна

«10» июля 2026 г.

Индивидуальный предприниматель Колесникова Екатерина Владимировна (ИП Колесникова Е.В.), именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, действующая на основании свидетельства ОГРНИП 321774600540153 от 13.09.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ШЕЛПРОКК», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице руководителя проекта Липатова Владислава Евгеньевича, действующего на основании доверенности № 47 от 29 мая 2026г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор аренды дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное пользование для проживания работников Арендатора (штатных сотрудников и/или привлеченных по договору подряда специалистов) жилое помещение (далее по тексту - Недвижимое имущество). Недвижимое имущество расположено по адресу: Россия, Московская область, г. Коломна, Малинское шоссе, д.55, 1 этаж.
- 1.2. Недвижимое имущество обладает следующими индивидуальными характеристиками: жилое помещение площадью 100 кв.м на 1 этаже в 3х-этажном кирпичном доме (общей площадью 387 кв.м.), назначение: жилое, кадастровый номер дома: 50:57:011014:822.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается следующим правоустанавливающим документом: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 10.07.2026 г., в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц.
- 1.4. Количество проживающих в арендуемом объекте недвижимости не должно быть более 7 (семи) человек. За каждого следующего проживающего будет оплата 10 000 (десять тысяч) рублей, НДС не облагается.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до момента истечения срока аренды.
- 2.2. Срок аренды Недвижимого имущества составляет: с 10.07.2026г. до 09.12.2026г. Срок аренды может быть изменен по согласованию Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. Передать Недвижимое имущество в состоянии, пригодном для использования в целях согласно настоящему Договору. Недвижимое имущество должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания.
- 3.1.2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых недостатках Недвижимого имущества до передачи Недвижимого имущества Арендатору.
- 3.1.3. Письменно уведомить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Недвижимое имущество.
- 3.1.4. Гарантировать, что Недвижимое имущество не будет истребовано у Арендатора по причине наличия каких-либо прав на Недвижимое имущество у третьих лиц на дату заключения Договора и/или в течение всего срока действия Договора.

Арендодатель



Арендатор



3.1.5. Передать один комплект ключей.

3.1.6. В присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения, сдаваемого в аренду Недвижимого имущества, ознакомить Арендатора с правилами его эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Недвижимым имуществом и его системами жизнеобеспечения.

3.1.7. Предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору необходимых коммунальных услуг (свет, вода, газ).

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. По завершении договора вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии (с учетом естественного износа) в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Обеспечить сохранность Недвижимого имущества, включая находящиеся внутри и снаружи мебель и оборудование, с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору и до возврата Недвижимого имущества Арендодателю.

3.2.3. Использовать Недвижимое имущество, а также мебель и оборудование согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

3.2.4. Своевременно вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.5. Соблюдать технику безопасности, требования законодательства о пожарной безопасности, экологические и санитарно-эпидемиологические правила и нормы, установленные законами РФ. Курение в жилом помещении строго запрещено, штраф 5 000 рублей с последующим выселением.

3.2.6. Соблюдать требования и Правила пользования Недвижимым имуществом, установленные Арендодателем. В случае порчи имущества Арендатор обязан возместить Арендодателю компенсацию за восстановление данного имущества либо предоставить альтернативную замену.

3.2.7. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Недвижимого имущества.

3.2.8. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Недвижимого имущества, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Недвижимому имуществу ущерб и принимать разумные и доступные меры по предупреждению и предотвращению развития таких ситуаций до прибытия представителей Арендодателя. При этом Арендатор не принимает на себя обязательств по ликвидации последствий указанных событий, если они возникли не по его вине; ликвидация таких последствий осуществляется Арендодателем самостоятельно или с привлечением третьих лиц за свой счёт. В случаях, когда последствия наступили по вине Арендатора, он обязан участвовать в их ликвидации в порядке и объёме, согласованном с Арендодателем.

3.2.9. Обеспечить Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Недвижимое имущество для его технического осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.10. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии.

3.2.11. Назначить уполномоченного представителя, в том числе выдать доверенность с полномочиями для приема Недвижимого имущества в аренду и осуществления иных прав для исполнения настоящего Договора. Арендатор обязан известить Арендодателя о назначенном уполномоченном представителе.

3.2.12. Предоставлять Арендодателю список работников и/или привлеченных по договору подряда специалистов, которые будут фактически проживать в Недвижимом имуществе в течение срока аренды. Арендатор обязан проводить все необходимые мероприятия, связанные с регулярной проверкой и необходимой регистрацией граждан, проживающих в Недвижимом имуществе, а также гарантирует соответствие требованиям безопасности и органов внутренних дел.

3.2.13. Обеспечивать сохранность мебели, работоспособность оборудования, находящегося в доме, выполнять текущий и срочный ремонт, если отказ оборудования был вызван в результате действий Арендатора.

3.3. Арендодатель вправе:

Арендодатель

Арендатор

- 3.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Недвижимого имущества, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Недвижимого имущества.
- 3.3.2. Давать Арендатору письменные или устные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Недвижимого имущества, ставящего под угрозу сохранность Недвижимого имущества.
- 3.4. Арендатор вправе:**
- 3.4.1. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Недвижимого имущества только с письменного согласия Арендодателя.
- 3.5. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Недвижимого имущества, неотделимые без вреда для Недвижимого имущества, Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.
- 3.6. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Недвижимого имущества лежит на Арендаторе, если данный капитальный ремонт явился следствием неправомерных действий (или бездействия) со стороны Арендатора, направленных и/или повлекших такие следствия в результате несоблюдения норм и правил проживания. По согласованию Сторон капитальный ремонт может быть произведен Арендодателем при условии возмещения Арендатором всех документально-подтвержденных расходов Арендодателя.
- 3.7. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Недвижимого имущества лежит на Арендодателе, если такой ремонт и обслуживание не являются следствием неправомерных действий (или бездействия) со стороны Арендатора, направленных и/или повлекших такие следствия в результате несоблюдения норм и правил проживания. В остальных случаях Арендатор обязан восстановить Недвижимое имущество за собственный счет либо предоставить равнозначную альтернативу испорченному оборудованию.
- 3.8. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате всех коммунальных платежей лежит на Арендодателе.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- 4.1. Передача Недвижимого имущества Арендатору в аренду и возврат Недвижимого имущества Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.
- 4.2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества на условиях Договора перед его заключением рассматривается как отказ от исполнения обязательств. В данном случае договор не вступает в силу, и Недвижимое имущество Арендатору не передается.
- 4.3. Недвижимое имущество сдается в аренду с мебелью и оборудованием (далее по тексту - Имущество), указанных в акте приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 4.4. Риск утраты, равно как и повреждения, порчи Недвижимого имущества и Имущества несет Арендатор с даты передачи Недвижимого имущества в аренду и до возврата его Арендодателю.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.
- 5.2. Сумма ежемесячной арендной платы составляет **95 400,00 (девяносто пять тысяч четыреста)** рублей 00 копеек (НДС не облагается на основании абз.5 п.1 ст.145 НК РФ) оплачивается не позднее пятнадцатого числа каждого месяца.

Арендатор ежемесячно вносит арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в соответствии с условиями Договора не позднее 9 числа расчетного месяца. Платеж за первый месяц аренды Арендатор осуществляет в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

Арендодатель

Арендатор

Для целей расчёта арендной платы под полным месяцем аренды Стороны понимают период, начинающийся с 10 (десятого) числа каждого месяца и заканчивающийся 9 (девятым) числом следующего месяца включительно. Арендная плата за такой полный месяц уплачивается в полном размере. Если последний месяц аренды не является полным по данному определению (то есть фактический срок пользования в этом месяце составляет менее указанного периода), арендная плата за такой неполный месяц начисляется пропорционально количеству календарных дней фактического пользования.

- 5.3. Счета за коммунальные услуги оплачиваются Арендодателем и включены в стоимость арендной платы.
- 5.4. Залоговая (страховая) сумма за порчу имущества составляет **20 000 (двадцать тысяч) рублей, 00 коп** (НДС не облагается. на основании абз.5 п.1 ст.145 НК РФ). Данная сумма НЕ ВКЛЮЧЕНА в стоимость арендной платы, и в случае окончания срока аренды или взаимного досрочного расторжения договора, залоговая (страховая) сумма возвращается в полном объеме, если отсутствуют повреждения, порча, утрата мебели и оборудования.
- 5.5. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на банковский счет Арендодателя.
- 5.6. В случае если Арендодатель теряет право на освобождение от исполнения обязанности налогоплательщика по НДС, он обязуется уведомить об этом Арендатора не позднее трех рабочих дней с момента утраты такого права.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством, при условии уведомления минимум за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемого завершения договора.
- 7.2. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:
- 7.2.1. Систематического (2 и более раз) неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.2.5 - 3.2.8 Договора, а также систематическое (более 2 раз) нарушение Правил проживания в жилом доме (Приложение 1).
- 7.2.2. Если Арендатор пользуется Недвижимым имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Недвижимого имущества.
- 7.2.3. Если Арендатор существенно ухудшает Недвижимое имущество.
- 7.2.4. Если Арендатор более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.
- 7.3. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:
- 7.3.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4 Договора.
- 7.3.2. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.7, 3.8 Договора.
- 7.3.3. В случае отсутствия производственной необходимости, предварительно уведомив Арендодателя за 14 календарных дней до расторжения договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

- 8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.
- 8.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п. 12 Договора.
- 8.3. Направление Сторонами претензионных писем иным способом, чем указано в п. 8.2 Договора, не допускается.

Арендодатель



Арендатор



- 8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.
- 8.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
- 9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 (пять) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
- 9.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
- 10.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
- 10.3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
- 10.4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель Колесникова
Екатерина Владимировна (ИП Колесникова Е.В.)

дата рождения 28.01.1978 г;

Паспорт РФ серия 45 23 № 474308

Выдан ГУ МВД России по г.Москве 24.04.2024 г., к-
п 770-046

ИНН 502207677734

ОГРНИП 321774600540153 от 13.09.2021 г.

Юридический адрес и адрес регистрации:

105203, Россия, Московская область,

г. Москва, ул. Первомайская д. 112 кв. 45

СНИЛС 005-582-491-43

Реквизиты для оплаты:

Расчетный счет: 40802810700002586045

АО «ТИНЬКОФФ БАНК»

БИК Банка получателя: 044525974

ИНН 7710140679

КПП 771301001

Корр/счет 30101810145250000974

Тел.: 8 925 628 28 78

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью

«ШЕЛПРОКК»

Юридический адрес:

117535, г.Москва, вн.тер.г. Миниципальный округ
Чертаново Южное, проезд 3-ий Дорожный, д.6, к.2,
кв.54

ИНН 9726048866/ КПП 772601001

ОГРН 1237700462427

Банковские реквизиты:

р/с 40702810412040587017

в Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

Электронная почта: info@shellrockk.com

Тел.: 8 800 101 24 13

Колесникова Е. В.

Руководитель проекта Лидатов В.Е.
По доверенности № 47 от 29 мая 2026

Арендодатель

Арендатор

Арендодатель



Арендатор

