



ДОГОВОР № МсФ_с/41446/25

г. Москва

УК Мергель

31 октября 2025 г

Общество с ограниченной ответственностью "Леззарин", ИНН 7702469533, ОГРН: 1197746338350 в лице Генерального директора Кольчинского Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Акционерное общество «ТАНДЕР» в лице Тогулевой Елены Александровны, действующей на основании машиночитаемой доверенности № 9АС46ССД-7670-49А6-86F6-FAC12D89C4F3 от 30.06.2025 года, зарегистрированной в реестре за № 77/756-н/77-2025-4-440, удостоверенной нотариусом города Москвы Шевелевой Марией Алексеевной, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили договор аренды недвижимого имущества (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее «Объект»):

- нежилое помещение № НПКИ 16, общей (строительной) площадью – 141,1 кв.м, которое будет расположено на 01 этаже здания, по (строительному) адресу: г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Гольяново, пр-д 2-й Иртышский.

Границы Объекта отражены в Приложении № 1 к Договору.

1.1.1. Объект будет построен в соответствии с Приложением № 1.1 к Договору на земельном участке с кадастровым номером: 77:03:0002008:1958 (далее «Земельный участок»). Характеристики Объекта будут уточнены Сторонами после ввода в эксплуатацию.

1.1.2. На момент заключения настоящего договора Арендодатель намерен заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта с Застройщиком ООО "СЗ "Л-Девелопмент", ИНН: 9715391937. Объект на дату подписания Акта приема-передачи будет принадлежать Арендодателю на праве собственности.

1.2. Объект будет использоваться Арендатором для размещения магазина, осуществления розничной торговли (в т.ч. алкогольной и спиртосодержащей продукцией), производства пищевых продуктов, оказания услуг, фармацевтической деятельности. Режим работы Объекта устанавливается Арендатором самостоятельно.

1.3. Договор заключается на срок по 31.03.2038 года включительно.

2. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

2.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах, имеющих существенное значение для Арендатора:

2.1.1. Объект свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, ограничений/запретов, не оговоренных в Договоре, отсутствуют преимущественные права предыдущих арендаторов.

2.1.2. Объект отвечает требованиям безопасности, в т.ч. для использования в целях Договора.

2.1.3. Арендодатель, заключая и исполняя Договор, осуществляет предпринимательскую деятельность (регистрация в качестве индивидуального предпринимателя/утрата такого статуса не имеет значения).

2.1.4. Арендодатель исполняет налоговые обязательства. Для применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения соответствующий ОКВЭД должен быть внесен в ЕГРИП/ЕГРЮЛ.

3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА

3.1. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) не позднее 31.03.2028 года, для осуществления торговой деятельности: во временное владение и пользование.

Обязанность Арендатора принять Объект по Акту приема-передачи возникает при условии:

- выполнения Арендодателем обязанностей, предусмотренных п. 4.1.10. Договора

- подписания Сторонами Приложения № 2 к Договору.

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

3.2. Выявленные при передаче Объекта недостатки указываются в Акте приема-передачи. Арендодатель обязан устранить недостатки не позднее 14 дней. Возможность пользования Объектом с недостатками определяется Арендатором.

3.3. Арендодатель настоящим выражает согласие на производство Арендатором в Объекте строительно-монтажных работ и неотделимых улучшений (далее – Подготовительные работы), в том числе, на проведение необходимой перепланировки и/или переоборудования Объекта, с целью подготовки Объекта к целевому использованию в соответствии с Договором (перечень согласованных Арендодателем работ и неотделимых улучшений указан в Приложении к настоящему договору). Арендатор вправе самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера Объекта.

Стороны оговорили, что при возврате Объекта Арендатор не восстанавливает объемно-планировочное решение Объекта, измененное в ходе производства Подготовительных работ (за исключением не согласованных с Арендодателем работ), а также не осуществляет согласование такого изменения с уполномоченными государственными/ муниципальными органами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Не препятствовать Арендатору в использовании Объекта в соответствии с целевым использованием установленным Договором, не ограничивать и не приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами. К ограничению пользования относится, в т.ч. снижение теплоснабжения, в результате которого температура воздуха в Объекте опускается ниже +18 °С; несоответствие качества и безопасности подаваемой на Объект воды санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

4.1.2. В течение всего срока аренды оказать содействие Арендатору в обеспечении:

- беспрепятственного пользования Объектом и местами общего пользования; зоной разгрузки/погрузки, подъездными путями к Объекту, к зоне разгрузки/погрузки, а также при необходимости пропусками, пультами от шлагбаумов и т.п.;
- Объекта зоной разгрузки/погрузки, если Объект находится в многоквартирном жилом доме (далее – МКД), а также, при необходимости, в получении в соответствии с действующим законодательством согласования на размещение зоны разгрузки/погрузки, в том числе согласования на использование части общего имущества МКД.

4.1.3. Обеспечить в течение всего срока аренды безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя. Арендатор информирует Арендодателя о неисправностях сетей инженерных коммуникаций/оборудования (в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя) посредством телефонной связи и электронной почты. Арендодатель устраняет за свой счет причину и последствия неисправности не позднее 3 часов с момента уведомления, за исключением если неисправность возникла по вине Арендатора. В случае неустранения неисправностей и их последствий Арендатор вправе устранить их своими силами, но за счёт Арендодателя.

4.1.4. По сетям всех инженерных коммуникаций оформить с Арендатором акты разграничения эксплуатационной ответственности. В месте установления границы эксплуатационной ответственности за счет Арендатора устанавливаются приборы учета электрической энергии, холодной и горячей (при наличии) воды, контрольная пломба, и Сторонами составляется акт ввода в эксплуатацию прибора учета.

4.1.5. Обеспечить соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в части требований к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы).

Арендодатель отвечает за исправность, техническое обслуживание и работоспособность смонтированных до подписания Договора систем противопожарной защиты.

4.1.6. Обеспечивать Объект коммунальными услугами в объемах:

- электрической мощности 50 кВт;
- водоснабжение 0,3 м³/сут;
- горячее водоснабжение 0,3 м³/сут;
- канализация хозяйственная в соответствии с объемом потребляемого водоснабжения;
- тепловой нагрузки в соответствии с нормативами, установленными правовыми актами.

Предоставить копии договоров по коммунальным услугам, в т.ч. документы о технологическом присоединении. Обеспечить действие договоров по всем коммунальным услугам и оплачивать их.

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

4.1.7. Предоставить площадку для вывоза ТКО, соответствующую законодательству. При невозможности, выдать Арендатору доверенность для согласования места размещения площадки с государственными и муниципальными органами (по запросу Арендатора).

4.1.7.1. При проведении строительно-монтажных работ:

- не менее чем за 2 месяца письменно согласовать с Арендатором срок и порядок проведения работ,
- не препятствовать использованию Объекта Арендатором в целях Договора.

4.1.8. Арендодатель обеспечивает возможность размещения Арендатором рекламно-информационных конструкций в месте, в том числе гарантирует отсутствие выданных разрешений другим лицам, запретов и/или архитектурной концепции, не допускающих размещение таких конструкций в месте, согласованном в Договоре. Место размещения Арендатором рекламно-информационных конструкций стороны обязуются согласовать до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта путем заключения Дополнительного соглашения к Договору. Дополнительная плата за размещение вышеуказанного технологического оборудования Арендодателем не взимается, так как уже учтена Сторонами в постоянной части арендной платы. В случаях, когда размещение или функционирование технологического оборудования Арендатора требует согласования с каким-либо третьим лицом/органом/ТСЖ/УК/собственниками помещений в МКД и т.п., Арендодатель обязуется получить своими силами и за свой счет данное согласие (согласование) и предоставить его Арендатору в течение 30 календарных дней с даты обращения Арендатора.

4.1.9. Арендодатель обеспечивает возможность размещения Арендатором рекламно-информационных конструкций в месте, в том числе гарантирует отсутствие выданных разрешений другим лицам, запретов и/или архитектурной концепции, не допускающих размещение таких конструкций в месте, согласованном в Договоре. Место размещения Арендатором рекламно-информационных конструкций стороны обязуются согласовать до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта путем заключения Дополнительного соглашения к Договору.

4.1.10. Арендодатель до даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта за свой счет в срок не позднее 31.03.2028 года обязуется выполнить следующие обязанности и предоставить Арендатору:

- разрешение на ввод Здания в эксплуатацию;
- документы основания права на Объект;
- получить и предоставить Арендатору технический план Объекта на бумажном носителе, содержащий планировку Объекта;
- получить и предоставить Арендатору оригинал выписки из ЕГРН на Объекте, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Объект;
- обеспечить соответствие адреса Объекта в ЕГРН данным государственного адресного реестра;
- заключить с Арендатором дополнительное соглашение к Договору об уточнении предмета аренды.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Осматривать Объект:

- для проверки соблюдения Договора без нарушения режима деятельности Арендатора, уведомив его за 3 дня;
 - в любое время при обстоятельствах нанесения ущерба Объекту, заранее уведомив Арендатора.
- Право на вход в Объект предоставляется также Эксплуатирующим организациям, список которых предоставляется Арендатору.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.

4.3.2. Сдавать часть Объекта в субаренду (не более 5% от общей площади Объекта) заблаговременно уведомив об этом Арендодателя.

4.3.3. Заключать от своего имени договоры:

- телекоммуникационных услуг в Объекте с любым оператором,
- энергоснабжения и теплоснабжения Объекта с поставщиком с учетом оплаты потерь электрической энергии в сети Арендодателя (методика расчета потерь согласовывается с Арендатором).

4.3.4. Выполнить неисполненные Арендодателем обязанности из Приложения № 3 к Договору. При этом Арендодатель компенсирует расходы Арендатора по его требованию в течение 10 рабочих дней.

4.3.5. На фасадной части Здания размещать вывески, указательные таблички, оборудование и иные рекламно-информационные материалы.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату и иные платежи по настоящему

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

договору.

4.4.2. Содержать Объект в полной исправности и надлежащем состоянии, в том числе в санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

5. УВЕДОМЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Письменно уведомить залогодержателя о заключенном Договоре при передаче Объекта в залог. Арендодатель предоставляет согласие, не ограничивающее права Арендатора на Объект при обращении взыскания на предмет залога, если это необходимо для регистрации в ЕГРН.

5.1.1.1. Предоставить Арендатору до подписания Акта приема-передачи одобрение уполномоченного органа управления на передачу Объекта в аренду.

5.1.2. До заключения сделки об отчуждении Объекта:

- зарегистрировать все дополнительные соглашения к Договору;

- уведомить нового собственника о Договоре, всех дополнительных соглашениях к нему;

На следующий рабочий день после подписания договора о переходе прав на Объект уведомить Арендатора об отчуждении с приложением его копии и реквизитов нового собственника.

5.1.3. Письменно уведомлять Арендатора на следующий рабочий день с даты изменения реквизитов, с предоставлением подтверждающих документов;

5.1.4. В течение 15 дней с даты заключения Договора и далее в течение срока его действия обеспечить соответствие адреса Объекта данным ФИАС в формате муниципального деления, в т.ч. обеспечить внесение изменений в ЕГРН.

5.1.5. Предоставлять акт сверки взаимных расчетов:

• ежегодно (не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом);

• за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора;

• в трехдневный срок по требованию Арендатора.

До передачи акта сверки Арендодатель направляет его копию в формате Excel на адрес sverka_ssc@magnit.ru. В течение 3 дней после сверки Арендодатель направляет оригинал акта в 2-х экземплярах по адресу: г. Краснодар, ул. Солнечная, 15/5, «Отдел сверки и контроля расчетов с контрагентами».

6. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из:

• *постоянной части;*

• *переменной части;*

• *процентной части.*

6.2. Постоянная часть.

6.2.1. Постоянная часть арендной платы с первого по третий месяцы аренды включительно составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый месяц.

Постоянная часть арендной платы с четвертого по шестой месяцы аренды включительно составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый месяц.

Постоянная часть арендной платы с седьмого по девятый месяцы аренды включительно составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый месяц.

Постоянная часть арендной платы с десятого по семнадцатый месяцы аренды включительно составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый месяц.

Постоянная часть арендной платы за восемнадцатый и последующие месяцы аренды составляет 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый месяц.

Постоянная часть также включает плату за размещение Арендатором вывесок, рекламных и информационных материалов; пользование Земельным участком и местами общего пользования (далее «МОП»); Энергопринимающими устройствами и Теплопотребляющими установками.

Изменение площади Объекта, в т.ч. в результате перепланировки, не влечет изменение размера постоянной части.

6.2.2. Стороны могут договориться об изменении постоянной части, но не более чем на 5 % и не ранее чем по истечении 12 месяцев со дня подписания Акта приема-передачи. Изменение постоянной части осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

6.2.3. Постоянная часть начисляется с даты, следующей за датой подписания Акта приема-передачи. Оплата постоянной части производится ежемесячно путем перечисления на расчетный счет

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ с/41446/25 от 31.10.2025г., стр. 4

Арендодателя не позднее 15 числа оплачиваемого месяца. Оплата постоянной части за первый месяц аренды производится в течение 14 рабочих дней с даты, следующей за датой подписания Акта приема-передачи.

6.3. Переменная часть

6.3.1. Переменная часть эквивалентна стоимости потребленных Арендатором услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, услуг телефонной связи, плате за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, включая НДС, выставляемый Арендодателю снабжающими организациями, или за вычетом НДС, выставляемого Арендодателю снабжающими организациями в случаях, когда Арендодатель применяет ставку НДС 20%.

Переменная часть рассчитывается согласно показаниям индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных в Объекте и цен энергоресурсов. Для расчета коммунальных ресурсов Арендатор в первый рабочий день месяца, следующего за расчетным, направляет показания приборов учета по электронной почте Арендодателю. В случае отсутствия или неисправности приборов учета количество ресурсов рассчитывается пропорционально площади Объекта от общей площади Здания.

Плата за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения рассчитывается пропорционально объему сброшенных Арендатором сточных вод.

6.3.2. Переменная часть начисляется с даты, следующей за датой подписания Акта приема-передачи. Размер переменной части определяется ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, путем подписания Акта по переменной части. Арендодатель до передачи Акта направляет его по электронной почте Арендатору.

Для подтверждения размера по переменной части Арендодатель предоставляет Арендатору для ознакомления копии первичных документов, выставленных снабжающими организациями, на основании которых составляется справка расчет, и справку-расчет переменной части по форме Приложения № 4 к Договору.

Оплата переменной части производится путем перечисления на расчетный счет Арендодателя в течение 14 рабочих дней со дня подписания Акта по переменной части.

6.3.3. Арендатор вправе не производить оплату переменной части, если Арендодатель не предоставил любой из документов:

- Акт по переменной части,
- справку-расчет переменной части,
- копии первичных документов от снабжающих организаций.

До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств Арендатор не считается просрочившим оплату переменной части.

6.3.4. Из Договора исключается переменная часть по коммунальным услугам, на которые Арендатором заключены прямые договоры.

6.3.5. Переменная часть увеличивается на НДС по ставке, применяемой Арендодателем, в периодах, когда Арендодатель признается плательщиком НДС и не применяет освобождение от обязанностей плательщика НДС

6.4. Процентная часть.

6.4.1. Процентная часть определяется как разница между суммой, эквивалентной 4 (четырем) % процентам (-у) от объема торгового оборота за отчетный период, и постоянной частью за отчетный период (формула «(РТО*%) - ПАП»).

6.4.2. Торговый оборот - сумма денежных средств, полученных Арендатором от продажи на Объекте товаров, в т.ч. работы, услуги, отоваренные подарочные карты/сертификаты (далее «Товар») с использованием установленной на Объекте контрольно-кассовой техники (продажи за наличные, по безналичному расчету, по банковским и кредитным картам).

Для целей расчета процентной части в объем торгового оборота не включаются:

- НДС, подлежащая уплате Арендатором от поступивших денежных средств от продажи Товаров;
- сумма полученных Арендатором денежных средств от продажи Товаров, по которым был произведен возврат денежных средств (если такие суммы ранее были включены в торговый оборот);
- денежные средства, принятые Арендатором в качестве платежного агента, в т.ч. оплата сотовой связи, реализация лотерейных билетов и иные сервисные платежи (коммунальные платежи, оплата штрафов и прочее), которые учитываются с использованием контрольно-кассовой техники Арендатора на Объекте.

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

6.4.3. Процентная часть начисляется с даты, следующей за датой подписания Акта приема-передачи.

6.4.4. Расчет процентной части осуществляется на основании отчета Арендатора по форме Приложения № 5 к Договору, копия которого направляется на электронную почту Арендодателя с адреса **uchet_zatr_ssc@magnit.ru** (или с другого адреса с доменом **magnit.ru**) в течение 10 рабочих дней с даты окончания каждого отчетного месяца.

6.4.5. Оплата процентной части производится ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 рабочих дней с момента предоставления Арендатору Акта на процентную часть и счета-фактуры на процентную часть (если Арендодатель плательщик НДС) либо универсального передаточного документа со статусом «1» (далее «УПД»).

6.5. Не допускается предоставление счетов-фактур, актов приема-передачи оказанных услуг, универсальных передаточных документов по разным частям арендной платы в формате единого документа.

6.6. Система налогообложения Арендодателя. НДС

6.6.1. Арендодатель заверяет, что применяет упрощенную систему налогообложения и освобожден от обязанностей плательщика НДС.

В случае изменения применяемой системы, налогообложения и/или ставки НДС, Арендодатель не позднее чем за 3 рабочих дня до такого изменения уведомляет Арендатора и предоставляет подтверждающие документы.

6.6.2. При изменении налогового режима Арендодателя, утрате права на освобождение от обязанностей плательщика НДС или начала применения такого освобождения, а также в случаях изменения применяемой Арендодателем ставки НДС, постоянная и процентная части:

- увеличиваются на НДС и считаются установленными включая НДС по ставке, применяемой Арендодателем, если Арендодатель утратил право на освобождение от обязанностей плательщика НДС/стал плательщиком НДС;

- увеличиваются на дополнительные суммы НДС, представляющие собой разницу между НДС, рассчитанной по новой и старой ставкам, если увеличилась применяемая Арендодателем ставка НДС;

- уменьшаются на сумму НДС, если Арендодатель начал применять освобождение от обязанностей плательщика НДС/ стал плательщиком НДС/ФЛ, с даты такого изменения;

- уменьшаются на соответствующие суммы НДС в случаях уменьшения применяемой Арендодателем ставки НДС.

Постоянная и процентная части включают в себя все установленные и подлежащие уплате Арендодателем налоги и сборы, и не подлежат увеличению на суммы налогов и сборов, дополнительно предъявленных Арендодателю уполномоченными органами.

В случаях признания доходов Арендодателя – физического лица доходами от предпринимательской деятельности и доначисления по ним НДС, арендная плата признается включающей в себя НДС и увеличению на доначисленные суммы НДС не подлежит.

6.7. Арендодатель выставляет счет-фактуру или УПД в соответствии с требованиями законодательства:

- на сумму постоянной части в срок не позднее 5 дней после окончания отчетного месяца;

- на сумму переменной части в срок не позднее 5 дней после выставления Акта по переменной части;

Акт и счет-фактура (или УПД) на процентную часть составляются на основании отчета о месячном объеме торгового оборота.

Не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным, Арендодатель направляет счета-фактуры (или УПД) в электронном виде по адресу электронной почты: **uchet_zatr_ssc@magnit.ru**, а оригиналы - на почтовый адрес Арендатора.

6.8. Выплата арендной платы осуществляется по календарным месяцам, расчет производится по месяцам аренды.

Порядок расчета: арендная плата, подлежащая выплате за календарный месяц, определяется исходя из размера арендной платы за месяц аренды и количества дней фактического пользования Объектом в календарном месяце.

При изменении размера арендной платы в течение календарного месяца расчет производится исходя из количества дней в календарном месяце, в течение которых действовал соответствующий размер арендной платы.

Понятия «календарный месяц» и «месяц аренды» не являются тождественными.

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

Первый «месяц аренды» — это месяц с начала владения и пользования Объектом по соответствующее число следующего месяца, последующие «месяцы аренды» - фактические (не календарные) месяцы аренды.

6.8.1. Датой платежа считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора

6.9. Переплата арендной платы учитывается автоматически за ближайший неоплаченный период (без уведомления Арендодателя).

6.10. Арендная плата не начисляется в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в т.ч. по причинам:

- проведения Арендодателем капитального ремонта,
- временного запрета / приостановления деятельности в Объекте по требованию контролирующего органа / на основании судебного акта.

Если Арендатор имел возможность пользоваться частью Объекта в целях Договора, то арендная плата уменьшается пропорционально неиспользуемой площади Объекта.

Условия пункта не применяются, если Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом по своей вине.

6.11. Сумма арендной платы (постоянной и процентной) уменьшается на 20 % в любом из следующих случаев:

- если Договор не будет зарегистрирован в течение 2 месяцев с даты его подписания по причинам, за которые отвечает Арендодатель (уменьшается на период со дня истечения 2 месяцев с даты подписания Договора до даты регистрации Договора);
- если Лицензия не будет получена Арендатором в течение 3 месяцев с даты заключения Договора в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель;
- если по вине Арендодателя Арендатору лицензирующим органом отказано в выдаче Лицензии; действие Лицензии приостановлено, прекращено, Лицензия аннулирована; возникнет необходимость переоформления Лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства.

Изменение размера арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендодателя посредством электронной почты либо уведомления иным способом.

Арендная плата не уменьшается, если указанные обстоятельства наступили по вине Арендатора.

6.12. В случае необеспечения Объекта, коммунальными услугами, на срок свыше 6 часов в течение суток, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период необеспечения. Санкции не применяются, если необеспечение связано с техническим обслуживанием и сетей специализированными организациями, оказывающими соответствующие коммунальные услуги или произошло в результате аварий вне границы зоны эксплуатационной ответственности Арендодателя.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном ст. 450, 618, 619 ГК РФ.

7.2. Арендатор вправе после подписания Акта приема-передачи немотивированно отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке. Арендатор уведомляет об отказе любым из способов: почтовым уведомлением; по электронной почте; вручением Арендодателю. Договор прекращается по истечении 60 дней с даты получения Арендодателем уведомления.

7.3. Если ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, то по окончании срока Договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Стороны уведомляют о своем отказе от продления не позднее чем за 6 месяцев до истечения срока действия Договора.

7.4. В случае невнесения постоянной части арендной платы более 2 (двух) раз подряд и непогашения этой задолженности в течение 30 дней с даты получения Арендатором письменной претензии, Арендодатель вправе отказаться от договора. Договор прекращается по истечении 60 дней с даты получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе. В случае погашения задолженности основания для отказа не наступают.

8. ВОЗМЕЩЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПОТЕРЬ

8.1. Арендодатель возмещает Арендатору документально подтвержденные имущественные потери (ст. 406.1. ГК РФ) Арендатора при наступлении любого из обстоятельств:

- а) недействительность Договора, признания Объекта самовольной постройкой;
- б) досрочного прекращения Договора в связи с нарушениями Арендодателя;
- в) перевода прав и обязанностей по Договору на предыдущего арендатора (ст. 621 ГК РФ);

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

г) невозможности использования Объекта по целевому назначению при установлении ЗОУИТ.

8.2. Размер имущественных потерь включает стоимость Подготовительных работ в Объекте. Имущественные потери возмещаются в течение 10 дней с даты получения требования Арендатора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1 Убытки возмещаются не позднее 10 дней с даты направления требования в адрес виновной Стороны. Право на компенсацию административного штрафа возникает с момента вынесения уполномоченным органом постановления о привлечении к ответственности.

9.2. За нарушение обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, Арендодатель выплачивает неустойку 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы (постоянной и процентной) за каждый день до момента исполнения обстоятельств. Если нарушение произошло по независящим от Арендодателя причинам, неустойка не выплачивается.

9.3. За нарушение срока передачи Объекта, при условии своевременного исполнения обязанности Застройщиком перед Арендодателем по передаче Объекта, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 1 000 (одной тысячи) рублей за каждый день просрочки. Если Арендодатель нарушит обязательство по передаче Объекта Арендатору и/или предоставит его в собственность/владение/пользование третьим лицам, то Арендодатель уплачивает неустойку в размере трехкратной постоянной части арендной платы.

9.4. Если Арендатор не смог применить вычет НДС, то Арендодатель уплачивает штраф за каждый месяц при любом условии:

- счет-фактура Арендодателем не предоставлен или оформлен с нарушениями;
- Арендодатель надлежаще не уведомлял Арендатора об изменении системы налогообложения /ставки НДС.

Размер штрафа за каждый месяц определяется по формуле: $Ш = АП * X$, где

Ш – размер штрафа

АП – арендная плата за соответствующий месяц

X – применяемая Арендодателем ставка НДС, увеличенная на 2 (ставка НДС + 2%)

Уплата штрафа не освобождает Арендодателя от обязанности предоставить счет-фактуру без нарушений и/или уведомить Арендатора о смене системы налогообложения или ставки НДС.

В случае взыскания с Арендатора НДС, который должен был быть удержан им в качестве налогового агента из доходов Арендодателя, Арендодатель возмещает Арендатору перечисленные в бюджет РФ суммы НДС, пеней и штрафов.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор конфиденциален. Арендодатель обязан не разглашать информацию по Договору третьим лицам в течение срока Договора, и трех лет после его прекращения.

10.2. Уведомления оформляются письменно и направляются заказным письмом или вручаются Стороне/представителю, уполномоченному доверенностью, если Договором не установлено иное. Уведомления по электронной почте направляются, если это предусмотрено Договором.

10.3. Для государственной регистрации Договора с даты его подписания не позднее:

- 7 рабочих дней Стороны подготавливают документы,
- 10 рабочих дней Арендатор уплачивает государственную пошлину, предоставляет в уполномоченный орган документы для регистрации.

10.4. Споры разрешаются в претензионном порядке. Срок ответа на претензию - 10 рабочих дней. При недостижении согласия спор рассматривается в суде по месту нахождения Объекта.

10.5. Договор подписан в 3-х экземплярах (один Арендодателю, два Арендатору).

10.6. Арендодатель обязуется придерживаться Политики по противодействию коррупции ПАО «Магнит», размещенной на корпоративном сайте Арендатора <http://magnit-info.ru>.

Стороны обязуются обеспечить, чтобы при исполнении обязательств по Договору они, их работники и представители не совершали действий (бездействия), нарушающих требования антикоррупционного законодательства РФ, а также другого применимого антикоррупционного законодательства, в т.ч. воздерживались от: (а) предложения, дачи и обещания взятки; (б) совершения платежей для упрощения административных, бюрократических и прочих формальностей в любой форме, в т.ч. в форме денежных средств, ценностей, услуг или иной выгоды, каким-либо лицам, организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представительством.

Если возникнут разумно обоснованные подозрения в нарушении Арендодателем, его работниками или представителями обязательств, указанных выше, Арендатор вправе:

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

/Окишев И.Н.

- письменно уведомить об этом Арендодателя;
 - направить Арендодателю запрос с требованием предоставить объяснения и информацию (документы), опровергающие или подтверждающие факт нарушения.
- В случае неполучения от Арендодателя в течение 10 рабочих дней с даты запроса письменного ответа с объяснениями и информацией (документами), либо в случае подтверждения факта нарушения и отсутствия подтверждения о принятии Арендодателем срочных мер по его устранению, Арендатор вправе отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Арендодателя. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендодателем соответствующего уведомления.

10.7. Приложение(-я) к Договору размещено(-ы) в сети Интернет на сайте Арендатора <https://realty.magnit.ru/lease/>, которые Арендодатель согласен применять при исполнении Договора.

II. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Леззарин»

Адрес (место нахождения): 107045, Москва, Колокольников пер., д. 9, стр. 5, Помещение 2, Комната 1
 Почтовый адрес: 108811, г. Москва, Киевское шоссе 22-й км. (п. Московский), домовл. 4, блок Б, 5 подъезд, 6 этаж, помещение 603/1Б (БП «Румянцево»)
 ИНН: 7702469533 КПП: 770201001
 р/счет: 40702810638000225144
 Банк: ПАО "Сбербанк"
 Корр./ счёт: 30101810400000000225
 БИК 044525225
 ОГРН 1197746338350
 телефон: +7 903 5039108
 адрес электронной почты: info@lezzarine.com

АРЕНДАТОР: АО «ТАНДЕР»

Адрес (место нахождения): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д. 185
 Почтовый адрес: 111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 11
 ИНН: 2310031475, ОГРН 1022301598549, КПП: 997350001
 р/счет: 40702810930010120150
 Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк
 Корр./ счёт: 30101810100000000602
 БИК: 040349602
 телефон: (861) 210-98-10
 адрес электронной почты: kom_arenda_msk_2@magnit.ru

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ:

1. Объект аренды
2. Схема размещения и состав технологического оборудования Арендатора
3. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
4. Форма справки-расчета (размещено на сайте <https://realty.magnit.ru/lease/>)
5. Форма отчета о ежемесячном объеме торгового оборота (размещено на сайте <https://realty.magnit.ru/lease/>)
6. Место для размещения выносных агрегатов холодильных установок

Арендодатель

«Леззарин»

Александровской Виктории Владимировны

(подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор



Василий Владимирович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

Ответственные за заключение договора от Арендатора

Менеджер по развитию

(подпись)

(ФИО)

Окшнев И.Н. (дата) 31.10.25г.

Начальник отдела экспансии

(подпись)

(ФИО)

Сироткин М.С. (дата) 31.10.25г.

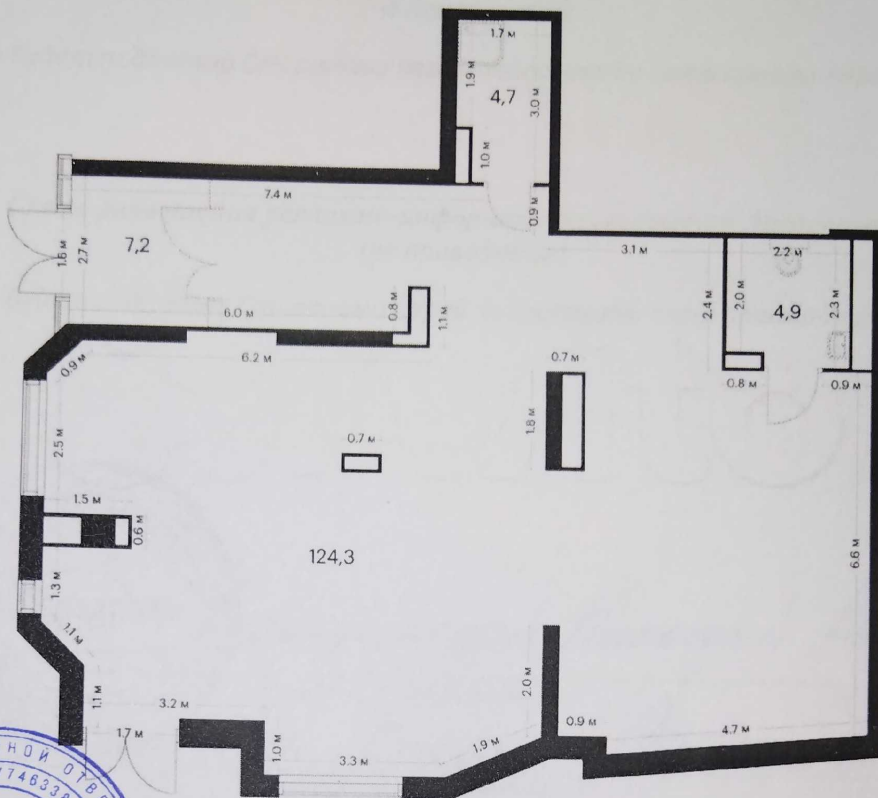
Ответственные за договор
 сотрудники Арендатора

/Окшнев И.Н.

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/41446/25 от 31.10.2025г., стр. 9

УК Мергель

Объект аренды



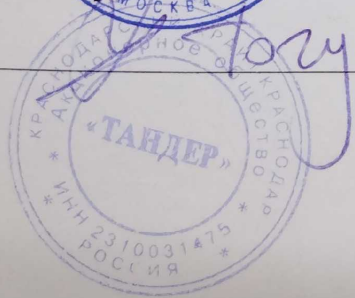
Арендодатель



Косельский Николай Владимирович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор



Догурова Елена Александровна

(подпись, Ф.И.О. полностью)

Ответственные за договор
сотрудники Арендатора

Окишев И.Н.

УК Мергель

Схема размещения и состав технологического оборудования Арендатора
(не приводится)

(приложение будет подписано Сторонами перед подписанием акта приема-передачи Объекта)

Схема размещения рекламно-информационных вывесок Арендатора
(не приводится)

(приложение будет подписано Сторонами перед подписанием акта приема-передачи Объекта)

Арендодатель



Сосынский Николай Владимирович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

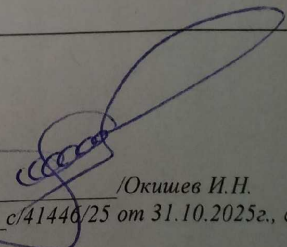
Арендатор



Савельев Евгений Александрович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности		
Стороны составили настоящий Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за сохранность и содержание инженерных систем, оборудования и строительных конструкций Объекта о нижеследующем:		
Наименование области ответственности	Зона ответственности Арендодателя	Зона ответственности Арендатора
Электроснабжение:	Внешние сети электроснабжения до ГРЩ (ВРУ) Объекта, включая кабельные наконечники, вводные шины / рубильник / автоматический выключатель ГРЩ (ВРУ, ЩС), граница эксплуатационной ответственности устанавливается на наконечниках вводного питающего кабеля Арендатора в вводном распределительном устройстве (ВРУ) Арендатора или на наконечниках вводного питающего кабеля Арендатора в силовом выключателе (если в отношении Объекта не установлен отдельный ВРУ).	Автоматический выключатель ГРЩ (ВРУ, ЩС) Арендатора, РПУ Арендатора (счетчик электроэнергии), в полном объеме электрохозяйство всех помещений арендуемого помещения, в том числе наружное и внутреннее освещение, розетки, лампы.
Теплоснабжение:	При газоснабжении: Арендодатель несет ответственность за газовый котел, вводный газовый трубопровод с приборами защиты, прибор учета газа, дымоход.	Сети теплоснабжения внутри Объекта. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается по ответным фланцам запорной арматуры после узла учета тепловой энергии.
Водоснабжение:	По запорный вентиль перед счетчиком ХВС/ГВС, установленном в Объекте.	Вентиль, разводку системы водоснабжения внутри Объекта, Арендодатель несет ответственность за запорный вентиль перед счетчиком ХВС/ГВС, установленном в Объекте и за внешние сети водоснабжения от Объекта до врезки в центральную систему водоснабжения (до границы с сетевой организацией).
Водоотведение:	От стены Объекта до места врезки в центральную систему водоотведения (до границы с сетевой организацией).	По внутренней стене Объекта.
Пожарная безопасность (если системы противопожарной защиты смонтированы Арендодателем):	Исправность, техническое обслуживание и работоспособность смонтированных до подписания Договора систем противопожарной защиты.	
Подъемное оборудование (если оборудование смонтировано Арендодателем - грузовые подъемники, пассажирские лифты, траволаторы/эскалаторы, подъемники для маломобильных групп)	Арендодатель обязуется: - регулярно проводить плановое техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования; - регулярно проводить периодическое и полное техническое освидетельствование оборудования (если регламентировано инструкцией по эксплуатации); - осуществлять страхование гражданской	

Ответственные за договор
 сотрудники Арендатора  /Окишев И.Н.
 Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/41446/25 от 31.10.2025г., стр. 12

населения):	<p>ответственности владельца пассажирского оборудования за причинение вреда в результате аварии;</p> <p>- организовывать диспетчеризацию пассажирского оборудования, контроль за работой движущихся пассажирских дорожек (траволатор/эскалатор) с помощью оператора или видеонаблюдения; обучение, аттестацию и назначение операторов, а также сотрудников, ответственных за эксплуатацию оборудования.</p>	
-------------	---	--

Арендодатель

«Леззари»



Ивановской Николой Владимирович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор



Алиев Эмир Ахмедович

(подпись, Ф.И.О. полностью)

В настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью
14 (четырнадцать) листов

Арендодатель:
ООО «Лезарин»
Генеральный директор

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Кольчинский Н.В.

Тогулева Е.А.

Тогулева Е.А.

