

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Коломна

«21» июля 2026 г.

Индивидуальный предприниматель Хайдаров Игорь Азизович (ИП Хайдаров И.А.), именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, действующий на основании свидетельства ОГРНИП 309502213400023 от 20.07.2021 г., 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. 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, ул.Сапожковых, д.20, кв.4.
- 1.2. Недвижимое имущество обладает следующими индивидуальными характеристиками: трехкомнатная квартира, общей площадью 69,6 кв.м., назначение: жилое, кадастровый номер: 50:57:0060405:51.
- 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 19.07.2026 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 3 (трех) человек.

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 22.07.2026г. до 31.12.2026г. 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.



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.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии (с учетом естественного износа) в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Обеспечить сохранность Недвижимого имущества с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору и до возврата Недвижимого имущества Арендодателю.

3.2.3. Использовать Недвижимое имущество согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

3.2.4. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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

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

3.2.10. 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.

3.2.11. Предоставлять Арендодателю список работников и/или привлеченных по договору подряда специалистов, которые будут фактически проживать в Недвижимом имуществе в течение срока аренды.

3.3. Арендодатель вправе:

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 Арендодателе.
- 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.
- 3.8. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате всех коммунальных платежей лежит на Арендодателе в том случае, если общий объем коммунальных расходов не превышает 10000 (Десять тысяч) рублей в месяц. Под коммунальными расходами следует понимать энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение переданных в аренду помещений, а также услуги интернет-связи.

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.
- 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 **80000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается на основании абз.5 п.1 ст.145 НК РФ) оплачивается не позднее 23 (двадцать третьего) числа расчетного месяца.

Платеж за первый месяц аренды Арендатор осуществляет в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

Для целей расчёта арендной платы под полным месяцем аренды Стороны понимают период, начинающийся с 22 (двадцать второго) числа каждого месяца и заканчивающийся 21 (двадцать первым) 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 (а также услуги интернет-связи) оплачиваются Арендодателем и включены в стоимость арендной платы. Если общий объем коммунальных расходов (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение) превышает 10000 (Десять тысяч) рублей в месяц, Арендатор возмещает Арендодателю сумму такого превышения на основании счета Арендодателя с приложением документов, подтверждающих размер указанных расходов.
- 5.4. Залоговая сумма (обеспечительный платеж) составляет **70 000 (семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается). В случае окончания срока аренды или взаимного досрочного расторжения договора, залоговая (страховая) сумма возвращается в полном объеме, за исключением сумм, необходимых для компенсации документально подтвержденных расходов на устранение порчи имущества, если таковая имела место.
- 5.5. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубли) 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.
- 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.
- 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 независимых 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.
- 10.5. Стороны договорились осуществлять обмен юридически значимыми документами в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) через оператора электронного документооборота (СБИС, Контур Диадок).

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель

Хайдаров Игорь Азизович

дата рождения 21.10.1984 г;

Паспорт РФ серия 46 06 № 301883

Выдан Коломенским УВД Московской области 09.11.2004 г., к-п 503-034

ИНН 502238453702

ОГРНИП 309502213400023 от 14.05.2009 г.

Адрес регистрации: г.Москва, ул.Старобитцевская, д.23, к.1, кв.119

СНИЛС 127-004-13604

Реквизиты для оплаты:

Расчетный счет: 40802810640200001920

ПАО Сбербанк

БИК Банка получателя: 044525225

ИНН 7707083893

КПП 773643002

Корр/счет 30101810400000000225

Эл.почта: expertise.su@gmail.com

тел: +79261570186

Арендодатель

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

Арендатор

_____/ Хайдаров И.А./

_____/ Бусел Е.А./





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ХАЙДАРОВ ИГОРЬ АЗИЗОВИЧ	 Не требуется для подписания	03A7D3CF0083B43ABE4F2AC87C9FC52F2F с 10.07.2026 15:26 по 10.10.2027 15:26 GMT+03:00	22.07.2026 16:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ШЕЛПРОК" Бусел Евгений Анатольевич ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0236E2EF00D7B3ADAF4348954992A1DB89 с 19.01.2026 17:23 по 19.04.2027 17:23 GMT+03:00	22.07.2026 17:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа