

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

дер.Вистино, Ленинградская обл.

«28» июля 2025 года

Гражданин Российской Федерации Коновалов Евгений Сергеевич, 24.06.1993 г.р., паспорт РФ серия 40 18 № 133395, выдан 12.09.2018 ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области, код. подр. 780-027, именуемый в дальнейшем “Арендодатель” с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью “ШЕЛЛПРОКК”, ИНН 9726048866 ОГРН 9726048866, юридический адрес 117535, город Москва, внутренний территориальный городской муниципальный округ Южное Чертаново, проезд 3-ий Дорожный, дом 6, корпус 2, квартира 54, действующее в лице заместителя руководителя проекта Коршакова Андрея Алексеевича, действующего на основании Доверенности № 21 от 25.07.2025г., именуемое в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили между собой нижеследующий Договор.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование **жилой дом**, общей площадью 49,5 (сорок девять целых пять десятых) м², расположенный по адресу: **Ленинградская область, Кингисеппский район, Сойкинская волость, деревня Вистино, ул. Спортивная, дом 16**, кадастровый номер 47:20:0202002:318, именуемый в дальнейшем Помещение, а Арендатор принимает Помещение и ежемесячно выплачивает Арендодателю арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Арендодатель как собственник Помещения, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: вид права - собственность, № 47:20:0202002:318-47/059/2023-6, 20.12.2023, разрешает Арендатору на период действия Договора пользование Помещением и проживание в нем, а также гарантирует, что предоставляемое в аренду Помещение не продано, не является предметом спора, не находится под арестом, в аренду третьим лицам не сдано. Арендодатель гарантирует согласие всех собственников и/или совершеннолетних пользователей Помещения на заключение настоящего Договора. Переход права собственности на Помещение не влечет расторжения или изменения настоящего Договора, а новый собственник Помещения становится Арендодателем на условиях настоящего Договора.

1.3 Характеристика Помещения, показания счетчиков электроснабжения на момент его передачи Арендатору указывается в Акте приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель передает Помещение с имуществом, указанным в Акте приема-передачи.

1.5. Возврат Помещения от Арендатора Арендодателю осуществляется по Акту возврата.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Помещение в аренду сроком с 28 июля 2025 года по 28 сентября 2025 года включительно.

2.2. По окончании срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на продление настоящего Договора, при условии надлежащего и своевременного выполнения своих обязательств по настоящему Договору в период срока аренды.

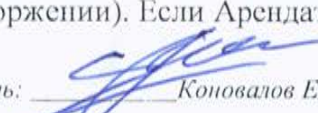
3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

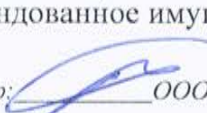
3.1. Арендодатель передает Помещение Арендатору не позднее 28.07.2025 года.

3.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил (инженерно-оборудованном состоянии) с учетом естественного износа.

Все неотделимые (неустраняемые) улучшения в Помещении являются собственностью Арендодателя.

3.3. Возврат Арендатором арендованного Помещения Арендодателю производится в последний день срока действия Договора (как при истечении срока его действия, так и при досрочном расторжении). Если Арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил

Арендодатель:  Коновалов Е.С.

Арендатор:  ООО “ШЕЛЛПРОКК”

его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3.4. В случае если по истечении срока пользования Помещением Арендатор не освобождает его от своего имущества и отдельных улучшений, Арендодатель вправе удалить их из Помещения полностью или частично (по своему усмотрению) и хранить их, не отвечая перед Арендатором за случайную гибель такого имущества. Арендатор несет перед Арендодателем имущественную ответственность за все документально подтвержденные расходы, понесенные в ходе такого удаления.

3.5. В случае, если Помещение возвращено с недостатками, Арендатор обязан оплатить Арендодателю дополнительно стоимость восстановительного ремонта (в том числе строительно-отделочные работы, необходимые для восстановления отделки Помещения) и восстановления имущества.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендная плата по Договору составляет **80 000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек** за один месяц аренды Помещения. В указанную арендную плату включены коммунальные услуги за исключением электроэнергии.

Расходы по оплате электроэнергии, потребляемой в Помещении, Арендатор обязуется возмещать Арендодателю на основании ежемесячных показаний установленных в Помещении приборов учёта (счетчиков) по тарифам, действующим на момент потребления. Оплата производится на основании документов, подтверждающих показания приборов учета, предъявленных Арендодателем, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их получения.

4.2. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату в размере 80000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек ежемесячно.

4.3. Арендатор обязуется арендную плату оплачивать Арендодателю не позднее 27 (двадцать седьмого) числа каждого месяца. Оплата производится наличным или безналичным путем на расчетный счет Арендодателя 40817810000012998017 в АО "ТБанк" БИК: 044525974 ИНН банка: 7710140679 КПП банка: 771301001 корр счет 30101810145250000974.

4.4. Арендодатель является плательщиком налога на профессиональный доход, что подтверждается справкой о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход № 85968465 от 25.07.2025г. (Приложение № 1 к настоящему договору).

В связи с этим, Арендодатель уведомлен о том, что у Арендатора в отношении облагаемого дохода, выплаченного Арендодателю, как плательщику налога на профессиональный доход, не возникает обязанностей налогового агента.

Арендодатель обязуется направлять на электронную почту info@shellrockk.ru, в день получения платежей от Арендатора на свой расчетный счет (указанный в настоящем договоре), чеки из приложения «Мой налог», содержащие сведения о дате, времени, сумме платежа Арендатора, Ф.И.О. самозанятого лица (Арендодателя) и его идентификационный номер, но в любом случае не позднее 9-го числа месяца, следующего за налоговым периодом, в котором были произведены расчеты.

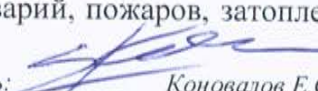
Арендодатель уведомлен, что в случае утраты права на применение спецрежима, с даты его утраты Арендатор будет обязан исчислить и уплатить НДС и страховые взносы с платежей, перечисляемых Арендодателю.

При снятии с учета в качестве плательщика налога на профессиональный доход либо утрате права на применение спецрежима Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Арендатора не позднее 3 (трех) рабочих дней.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязан:

- Передать в пользование Арендатору Помещение в пригодном для проживания состоянии, отвечающем необходимым санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям, с имуществом (мебелью и оборудованием) согласно Акту приема-передачи.
- В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий

Арендодатель:  Коновалов Е.С.

Арендатор:  ООО "ШЕЛПРОКК"

за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий, при этом Арендатор обязан незамедлительно уведомить Арендодателя о наступлении таких событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

- Производить ремонт инженерных сетей, коммуникаций и сантехнического оборудования (профилактический и непредвиденный).
- Осуществлять профилактический и технический контроль за состоянием водопроводно-канализационной сети, центрального отопления, электросети; производить, если потребуется, соответствующий ремонт.
- Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества.
- Осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

5.2. Арендодатель имеет право:

- Беспрепятственно со стороны Арендатора производить осмотр технического и санитарного состояния Помещения, состояния его оборудования и проверки соблюдения условий Договора, предварительно уведомив Арендатора о предстоящих действиях.
- При прекращении или досрочном расторжении Договора потребовать от Арендатора возвратить Помещение в том состоянии, в котором Арендатор его получил, устранив все изменения (реконструкцию и т.п.) и недостатки в Помещении.

5.3. Арендатор обязан:

- Своевременно и в полном размере осуществлять платежи предусмотренные статьей 4 Договора «Платежи и расчеты по Договору»;
- Использовать арендованное Помещение по назначению;
- Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями Санитарно-Эпидемиологического Надзора (СЭН), обеспечивать пожарную и иную безопасность;
- Обеспечивать Арендодателю, а также работникам ремонтно-эксплуатационных организаций беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, состояния его оборудования и проверки соблюдения условий настоящего Договора.
- Не производить реконструкции Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;
- При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок, составить Акт аварийного состояния Помещения и сообщить о факте аварийного состояния Арендодателю;
- Если арендуемое Помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;
- По истечении срока Договора, либо при досрочном его прекращении, передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкции Помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные Договором;
- Возвратить Помещение Арендодателю в последний день срока действия Договора по Акту приема-сдачи в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом естественного износа.
- Осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

5.4. Арендатор имеет право:

- За свой счет производить дополнительные работы по текущему и иному косметическому ремонту Помещения при условии получения письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя:

- переуступать арендные права, сдавать Помещение в субаренду;

Арендодатель:

Коновалов Е.С.

Арендатор:

ООО "ШЕЛПРОКК"

- производить любые изменения и неотделимые улучшения (ремонт, реконструкция, перепланировка и т.д.).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством, если иное не предусмотрено Договором.

6.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения полностью или частично, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков при принятии Помещения Арендатор вправе потребовать от Арендодателя безвозмездного устранения недостатков Помещения;

6.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении Договора и являются его неотъемлемой частью, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Помещения в аренду.

6.4. За каждый день просрочки оплаты Арендатором арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы арендной платы за один месяц, но не более 10 (десяти) процентов от суммы ежемесячной арендной платы, установленной Договором.

6.5. За просрочку возврата арендованного Помещения в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки от суммы арендной платы за один месяц, но не более 10 (десяти) процентов от суммы арендной платы за один месяц.

6.6. При возврате поврежденного арендованного Помещения, поврежденного по вине Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю документально подтвержденные расходы по ремонту.

6.7. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств и устранения нарушений.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть расторгнут Сторонами досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке, при отказе от Договора одной из сторон, если такой отказ предусмотрен законом или Договором;

7.2. Арендодатель досрочно расторгает настоящий Договор в следующих случаях:

7.2.1. Арендатор пользуется Помещением с нарушением условий настоящего Договора;

7.2.2. Арендатор разрушает, повреждает или существенно ухудшает Помещение;

7.2.3. Арендатор не оплачивает в срок или задерживает арендную плату или иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

7.2.4. В отношении Арендатора составлен протокол об административном правонарушении в связи с использованием Помещения. В таком случае Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке в течении 3 (трех) дней с момента такого случая. В случае мирного разрешения конфликтов этот пункт теряет силу при обоюдном соглашении сторон о компенсации.

7.3. Арендатор может досрочно расторгнуть Договор по письменному требованию во внесудебном порядке в случаях, когда Арендодатель:

- не производит капитальный ремонт Помещения либо отказывается производить ремонтные работы по устранению последствий аварийных ситуаций, произошедших не по вине Арендатора;
- задерживает передачу Помещения Арендатору на срок более 5 (пяти) рабочих дней, начиная с даты передачи, предусмотренной Договором.

7.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по иным причинам, направив письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

7.5. При расторжении настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 7.3, 7.4,

Арендодатель:  Коновалов Е.С.

Арендатор:  ООО "ШЕЛПРОК"

Арендодатель обязуется вернуть Арендатору неиспользованную часть ранее уплаченной арендной платы за период, превышающий дату возврата Помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта возврата.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, его расторжение и прекращение имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами в максимально короткий разумный срок.

8.3. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров в 10-дневный срок с момента возникновения таких разногласий, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения истца в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов Стороны обязаны в сообщить друг другу в течение 3 (трех) рабочих дней о данных изменениях.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

9.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны не несут ответственности друг пред другом за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо их воли и желания, которые нельзя предвидеть или избежать. К таким обстоятельствам относятся объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и все прочие стихийные бедствия, а также, принятие органами государственной власти нормативных правовых актов, препятствующих выполнению одной из Сторон своих обязательств.

10.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства в связи с форс-мажорными обстоятельствами, должна в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления обстоятельств, известить об этом другую сторону и приложить все усилия к тому, чтобы уменьшить размеры ущерба, нанесенного этими обстоятельствами другой стороне.

10.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 1 (одного) месяца, каждая Сторона может предложить расторгнуть настоящий Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по настоящему Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные обязательства, в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств форс-мажора лишает виновную сторону права ссылаться на них. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При не достижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. В случае перевода текста Договора и любого приложения к нему на иностранный язык преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Ко всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, применяется законодательство Российской Федерации.

Арендодатель:  Коновалов Е.С.

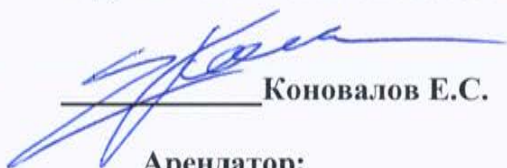
Арендатор:  ООО "ШЕЛПРОКК"

11.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, сложившиеся с 20 июня 2025г.

Подписание настоящего Договора, Дополнительных соглашений 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.

Арендодатель:

Гражданин Российской Федерации Коновалов Евгений Сергеевич, 24.06.1993 г.р., паспорт РФ серия 40 18 № 133395, выдан 12.09.2018 ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области, код. подр. 780-027, ИНН 781913322680, СНИЛС 193-912-759 07, адрес регистрации: Ленинградская обл, Всеволожский р-н, г.Мурино, ул.Шоссе в Лаврики, д.70, к.2, кв.55
тел. +7 953 341-42-36
расчетный счет 40817810000012998017 в АО "ТБанк"
БИК: 044525974 ИНН банка: 7710140679 КПП банка: 771301001
корр счет 30101810145250000974


Коновалов Е.С.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "ШЕЛЛРОКК", ИНН 9726048866 КПП 772601001 ОГРН 9726048866, юридический адрес 117535, город Москва, внутренний территориальный городской муниципальный округ Южное Чертаново, проезд 3-ий Дорожный, дом 6, корпус 2, квартира 54 Фактический адрес 109004, город Москва, улица Никольямская, дом 29, строение 1, помещение 1/Ч
Почтовый адрес 109028, город Москва, а/я 4
электронная почта info@shellrockk.ru Телефон 8 800 101-24-13
Расчётный счёт 40702810112010587017 в банке: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»
БИК 44525360 Корреспондентский счет 30101810445250000360

ООО "ШЕЛЛРОКК"

Заместитель руководителя проекта
по доверенности № 21 от 25.07.2025


Коршаков А.А.



Арендодатель:  **Коновалов Е.С.**

Арендатор:  **ООО "ШЕЛЛРОКК"**