

**Договор
найма жилого дома**

г. Санкт-Петербург

13.04.2026

Индивидуальный предприниматель Шмидт Роман Александрович (ИНН 143529692638, ОГРНИП 321784700378907), именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ШЕЛЛРОКК» (ООО «ШЕЛЛРОКК», ИНН 9726048866, ОГРН 1237700462427), в лице генерального директора Бусела Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает в пользование за плату индивидуальный жилой дом для проживания в нем: жилой дом, кадастровый номер 47:20:0201005:247, общая площадь 33,5 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Вистинское сельское поселение, д. Валяницы, проезд Энергетиков, д. 1, именуемый в дальнейшем «Помещение».

1.2. Помещение принадлежит Наймодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 14.10.2024 № 47:20:0201005:247-47/055/2024-1.

1.3. Наймодатель заверяет, что на момент заключения настоящего Договора указанное Помещение в споре, под арестом не состоит.

1.4. Перечень имущества, находящегося в Помещении и передаваемого вместе с ним, приводится в Приложении № 1.

1.5. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи Помещения. На момент передачи Помещения его состояние является соответствующим условиям Договора. Техническое состояние отличное. Вся техника, мебель, оборудование в работоспособном состоянии, без каких-либо повреждений и дефектов.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель вправе:

2.1.1. Пользоваться всем имуществом находящемся в Помещении.

2.1.2. Расторгнуть в любое время настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.

2.1.3. Осуществлять другие права по пользованию Помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и интересы соседей.

2.2.2. Использовать Помещение в соответствии с его назначением - для проживания своих работников.

2.2.3. Поддерживать в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости немедленно сообщать о них Наймодателю.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке Помещение, общее имущество в жилом доме.

2.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за Помещение и оплачивать услуги, указанные в п. 4.4 Договора.

2.2.6. При расторжении либо прекращении настоящего Договора освободить в установленные сроки и сдать Наймодателю в исправном состоянии Помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате Помещения и коммунальных услуг, а также иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.

2.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.2.8. Не пересдавать Помещение в поднаем.

2.3. Наймодатель вправе:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, а также оплаты иных услуг, указанных в п. 4.4 Договора.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное Помещение в состоянии, пригодном для проживания, соответствующее условиям настоящего Договора. С момента подписания настоящего Договора Помещение и имущество, находящееся в нем, считаются принятыми внаем Нанимателем.

2.4.2. В течение 10 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя

2.4.3. Принять в установленные сроки Помещение у Нанимателя Помещения с момента расторжения либо прекращения настоящего Договора по акту приема передачи жилого помещения.

2.4.4. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.



3. Срок найма. Досрочное расторжение Договора

3.1. Срок найма: с 13.04.2026 по 13.06.2026.

3.2. По истечении срока Договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

3.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

3.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем оплаты, установленной в п.4.1 настоящего Договора;
- разрушения или порчи Помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- порчи или утраты имущества в помещении.

3.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

- если Помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

3.6. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют Помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения в течение 3 календарных дней продолжают использовать Помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

4. Финансовые условия и порядок расчетов

4.1. Плата за пользование Помещением и имуществом, находящимся в нем, составляет 60 000,00 (шестьдесят тысяч) рублей в месяц. В случае неполного месяца аренды плата за пользование Помещением и имуществом исчисляется пропорционально фактическому количеству календарных дней.

4.2. Оплата за наем Помещения производится ежемесячно путем перевода на расчетный счет Наймодателя, который указан в реквизитах настоящего Договора, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, предшествующего за отчетным.

4.3. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг.

4.4. Наниматель помимо платы, установленной п. 4.1 настоящего Договора, оплачивает жилищные/коммунальные услуги согласно показаниям приборов учета (счетчиков) (электроэнергию), путем перевода денежных средств на расчетный счет Наймодателя, который указан в реквизитах настоящего Договора, в течение 3 календарных дней после получения квитанций.

Показания счетчиков на дату настоящего Договора составляют:

ПУЭ № 023230163640: день 3644 кВт;

ПУЭ № 023230163640: ночь 1794 кВт.

4.5. В случае временного отсутствия Нанимателя и лиц, совместно с ним проживающих в Помещении, плата за наем изменению не подлежит.

4.6. Плата за наем может быть пересмотрена по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год и не более чем на 10%.

4.7. Помимо платы за пользование Помещением Наниматель одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере 60 000,00 (шестьдесят тысяч) рублей.

4.8. За счет обеспечительного платежа Наймодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Нанимателя, а именно: порчу и утрату имущества в Помещении, коммунальные услуги, и уплату неустойки в случае нарушения Договора.

4.9. При прекращении Договора аренды обеспечительный платеж, с учетом удерживания, предусмотренного п. 4.8 Договора, засчитывается в счет последнего месяца аренды либо подлежит возврату Нанимателю с учетом п. 4.8 Договора в срок до 10 числа следующего месяца после окончания срока найма Помещения путем перевода денежных средств на расчетный счет Нанимателя, который указан в реквизитах настоящего Договора.

В случае удержания Наймодателем обеспечительного платежа, указанного в п. 4.8 Договора, Наниматель обязуется возместить разницу удержания в счет последнего месяца арендной платы.

4.10. В случае предупреждения Наймодателя менее чем за 5 (пять) рабочих дней до расторжения договора аренды обеспечительный платеж не подлежит возврату.

4.11. При расторжении или окончании срока действия настоящего Договора Наниматель обязуется оплатить клининговые услуги в размере 5 000 (пять тысяч) рублей для проведения уборки Помещения после выезда. Оплата производится одновременно с подписанием акта приёма-передачи Помещения путем перевода на расчетный счет Наймодателя, который указан в реквизитах настоящего Договора.



4.12. Указанные в настоящем Договоре суммы НДС не облагаются. В случае если Наймодатель теряет право на освобождение от исполнения обязанности налогоплательщика по НДС, он обязуется уведомить об этом Нанимателя не позднее трех рабочих дней с момента утраты такого права.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное внесение платы за пользование Помещением и коммунальных услуг Наниматель по письменному требованию Наймодателя в 10-дневный срок со дня получения требования обязан уплатить неустойку в размере 1% (одного процента) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в 10-дневный срок со дня получения требования обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 1% (одного процента) процентов от ежемесячной суммы платежа за пользование Помещением за каждый день просрочки.

5.4. За порчу имущества, указанную в Приложении № 1, Наниматель возмещает Наймодателю полную стоимость имущества, указанного в приложении № 1 Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.

6.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования и их обоснование с указанием нарушенных условий договора или норм законодательства. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

6.1.2. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный мотивированный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения претензии.

6.1.3. В случае неполучения ответа в указанный срок либо несогласия с ним Сторона, направившая претензию, вправе передать спор на рассмотрение суда.

6.2. Все споры передаются в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

7.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

7.3. Стороны признают юридическую силу писем и сообщений с номеров телефонов и адресов электронной почты, указанных в разделе 8 настоящего Договора.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.4.1. Перечень и стоимость имущества в Помещении (Приложение № 1).

7.5. Подписание настоящего Договора, Дополнительных соглашений, актов приема-передачи может осуществляться Сторонами с использованием сервисов электронного документооборота (далее – ЭДО). Юридическая сила документов, подписанных квалифицированной электронной подписью, признается равной юридической силе бумажных документов, подписанных собственноручной подписью.

8. Адреса и платежные реквизиты Сторон



Наймодатель: Индивидуальный предприниматель Шмидт Роман Александрович ИНН: 143529692638 ОГРНИП 321784700378907 Адрес почтовой корреспонденции: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5, лит. «А», пом. 5-н, оф. 2 Электронная почта: start@bsbconsulting.ru; Банковские реквизиты: Р/с № 40802810901500250976 Банк: ООО «Банк Точка» К/с: 30101810745374525104 БИК: 044525104 Наймодатель: _____/Р.А. Шмидт	Наниматель: Общество с ограниченной ответственностью «ШЕЛЛРОКК» (ООО «ШЕЛЛРОКК») в лице генерального директора Бусела Евгения Анатольевича ИНН: 9726048866 КПП: 772601001 ОГРН: 1237700462427 ОКПО: 58306175 Юридический адрес: 117535, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Чертаново Южное, проезд 3- ий Дорожный, д. 6, к. 2, кв. 54 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, а/я 4 Банковские реквизиты: Р/с 40702810112010587017 Банк: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» К/с: 30101810445250000360 БИК: 44525360 Наниматель: _____/Е.А. Бусел
--	---



Перечень и опись основного имущества, передаваемого в наем вместе с Помещением

Наименование:	Стоимость (руб.):
Стиральная машина Indesit	25 000
Холодильник Бирюса 551	30 000
Микроволновая печь Lera FMO	8 000
Шкаф Polini Home	12 000
Шкаф Нонтон (2 шт)	37 000 (2 шт)
Электрическая варочная панель Domino	9 000
Электрический чайник	4 000
Пылесос Midea	8 000
Кухонный стол	6 000
Кухонная гарнитура Нонтон	30 000
Мойка кухонная Mixline со смесителем	5 000
Тумбочка прикроватная Том полкер (4 шт)	8 000 (4 шт)
Вытяжной вентилятор	3 000
Водонагреватель накопительный Nordfrost	30 000
Каб t50 (автоматика водоснабжения)	15 000
Душевая кабина	33 000
Кровать Нонтон (2 шт)	15 000 (2шт)
Матрас Utopia (2 шт)	15 000 (2шт)
Матрас Healsen (2 шт)	15 000 (2шт)
Кровать ЛофтУм (2 шт)	15 000 (2шт)
Стулья кухонные (4 шт)	8 000 (4шт)
Обогреватели (6 шт)	30 000 (6 шт)
Тумба с раковиной и смесителем в ванной комнате	7 000

Наймодатель: _____/Р.А. Шмидт	Наниматель: _____/Е.А. Бусел
---	--

Идентификатор документа 1b6c38e1-5849-4e04-b2f7-b7809d431e86

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



Подписи отправителя:	Подписи получателя:
Организация, сотрудник Доверенность: рег. номер, период действия и статус Сертификат: серийный номер, период действия Дата и время подписания	Организация, сотрудник Доверенность: рег. номер, период действия и статус Сертификат: серийный номер, период действия Дата и время подписания
Шмидт Роман Александрович Не требуется для подписания 0205C9BA0062B3F4BD4795056 E5DF8A061 с 24.09.2025 14:10 по 24.12.2026 14:10 GMT+03:00 14.04.2026 14:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа	ООО "ШЕЛЛРОКК" Бусел Евгений Анатольевич ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Не требуется для подписания 0236E2EF00D7B3ADAF4348954 992A1DB89 с 19.01.2026 17:23 по 19.04.2027 17:23 GMT+03:00 14.04.2026 15:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа