

## ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб»** в лице Общества с ограниченной ответственностью **«Сколково инфраструктура»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, действующего на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года,

публикует настоящий Договор аренды нежилого помещения для временного пребывания (далее – «Договор присоединения», «Договор») в порядке статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации как условия, на которых лицо, соответствующее требованиям и правилам Договора присоединения, вправе совершить сделку путём подписания Заявления о согласии с условиями Договора присоединения для временного пребывания по форме, установленной в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Настоящий Договор присоединения размещён на официальном сайте [www.skolcity.ru](http://www.skolcity.ru) (далее - Сайт), и действует до момента его отзыва Арендодателем. Арендодатель вправе в любое время по своему усмотрению изменить условия Договора присоединения, путём опубликования на названном сайте его новой редакции или отдельных изменений. В случае изменения Арендодателем условий Договора присоединения изменения вступают в силу с момента опубликования, если иной срок не указан Арендодателем

### 1. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- 1.1. **«Акт возврата»** означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю, форма которого приведена в Приложении № 4 к Договору.
- 1.2. **«Акт приема-передачи»** означает документ, подтверждающий передачу Помещений Арендодателем Арендатору, составленный по форме, содержащейся в Приложении № 3 к Договору.
- 1.3. **«Арендная плата»** означает совокупность всех платежей, указанных в п. 4.1 Договора, и выплачиваемых в соответствии с положениями Договора.
- 1.4. **«Государственный орган»** означает органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти, имеющие юрисдикцию в отношении Сторон или Здания, а также любых уполномоченных ими должностных лиц.
- 1.5. **«Дата начала»** означает дату приема-передачи Помещений от Арендодателя Арендатору по Акту приема-передачи.
- 1.6. **«Договор» (или «Договор присоединения»)** означает настоящий договор аренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются).
- 1.7. **«Дополнительные услуги»** услуги по мелкому ремонту, уборке Помещений, и иные услуги, не включенные в состав Услуг по эксплуатации и Коммунальных услуг, и не включенные в Арендную плату по Договору. Дополнительные услуги могут быть оказаны Арендодателем Арендатору за отдельную плату по отдельному договору или дополнительному соглашению Сторон;
- 1.8. **«Здание»** означает одно из зданий по адресу: **город Москва, территория инновационного центра «Сколково», улица Кулибина, дом 2, корпус № 3-8, 10 и 11**, расположенных на Земельном участке. Адрес здания, в котором расположено арендуемое Помещение, указывается в Заявлении о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания.
- 1.9. **«Земельный участок»** означает земельный участок с кадастровым номером 77:15:0000000:47, площадью 10 709 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, д. Сколково».
- 1.10. **«Коммунальные услуги»** означают услуги по электроснабжению, водоснабжению, теплоснабжению и водоотведению Здания.
- 1.11. **«Коммуникации»** означают любые существующие или будущие системы в Здании для передачи веществ или энергии, а также любое вспомогательное оборудование, прилагающееся к ним или дополняющее их.

- 1.12. **«Места общего пользования»** означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов/пользователей помещений в Здании. Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя и всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные работники Арендодателя и представители организации, эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению. Зоны парковки, основные сегменты погрузочных площадок, находящихся за линией застройки, основные вертикальные проемы не входят в площадь Мест общего пользования.
- 1.13. **«НДС»** означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации.
- 1.14. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** означают чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством непреодолимой силы. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено заключением компетентного органа.
- Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.
- Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде.
- В случае если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 (Три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 (Три) месяца, а также в случае издания нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.
- 1.15. **«Общая площадь»** означает общую площадь Помещений, определенную по техническому Плану Кадастрового инженера или по данным государственного кадастра недвижимости.
- 1.16. **«Помещение»** означает сдаваемые Арендодателем в аренду Арендатору по настоящему Договору апартаменты, т.е. структурно обособленное помещение в Здании, с внутренней отделкой мебелью и оборудованием, в соответствии с перечнем, указанным в Акте приема-передачи к Договору (также – «Объект», «Объект аренды»).
- 1.17. **«Правила пользования помещением»** означает разумные нормы и правила пользования помещением и прилегающей территорией, утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендодателем для всех арендаторов в Здании, с той оговоркой, что указанные изменения в равной степени применяются ко всем арендаторам в Здании. Правила пользования помещением и их изменения доводятся до сведения Арендатора любым способом по усмотрению Арендодателя, если иное не установлено настоящим Договором, в том числе путем размещения на официальном сайте [www.skolcity.ru](http://www.skolcity.ru). Правила пользования помещением могут содержать положения, не предусмотренные настоящим Договором, но не противоречащие ему. В случае противоречий положений Правил пользования помещением условиям, предусмотренным настоящим Договором, применяются положения Договора.
- 1.18. **«Правила проекта»** означает правила, которые определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково», утвержденные управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом от 28.09.2010 N 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково».
- 1.19. **«Разрешенное использование»** означает использование Помещения Арендатором исключительно в целях временного пребывания, без права регистрации по месту жительства.
- 1.20. **«Срок аренды»** означает период времени, в течение которого Помещения предоставляются Арендатору во временное владение и пользование, указанный в Заявлении о согласии.

- 1.21. «Собственник» означает Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб» - лицо, являющееся законным владельцем Здания.
- 1.22. «Услуги по эксплуатации» означают услуги, связанные с обслуживанием и эксплуатацией Здания и Земельного участка, указанные в Приложении № 2 к Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с Договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое Помещение, расположенное в Здании.
- 2.2. Условия аренды и индивидуализирующие Объект аренды сведения определены в Заявлении о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания (далее – Заявление о согласии). Границы Объекта выделены на плане, приведённом в Акте приема-передачи Объекта, который подписывается Сторонами вместе с Заявлением о согласии по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.
- Объект предоставляется с внутренней отделкой, меблировкой и оборудованием, состав которых указывается в Акте приема-передачи.
- 2.3. Объект предоставляется Арендатору для временного пребывания в соответствии с Правилами проекта (без права на регистрацию по месту жительства), а также совместно проживающим с ним физическим лицам, перечень которых указан в пункте 1.2 Заявления о согласии (далее – «Условия пользования Объектом»).
- Арендатор не вправе предоставлять право пользования Объектом лицам, не указанным в Заявлении о согласии.
- 2.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Помещения никому не отчуждены, в споре, под запрещением (арестом) не состоят, право собственности на них никем не оспаривается.
- 2.5. Арендодатель вправе отказать в заключении договора аренды в случае, если арендатор не соответствует требованиям, предъявляемым к арендаторам Помещений Правилами проекта и условиями договора аренды Земельного участка, обязательными для Арендодателя.

## 3. СРОК АРЕНДЫ

- 3.1. Срок аренды согласовывается Сторонами в Заявлении о согласии и составляет не более чем 11 (одиннадцать) месяцев с Даты начала включительно.
- 3.2. По истечении срока действия Договора либо в случае его досрочного расторжения (прекращения) все обязательства Сторон по Договору прекращаются, за исключением обязательств, принятых на себя Сторонами до расторжения Договора (включая обязательства по возврату Объекта, устранению недостатков Объекта, оплате Арендной платы, неустоек, штрафов, возмещению ущерба, убытков и иных требований, связанных с нарушением условий Договора), которые продолжают действовать до момента полного исполнения обязательств.
- 3.3. Срок аренды может быть продлен соглашением Сторон на срок не более 11 (одиннадцати) месяцев по истечении срока, установленного в п. 3.1. В целях продления Договора Арендатор обязан подать Арендодателю заявку не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения установленного срока аренды. Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения заявки от Арендатора сообщает последнему о своем решении и, в случае согласования продления, предоставляет изменения к Заявлению о согласии, содержащие существенные условия аренды на новый срок (срок аренды, размер арендной платы и другие условия, которые Стороны посчитают существенными).
- В случае если указанные изменения не будут подписаны до истечения установленного в Договоре срока аренды, Договор подлежит прекращению, а Помещение – возврату в установленном порядке.
- 3.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение с ним Договора на новый срок.
- 3.5. Срок аренды по Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи Объекта и заканчивается в дату подписания Акта возврата.

#### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

##### 4.1. Арендная плата

Арендатор обязуется ежемесячно выплачивать Арендодателю в течение Срока аренды Арендную плату в сумме как она определена в Заявлении о согласии.

В Арендную плату включена плата за пользование Помещениями и плата за Коммунальные услуги.

Услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) не входят в Арендную плату по Договору.

##### 4.2. Обеспечительный платеж

В обеспечение исполнения обязанностей Арендатора, принятых им по настоящему Договору, Арендатор обязуется перечислить на счет Арендодателя Обеспечительный платеж в соответствии со следующими условиями:

4.2.1. В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный платеж в сумме Арендной платы за 1 (один) месяц (за 2 месяца, в случае проживания с животными).

4.2.2. Обеспечительный платеж не является ни задатком, ни авансом, ни предоплатой в счет оплаты причитающихся по настоящему Договору платежей, а является способом обеспечения исполнения обязанностей Арендатора, принятых им по настоящему Договору. Внесение Обеспечительного платежа Арендатором не связано с реализацией Арендодателем услуг Арендатору.

4.2.3. Обеспечительный платеж обеспечивает следующие обязательства Арендатора по настоящему Договору:

– обязательства по оплате Арендатором Арендодателю Арендной платы, в соответствие со статьей 4 настоящего Договора;

– обязательства Арендатора по возмещению убытков, включая в том числе суммы ущерба, причиненного Арендатором Помещениям/Зданию, сумму, равную стоимости проведения ремонта Помещений (если возвращаемые Арендатором Помещения содержат повреждения, загрязнения или иные недостатки), стоимость хранения имущества Арендатора, в случае указанном в Договоре, обязательства по уплате неустоек (штрафов, пени), возмещению затрат (расходов) Арендодателя, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, и иные суммы, составляющие денежные требования, которые Арендодатель вправе предъявить к Арендатору;

– обязательства по оплате Арендатором Дополнительных услуг (если таковые будут заказываться Арендатором);

– обязательства по оплате стоимости проведения генеральной уборки в случае, если Арендатор не произвел оплату в указанный в п. 6.2.21 срок.

4.2.4. В случае если Арендодатель взыскал Обеспечительный платеж или его часть в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, то Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего уведомления о взыскании Обеспечительного платежа перечислить Обеспечительный платеж или его недостающую часть Арендодателю.

4.2.5. Основанием обращения Арендодателем взыскания на Обеспечительный платеж является неисполнение, либо ненадлежащее исполнение Арендатором какого-либо обязательства, указанного в п. 4.3.3 Договора.

4.2.6. Стороны определили следующий внесудебный порядок обращения взыскания на Обеспечительный Платеж:

– в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором какого-либо обязательства, указанного в п. 4.3.3 Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о факте неисполнения обязательства. В случае, если Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней (если больший срок не предусмотрен в соответствующем уведомлении Арендодателя) не устранил указанное нарушение, Арендодатель вправе обратиться взыскание на Обеспечительный платеж в одностороннем внесудебном порядке, путем зачета суммы, необходимой для погашения неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Арендатора, из Обеспечительного платежа;

– Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней после взыскания всего или части Обеспечительного платежа, направляет Арендатору письменное уведомление о совершенном действии с обязательным указанием суммы, которая взыскана из Обеспечительного платежа. Дата получения Арендатором такого уведомления является датой перехода прав на Обеспечительный платеж или его часть к Арендодателю.

- 4.2.7. Обеспечительный платеж обеспечивает надлежащее исполнение обязательств Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору до момента полного прекращения соответствующих обязательств Арендатора.
- 4.2.8. В случае надлежащего исполнения Арендатором обеспеченных Обеспечительным платежом обязательств по Договору, Арендодатель возвращает Арендатору Обеспечительный платеж в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента прекращения Договора и подписания Сторонами Акта возврата, путем перечисления Обеспечительного платежа на расчетный счет Арендатора, но не ранее осуществления всех взаиморасчетов по Договору.
- 4.2.9. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором обеспеченных Обеспечительным платежом обязательств по Договору, Арендодатель возвращает Арендатору Обеспечительный платеж в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, за вычетом суммы, подлежащей взысканию с Арендатора.

#### 4.3. Порядок оплаты

4.3.1. Арендатор осуществляет платежи по настоящему Договору денежным переводом на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, при условии, что Арендодатель может изменять банковский счет в течение Срока аренды, письменно уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до окончания предусмотренного Договором срока очередного платежа.

4.3.2. Основанием для уплаты Арендной платы является настоящий Договор.

Выставление или не выставление счета на оплату Арендной платы Арендодателем не влияет на обязанность и сроки оплаты Арендной платы Арендатором.

Расчетный и платежный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

4.3.3. Не позднее пятого числа каждого календарного месяца Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за текущий месяц Срока Аренды в размере, указанном в Заявлении о согласии. При этом Арендная плата за первый календарный месяц Срока Аренды должна быть уплачена Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Заявления о согласии.

Если начало и/или окончание Срока аренды приходится (соответственно) не на первый и/или последний календарный день соответствующего календарного месяца, то Арендная плата оплачивается исходя из фактического количества дней аренды в таком неполном календарном месяце.

4.3.4. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным одной Стороной и полученным другой Стороной в момент зачисления средств на банковский счет банка получателя платежа.

4.3.5. Стороны согласовали, что акты оказанных услуг по аренде по настоящему Договору не оставляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Помещениями является настоящий Договор, Акт приема-передачи и Акт возврата.

4.3.6. Стороны согласовали следующую очередность зачисления полученных от Арендатора платежей (вне зависимости от указания Арендатором в платежном документе назначения уплачиваемой им суммы):

– в первую очередь – погашается задолженность по перечислению Обеспечительного платежа (и пополнению/восстановлению Обеспечительного платежа, в случае если на Обеспечительный платеж/часть Обеспечительного платежа Арендодателем было обращено взыскание);

– во вторую очередь – погашается задолженность по перечислению Арендной платы (при наличии просрочки оплаты за несколько месяцев – Арендная плата погашается, начиная с более ранних периодов просрочки);

– в третью очередь – погашаются неустойки, штрафы, пени, суммы компенсаций расходов Арендодателя, убытков и иные суммы, предусмотренные Договором.

### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать от Арендатора в установленный в настоящем Договоре или уведомлении Арендодателя срок, устранения всех нарушений Договора, допущенных Арендатором.

5.1.2. После предварительного извещения Арендатора не позднее чем за 3 (Трое) суток (за исключением аварийной ситуации и (или) возникновения непосредственной опасности для Помещений и (или) находящихся в них лиц, не требующих извещения в связи с чрезвычайным характером происшествия) входить в Помещения в согласованное с Арендатором время, в том числе с целью осмотра Помещений на предмет выполнения Арендатором своих обязательств по

настоящему Договору; проведения ремонтных работ или производства изменений в каком-либо прилегающем помещении или элементе Здания. Во всех случаях, не связанных с аварийными или чрезвычайными ситуациями, Арендодатель вправе входить в Помещения только после предоставления возможности Арендатору присутствовать в Помещениях при таком посещении.

Периодически производить изменения в Здании (включая Места общего пользования), ограничивая Места общего пользования, таким образом, чтобы объем таких ограничений не оказывал существенного негативного влияния на права Арендатора. Арендатор соглашается, что в любое время в различных помещениях Здания могут проводиться отделочные работы (в том числе шумовые — в любой день недели кроме субботы и воскресенья, в любое время с 7:00 до 23:00, за исключением в период времени с 13:00 до 15:00) для других арендаторов, и это не будет являться нарушением обязанностей по настоящему Договору.

**5.1.3.** Расторгнуть Договор в соответствии с положениями настоящего Договора.

**5.1.4.** В случае невыполнения Арендатором любой из обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, после истечения срока на устранение нарушения, установленного Договором или уведомлением Арендатора, самостоятельно устранить выявленные нарушения, предъявив к возмещению Арендатором произведенные документально подтвержденные расходы. Арендатор обязан компенсировать произведенные Арендодателем расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату и представления документов (а именно счетов, актов, накладных, платежных документов), подтверждающих соответствующие расходы.

**5.1.5.** Привлекать третьих лиц для надлежащей эксплуатации Здания и Земельного участка.

**5.1.6.** При обнаружении подозрительных неопознанных предметов внутри и на территории Помещений сообщать в правоохранительные органы, без согласования с Арендатором.

**5.1.7.** Отказать Арендатору по своему усмотрению, без указания каких-либо причин, в согласии на:

- заключение Арендатором договора субаренды Помещений или какой-либо их части, передачу Помещений в безвозмездное пользование, уступку или передачу в залог Арендатором его прав, вытекающих из настоящего Договора, совершение Арендатором каких-либо иных гражданско-правовых сделок с правами Арендатора, вытекающими из настоящего Договора, в том числе внесение их в качестве вклада в уставный капитал или паевого взноса в кооператив;

- осуществление Арендатором какой-либо реконструкции Помещений, каких-либо улучшений, перепланировок, переустройства Помещений, прокладки новых или внесения изменений в имеющиеся в Здании Коммуникации, устройства энергохозяйства Здания;

- установку в Помещениях аренды какого-либо электрического или технического оборудования, требующего стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания;

- предоставление Дополнительных услуг.

**5.1.8.** Отказать Арендатору, направив мотивированные возражения в отношении следующих запросов:

- осуществление Арендатором какой-либо реконструкции Помещений, каких-либо улучшений, перепланировок, переустройства Помещений, ремонта, прокладки новых или внесения изменений в имеющиеся в Здании Коммуникации, устройства энергохозяйства Здания;

- установку в Помещениях какого-либо электрического оборудования, а также установку технического оборудования, требующего стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания (за исключением указанного в настоящем Договоре);

- предоставление Дополнительных услуг.

**5.1.9.** Контролировать ход проведения работ по изменениям Помещений и других работ, производимых Арендатором в соответствии п. 6.2.13 Договора, а также уведомлять Арендатора о необходимости устранения допущенных нарушений и несоответствий;

**5.1.10.** Если после расторжения (прекращения) Договора аренды Арендатор не вывозит из Помещений какое-либо имущество, то Арендодатель вправе поместить это имущество на хранение за счет Арендатора.

**5.1.11.** Ввести в действие и периодически изменять Правила пользования Помещениями, обязательными для исполнения Арендатором. Нарушение положений таких Правил Арендатором дает Арендодателю право на одностороннее внесудебное расторжение настоящего договора.

**5.2.** Арендодатель обязан:

**5.2.1.** Предоставить Арендатору Помещения с внутренней отделкой, мебелью и оборудованием в соответствии с Актом приема-передачи Помещений Помещения предоставляются

Арендодателем Арендатору в Дату начала, но в любом случае не ранее поступления на счет Арендодателя Арендной платы за первый месяц аренды и суммы Обеспечительного платежа.

Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений, является соответствующий Акт приема-передачи, подлежащий подписанию Арендодателем и Арендатором на соответствующую Дату начала по форме, приведенной в Приложении № 3.

**5.2.2.** Приложить все разумные усилия для того, чтобы предоставить или обеспечить предоставление Коммунальных услуг, при этом Арендодатель имеет право изменения или прекращения предоставления существующих Коммунальных услуг в том случае, если это разумно требуется в целях добросовестного и эффективного функционирования, управления, содержания или ремонта Здания.

**5.2.3.** За свой счет осуществлять капитальный ремонт Помещений.

**5.2.4.** Своевременно направлять Арендатору письменные уведомления и/или счета в случаях, когда такое направление письменного уведомления и/или счета является обязательным условием по Договору для осуществления платежа Арендатором.

**5.2.5.** Оказывать Услуги по эксплуатации, определенные в Приложении № 2 к Договору. Обязанности по эксплуатации Помещений, указанные в п. 6.2.7 Договора выполняет Арендатор за свой счет.

Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и иных лиц, находящегося в Помещениях.

**5.2.6.** Принять у Арендатора Помещения по Акту возврата.

**5.2.7.** Выполнять иные обязанности Арендодателя, установленные настоящим Договором.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**6.1.** Арендатор имеет право:

**6.1.1.** Требовать передачи Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.

**6.1.2.** Заменить лиц, проживающих совместно с Арендатором и имеющих право пользования Помещениями в соответствии с настоящим Договором, или добавить лиц, имеющих право пользования Помещениями с согласия Арендодателя (при этом Арендодатель вправе обоснованно ограничить количество лиц, которые будут иметь право пользования Помещениями). Изменение перечня лиц, имеющих право пользования Помещениями, оформляется путем подписания изменений в Заявлении о согласии.

**6.1.3.** При условии выполнении своих обязанностей по Договору владеть и пользоваться Помещениями без вмешательства Арендодателя. Не считается вмешательством Арендодателя проведение им предусмотренных настоящим Договором мероприятий по контролю за соблюдением условий Договора аренды, в том числе порядка использования Помещений Арендатором, а также совершением Арендодателем иных действий в целях выполнения своих обязанностей или реализации своих прав, предусмотренных настоящим Договором.

**6.1.4.** Обращаться к Арендодателю в целях оказания Арендодателем Дополнительных услуг.

**6.1.5.** Расторгнуть Договор в соответствии с положениями настоящего Договора.

**6.2.** Арендатор обязан:

**6.2.1.** Принять Помещения по Акту приема-передачи в срок, указанный в Заявлении о согласии. Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять их в том виде, в каком они находятся, в соответствии с условиями настоящего Договора.

**6.2.2.** Арендатор не вправе безосновательно отказать в подписании Акта приема-передачи;

**6.2.3.** Использовать Помещения исключительно в соответствии с условиями Договора и Разрешенным использованием;

**6.2.4.** Своевременно осуществлять все платежи по настоящему Договору;

**6.2.5.** Соблюдать и выполнять все Правила пользования зданием, со всеми дополнениями или изменениями в Правилах пользования зданием. Подписанием настоящего Договора Арендатор, помимо прочего, подтверждает, что он ознакомился и согласен с Правилами пользования помещением, действующими на момент подписания Договора;

**6.2.6.** Обеспечивать сохранность Помещений, мебели и оборудования, поддерживать их в надлежащем состоянии, включая, в том числе, регулярную уборку Помещений;

**6.2.7.** Соблюдать в Помещениях и в Здании правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, относиться к Помещениям с надлежащей заботой и использовать их так, чтобы не создавать помех другим арендаторам Здания (при наличии);

**6.2.8.** За свой счет осуществлять:

– устранение всех, не связанных с нормальным износом, возникших после передачи Помещений Арендатору повреждений на поверхностях стен, потолка, (в том числе подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли помещения, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, или замену, по согласованию с Арендодателем, любого из перечисленных элементов, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

– устранение возникших после передачи Помещений Арендатору повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, датчиков на инженерном оборудовании;

– устранение всех возникших после передачи Помещений Арендатору загрязнений на поверхностях потолка (в том числе подвесного потолка), дверных и оконных проемов, дверей и окон в помещении, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях;

– замену неисправных осветительных элементов стационарных осветительных приборов (ламп), расположенных в Помещениях, если неисправность возникла после передачи помещения Арендатору и не связана с недостатками сданного в аренду имущества (кроме вывоза и утилизации ламп, осуществляемых Арендодателем в соответствии с настоящим Договором);

– устранение возникших после передачи Помещений Арендатору повреждений мебели и оборудования, переданных Арендатору по Акту приема-передачи, если соответствующие повреждения возникли после передачи имущества Арендатору и не связаны с недостатками переданного имущества;

– устранение возникших после передачи Помещений Арендатору повреждений сантехнического оборудования и аксессуаров для ванн и санузлов.

**6.2.9.** Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или способном нанести) Помещениям ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего повреждения Помещений и уменьшению негативных последствий;

**6.2.10.** Возвратить Помещения Арендодателю по Акту возврата в соответствии со статьей 8 настоящего Договора;

**6.2.11.** Возместить Арендодателю ущерб, причиненный ухудшением состояния Помещений (в том числе проходящим через них Коммуникаций), мебели и оборудования, не являющимся следствием нормального износа, или в случае их уничтожения, за исключением случайной гибели Помещений или вины Арендодателя, а также случаев, когда вред Помещениям причинен по вине третьих лиц;

**6.2.12.** В случае привлечения Арендодателя к ответственности по искам третьих лиц за действия Арендатора или лиц, имеющих право пользования Помещениями, возместить в полном объеме Арендодателю суммы, подлежащие выплате Арендодателем на основании вступивших в законную силу судебных решений;

**6.2.13.** Оплатить за свой счёт ущерб третьим лицам, нанесённый по вине Арендатора и/или по вине лиц, имеющих право пользования Помещениями;

**6.2.14.** В письменной форме согласовывать с Арендодателем планы проведения ремонтных работ, а также любых улучшений, перепланировок, прокладок скрытых и открытых Коммуникаций, или переоборудования Помещений. В случае произведенных Арендатором самовольных перепланировок, переоборудования нарушения целостности стен, перекрытий, прокладки Коммуникаций, ремонтных работ, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещения должны быть приведены в прежний вид (в состояние, в котором они находились при заключении настоящего Договора с учетом первичной отделки) за счет Арендатора в разумный срок по согласованию с Арендодателем.

Для получения разрешения на производство работ, указанных в настоящем пункте, Арендатор подает письменный запрос на производство улучшений, перепланировок, прокладок скрытых и открытых проводок, Коммуникаций, переоборудования Помещений, ремонтных работ, с приложением всей необходимой документации по вышеуказанным работам. Арендодатель в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Арендатора направляет ответ Арендатору. Арендодатель вправе отказать в указанном в настоящем пункте разрешении (согласовании) по своему усмотрению.

Арендатор обязан в случае проведения с согласия Арендодателя каких-либо работ, указанных в настоящем пункте, предварительно за свой счет выполнить проект предполагаемых изменений, получить все необходимые разрешения и согласования полномочных Государственных органов и организаций и предоставить Арендодателю соответствующие документы. Арендатор несет ответственность за соблюдение действующего законодательства Российской Федерации при проведении любых работ по



изменению Помещений, указанных в настоящем пункте. При выявленных несоответствиях Арендатор за свой счет устраняет допущенные нарушения, а также возмещает Арендодателю убытки, понесенные последним вследствие таких нарушений.

По итогам произведенных изменений Арендатор обязан обеспечить приемку работ Арендодателем и полномочными Государственными органами, включая органы технической инвентаризации, а также передать Арендодателю должным образом, оформленный проект изменений и документы, подтверждающие факт такой приемки. В случае если произведенные изменения Помещений повлекут за собой необходимость внесения изменений в регистрационные документы по Зданию (в том числе в планы Кадастрового инженера, кадастровые паспорта, сведения в ЕГРН), расходы по оформлению соответствующих документов несет Арендатор;

**6.2.15.** На условиях, предусмотренных настоящим Договором, обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра и проверки состояния Помещений, соблюдения условий Договора, исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, ремонта, текущего содержания, дополнения/изменения или перестройки Коммуникаций, обслуживающих Здание, или любой части Помещений и/или Здания, а также выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя по настоящему Договору;

**6.2.16.** Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору;

**6.2.17.** Незамедлительно информировать Арендодателя при получении любого уведомления от любого компетентного органа, в отношении Помещений или его использования;

**6.2.18.** Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия Государственных органов или органов местного самоуправления, учреждений, организаций в отношении Помещений или их использования без получения предварительного согласия Арендодателя;

**6.2.19.** По требованию Арендодателя в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения соответствующего запроса от Арендодателя предоставлять документы, подтверждающие наличие у Арендатора статуса, необходимого для предоставления Помещений в аренду в соответствии с Правилами предоставления помещений или информацию о факте его отсутствия;

**6.2.20.** Сообщать Арендодателю об утрате Арендатором статуса (в случае если применимо), наличие которого необходимо для предоставления в аренду Помещения в течение 3 (трех) дней после возникновения обстоятельств, свидетельствующих об утрате Арендатором соответствующего статуса;

**6.2.21.** Оплатить стоимость услуги генеральной уборки Объекта в срок не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты подписания Акта возврата (Даты расторжения Договора) в размере, указанном в Заявлении о согласии, за исключением случаев, когда Объект возвращается в состоянии, не требующем проведения генеральной уборки (состояние Объекта соответствует состоянию на момента подписания Акта приема-передачи, в том числе Объект освобожден от имущества Арендатора, мебели, оборудования, а также на всем имуществе Арендодателя и всех поверхностях отсутствуют любые загрязнения). В случае неоплаты стоимости генеральной уборки, Арендодатель имеет право произвести зачет необходимо суммы из Обеспечительного платежа;

**6.2.22.** Исполнять иные обязательства, закрепленные настоящим Договором.

**6.3.** Арендатор не вправе:

**6.3.1.** Без предварительного письменного согласия Арендодателя:

- заключать договоры субаренды Помещений либо их части, передавать Помещения в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, уступать или передавать в залог права, вытекающие из настоящего Договора, совершать какие-либо иные гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего Договора, в том числе вносить их в качестве вклада в уставный капитал или паевого взноса в кооператив;

- осуществлять реконструкцию Помещений, какие-либо улучшения, перепланировки, переустройства Помещений или Коммуникаций, ремонт, вносить изменения в имеющиеся в Здании (в том числе в Помещениях или проходящих через Помещения) Коммуникации, изменять устройство энергохозяйства Здания, вносить какие-либо изменения в интерьер и оформление Помещений;

- устанавливать в Помещениях какие-либо электрические приборы, а также какое-либо техническое оборудование, требующее стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания;

**6.3.2.** Оставлять имущество на площади, не входящей в состав Помещений. В случае несоблюдения Арендатором указанного условия Арендодатель не несет ответственность за сохранность такого имущества;

- 6.3.3.** Осуществлять в Помещениях любую деятельность, или осуществлять любое иное использование Помещения, не являющееся Разрешенным использованием. В частности, запрещено:
- использование Помещений для любых целей кроме временного пребывания лиц, имеющих право пользования Помещениями, указанных в настоящем Договоре;
  - использование Помещений способом, который может повредить безопасности Помещений или Здания, который влечет перегрузку полов или потолков или несущих конструкций Здания, или может привести к нарушению работы какого-либо оборудования или Коммуникаций Здания;
  - использование Помещений с нарушением санитарно-гигиенических, эпидемиологических правил, правил пожарной безопасности;
- 6.3.4.** Требовать от Арендодателя возмещения расходов на все и любые произведенные им улучшения Помещений (отделимые и неотделимые). Все неотделимые улучшения Помещений являются собственностью Арендодателя.
- 6.4.** Арендатор по истечении срока действия Договора не имеет преимущественного права на заключение договора аренды тех же Помещений на новый срок.

## **7. ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ И СУБАРЕНДА**

- 7.1.** Арендатор не вправе без согласия Арендодателя переуступать, закладывать или обременять иным образом Помещения, в целом или в части, а также передавать или иным образом распоряжаться либо обременять права и обязанности по Договору в целом или в части.
- 7.2.** Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Здание и Помещения (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания настоящего Договора.
- 7.3.** Арендатор не вправе полностью или частично передавать Помещения (как в целом, так и в части) в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

## **8. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ**

- 8.1.** Арендатор обязуется к моменту истечения Срока аренды, а в случае досрочного прекращения Договора — к моменту прекращения Договора, выполнить все подлежащее исполнению обязанности по Договору и вернуть Арендодателю Помещения (с мебелью и оборудованием) по Акту возврата в полной исправности, в надлежащем санитарно-техническом состоянии, в том же состоянии, в котором он получил Помещения по Акту приема-передачи, с учетом нормального износа. Возврат помещения оформляется Сторонами посредством составления и подписания Акта возврата Помещения.
- 8.2.** К моменту подписания Акта возврата Помещений Арендатор обязан выполнить все обязательства, предусмотренные п. 6.2.8 Договора, освободить Помещения и сдать ключи от Помещений Арендодателю.
- 8.3.** Если к моменту возврата Помещений, как он определен в п. 8.1 Договора, Арендатором не исполнены обязательства, указанные в пп. 8.1, 8.2 Договора, или у Арендатора имеются какие-либо неисполненные денежные обязательства перед Арендодателем, а также в случае, если Помещения не освобождены Арендатором от принадлежащего ему имущества, Арендодатель не обязан составлять и подписывать Акт возврата, при этом возникшая в результате просрочка возврата является просрочкой Арендатора.
- 8.4.** В случае, предусмотренном п. 8.3 Договора Арендодатель вправе по своему усмотрению подписать Акт возврата (в том числе в одностороннем порядке), с указанием в Акте возврата перечня замечаний к состоянию Помещений и/или мебели, оборудования (при наличии таковых). В указанном в настоящем пункте случае, если иное прямо не предусмотрено соответствующим Актом возврата:
- 8.4.1.** устранение указанных в Акте возврата недостатков (в том числе восстановление состояния Помещений, мебели, оборудования, исполнение иных обязательств Арендатора, указанных в п. 6.2.8 Договора), освобождение помещения от имущества Арендатора производится Арендодателем за счет Арендатора, без предварительного согласования Арендодателем стоимости соответствующих работ с Арендатором;
- 8.4.2.** Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору, в том числе указанные в п. 8.4.1 Договора, и компенсировать потери Арендатора, связанные с невозможностью предоставить Помещения в аренду новому Арендатору до завершения ремонтных и иных работ по восстановлению состояния Помещений, мебели, оборудования.

Арендатор обязан оплатить Арендодателю затраты (расходы) и компенсировать убытки, указанные в настоящем пункте, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя. Арендодатель вправе удержать все предусмотренные настоящим пунктом суммы из Обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 4.2.6 Договора.

8.5. В случае если после подписания Акта возврата в Помещении будет обнаружено имущество, принадлежащее Арендатору, Арендодатель, письменно уведомив об этом Арендатора, вправе передать имущество Арендатора, оставленное в Помещениях, на хранение за счет средств Арендатора.

8.6. Расходы Арендодателя по освобождению Помещений от такого имущества и по хранению имущества Арендатора возмещаются Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя о таком возмещении. До момента возмещения указанных расходов Арендодателя последний вправе удерживать любое имущество Арендатора.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. В случае просрочки Арендатором внесения Арендной платы и (или) Обеспечительного платежа Арендатор обязан уплатить по требованию Арендодателя неустойку (пеню) в размере 0,1 % (Ноль целых одной десятой процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства по внесению Арендной платы в полном объеме включительно.

9.3. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещений Арендодателю, в том числе в случае не подписания Акта возврата Помещений вследствие отказа Арендатора вернуть Помещения, включая не освобождение Арендатором Помещений к моменту подписания Акта возврата Помещений, либо вследствие неисполнения Арендатором иных лежащих на нем обязанностей перед Арендодателем, Арендатор обязуется выплатить Арендную Плату за весь период просрочки возврата Помещений в двойном размере

9.4. За неисполнение обязанностей или нарушение условий, предусмотренных п. 6.2.13 настоящего Договора, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности, при этом в случае повторного совершения какого-либо нарушения, Арендодатель вправе накладывать соответствующий штраф повторно.

9.5. За нарушение обязанности, указанной в п. 6.2.14 настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности, при этом в случае повторного совершения какого-либо нарушения, Арендодатель вправе накладывать соответствующий штраф повторно.

9.6. Размер неустоек (пени и штрафов), подлежащих оплате на основании настоящего Договора, рассчитывается в рублях. Начисление всех неустоек, предусмотренных настоящим Договором, производится со дня выставления одной из Сторон требования об устранении нарушений условий Договора, допущенных другой Стороной. Все неустойки, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются на счет соответствующей Стороны в рублях. Если иное не установлено Договором, неустойки должны быть уплачены в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Стороной-адресатом требования об их оплате.

9.7. В случае, если по вине Арендатора нанесен ущерб Помещениям/ Зданию, Арендатор полностью возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения соответствующего счета Арендодателя.

9.8. В случае несогласия Арендатора с суммой ущерба, Арендатор обязан в указанный в настоящем пункте срок письменно уведомить об этом Арендодателя. В указанном случае ущерб должен быть оценен оценщиком, назначенным Арендодателем, при этом услуги оценщика оплачиваются Арендатором. Указанное в настоящем пункте несогласие Арендатора с суммой ущерба не лишает Арендодателя иных прав, предусмотренных настоящим Договором, в том числе права удержания суммы ущерба из Обеспечительного платежа.

9.9. Арендатор обязан в полном объеме возместить Арендодателю все расходы, понесенные им в связи применением мер ответственности государственными органами из-за действий/бездействия Арендатора и/или лиц, пребывающих в арендованном им Помещении.

## 10. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в Помещении. Арендатор несет риск, связанный с повреждением или утратой

своего имущества, по любой причине, в том числе из-за пожара, затопления или любого другого бедствия или события, произошедшего не по вине Арендодателя.

- 10.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, изменений, переделки и других работ, которые, Арендодатель (или уполномоченное им лицо) производит в Здании, вне зависимости от того, являются ли такие работы капитальным ремонтом или нет, а также за какие-либо убытки или ущерб, или вмешательство, или беспокойство, причиненные Арендатору какими-либо муниципальными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении Коммуникаций, которые могут влиять на Здание.
- 10.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредставление Коммунальных услуг муниципальными поставщиками Коммунальных услуг, также в тех случаях, когда это явилось результатом ремонтных или иных работ, осуществляемых в Здании, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц, за исключением случаев, когда такие убытки возникают в связи с умышленным неправомерным поведением со стороны Арендодателя. При этом в указанных случаях Арендодатель обязуется предпринимать необходимые меры для разрешения вопросов с организациями, предоставляющими Коммунальные услуги.
- 10.4. Вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора, ответственность Арендодателя за любые убытки, понесенные Арендатором в связи с нарушением Арендодателем Договора ограничивается случаями, когда такое нарушение произошло по доказанной вине Арендодателя, при этом суммарный размер ответственности Арендодателя ограничивается суммой фактически понесенного Арендатором прямого ущерба, подтвержденного документально, и совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков Арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендодателем ограничен суммой одиннадцатимесячной Арендной платы, рассчитанной исходя из ставки Арендной платы на дату заключения настоящего Договора, указанной в Заявлении о согласии. Арендодатель не возмещает Арендатору упущенную выгоду. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям Договора, применяются положения настоящего пункта.

## 11. МИГРАЦИОННЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ

- 11.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Федерального закона от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» (далее – «Закон»), Стороны установили следующий порядок уведомления о прибытии иностранного гражданина в место пребывания.
- 11.2. Местом пребывания Арендатора и совместно проживающих с ним лиц (лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору), являющихся иностранными гражданами в соответствии с Законом является используемый на основании Договора Объект.
- 11.3. Арендатор обязан, в течение 1 (Одних) суток с момента его въезда в Российскую Федерацию, в случае если он является иностранным гражданином (в том числе в случае краткосрочного выезда из Российской Федерации и последующего возврата в Российскую Федерацию), и/или с момента въезда в Российскую Федерацию лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору и являющихся иностранными гражданами, предоставить Арендодателю документы (копии), удостоверяющие его личность и/или личности таких лиц и миграционные карты (в отношении каждого иностранного гражданина), а в случае пребывания и постановки на миграционный учет в ином субъекте Российской Федерации, дополнительно предоставить отрывную часть уведомления о прибытии с предыдущего места пребывания.
- 11.4. Арендодатель после предоставления Арендатором документов, указанных в п. 11.3. Договора, формирует уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания и направляет его в установленный Законом срок в орган миграционного учета.
- 11.5. После направления Арендодателем в орган миграционного учета уведомления о прибытии иностранного гражданина в место пребывания, Арендатор получает от Арендодателя отрывную часть бланка указанного уведомления, за исключением предусмотренных Законом случаев.
- 11.6. Настоящим Стороны подтверждают, что нарушение Арендатором сроков предоставления Арендодателю указанных в п. 11.3. Договора документов является уважительной причиной, препятствующей Арендодателю самостоятельно направить уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в орган миграционного учета; документальным подтверждением наличия таких уважительных причин, предусмотренным Законом, является настоящий Договор, в

котором Стороны договорились о распределении ответственности за нарушение правил миграционного учета.

- 11.7. С учетом положений пункта 3 статьи 22 Закона, в случае нарушения Арендатором срока исполнения обязанности по предоставлению Арендодателю указанных в п. 11.3. Договора документов, Арендатор обязан самостоятельно предоставить соответствующее уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в орган миграционного учета.
- 11.8. В этом случае ответственность за нарушение обязанностей по оформлению документов на право пребывания иностранных граждан в Российской Федерации, а также иных обязанностей, возникающих в связи с осуществлением миграционного учета, полностью лежит на Арендаторе; Стороны подтверждают, что в указанном случае Арендодателем приняты все зависящие от него меры по соблюдению правил миграционного учета.
- 11.9. В случае, если Арендатор - гражданин Российской Федерации и/или лица, имеющие право пользования Объектом согласно Договору граждане Российской Федерации, зарегистрированы по месту жительства вне пределов г. Москвы и Московской области, Арендодатель в порядке, установленном Законом Российской Федерации от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации" направляет информацию о регистрации и снятии с регистрационного учета по месту пребывания в территориальные органы федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.
- 11.10. Использование Арендодателем иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом либо Договором, не лишает его права требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.
- 11.11. Стороны подтверждают, что бремя доказывания надлежащего исполнения (отсутствия нарушений) принятых на себя Арендатором по Договору обязательств (в том числе установленных настоящим Соглашением) полностью лежит на Арендаторе.
- 11.12. Объект не является гостиничным номером, Арендодатель не оказывает гостиничные услуги. Объект не используется и не может быть использован для регистрации по месту жительства.
- 11.13. В случае если в связи с непредоставлением или несвоевременным предоставлением Арендатором документов и уведомлений в соответствии с настоящей статьей Договора Арендодатель будет привлечен к административной ответственности, Арендатор обязуется возместить Арендодателю все понесенные в этой связи расходы.

## 12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

- 12.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора аренды. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.
- 12.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде.
- 12.3. В случае если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 (Три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 (Три) месяца, а также в том случае если Обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор аренды, которые являются необходимыми для того, чтобы

Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору аренды таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

### **13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

**13.1.** Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

**13.2.** Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

а) просрочки оплаты Арендной платы, Обеспечительного платежа, и (или) иных платежей, предусмотренных Договором (включая неполную оплату соответствующих платежей) более чем на 2 (Два) месяца;

б) нарушения Арендатором обязательств и условий, установленных в п.п. 6.2.2., 6.2.4., 6.2.13, 6.3.1, 6.3.3. Договора.

в) если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) или по законодательству, регулиющему Договор, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации (если применимо);

г) если Арендатор ликвидирован или иным образом прекращает свое существование по законодательству страны его регистрации (кроме как в результате реорганизации в форме добровольного слияния, поглощения или в иной форме, при условии, что финансовое положение вновь образуемого юридического лица – по мнению Арендодателя – при этом не ухудшается) (если применимо);

е) в любой момент с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 30 дней.

Указанные в абзацах «а», «б», «в» и «г» настоящего подпункта Договора основания для расторжения Договора являются также установленными Договором основаниями одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора.

Арендодатель при возникновении указанных в абзацах «а» и «б» настоящего подпункта Договора обстоятельств вправе вместо расторжения Договора в судебном порядке осуществить односторонний отказ от Договора, если такой отказ не противоречит законодательству Российской Федерации, с уведомлением Арендатора за 14 (Четырнадцать) дней до даты прекращения Договора.

**13.3.** Арендатор вправе по истечении 5 (Пяти) месяцев с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи в одностороннем внесудебном порядке немотивированно отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя за 30 (Тридцати) календарных дней. При этом Договор считается прекращенным по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем вышеуказанного уведомления. В случае если Арендатор направляет письменное уведомление об отказе от исполнения Договора до истечения 5 (Пяти) месяцев с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи, Арендатор оплачивает штраф за досрочное расторжение Договора в размере Арендной платы за один месяц, при этом Арендодатель имеет право зачесть сумму штрафа из Обеспечительного платежа полностью или частично.

**13.4.** Кроме оснований прекращения (расторжения), предусмотренных настоящим Договором, настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

**13.5.** Расторжение или иное прекращение настоящего Договора прекращает обязательства Сторон на будущее время, но не прекращает обязательств Сторон, возникших до прекращения Договора и после такого прекращения, но в связи арендой Помещений в течение фактического срока действия настоящего Договора, а также обязательств Сторон, возникающих в связи с таким прекращением. Обязательства Арендатора считаются полностью исполненными и прекращенными только после возврата Помещений в надлежащем состоянии согласно статье 8 настоящего Договора и осуществления всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, включая в том числе оплату Арендной платы, выплату штрафных санкций, компенсации расходов Арендодателя и иных сумм, предусмотренных настоящим Договором.

**13.6.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, подписаны полномочными представителями Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, при

условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### **14. УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 14.1.** Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в рабочие дни в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены курьером по адресу адресата, указанному в Заявлении о согласии, или вручены уполномоченным представителям Сторон или (в случае с Арендатором) доставлены в Помещения под роспись работником Арендатора. Арендатор предоставляет Арендодателю адрес электронной почты для отправки кассовых чеков по настоящему договору.
- 14.2.** В случае если у Стороны изменяется адрес местонахождения или адрес для корреспонденции, Сторона должна в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней, уведомить об этом другую Сторону.
- 14.3.** Любые сообщения действительны со дня получения по соответствующему адресу для корреспонденции. В случае если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по соответствующему адресу, в связи с чем получить подтверждение получения адресатом сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом доставленным и полученным, при отсутствии такого подтверждения о получении.

#### **15. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 15.1.** Договор регулируется законодательством Российской Федерации.
- 15.2.** Любой спор или разногласие, возникающие из Договора или в связи с ним, или вопросы в связи с нарушением, расторжением или недействительностью Договора подлежат окончательному разрешению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя, при условии обязательного предварительного предъявления письменной претензии, срок рассмотрения которой составляет не менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней. В случае неполучения ответа или не удовлетворения претензии в указанный срок, досудебный порядок рассмотрения споров считается соблюденным.

#### **16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 16.1.** Если специально не оговорено иное, во всех случаях, когда для осуществления какого-либо действия одной Стороны требуется согласие другой Стороны Договора, то другая Сторона не вправе задержать предоставление или не предоставить такое согласие.
- 16.2.** Без какого-либо ограничения прав Арендодателя по Договору, Арендодатель имеет право на правовую защиту от любых нарушений обязательств Арендатора, указанных в п. 6.2. Договора, которые могут быть исправлены Арендодателем, при этом обоснованные и документально подтвержденные расходы Арендодателя, понесенные в связи с такими действиями, подлежат возмещению Арендатором по требованию Арендодателя.
- 16.3.** При толковании Договора необходимо принимать во внимание, что:
- 16.3.1.** любое обязательство какой-либо Стороны не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
- 16.3.2.** в случае если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
- 16.3.3.** ссылки на действия Арендатора или нарушение обязательств Арендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств субарендатором или любым лицом, находящимся в Помещении с разрешения Арендатора или субарендатора;
- 16.3.4.** под днями подразумеваются календарные дни;
- 16.3.5.** под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
- 16.3.6.** слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 16.3.7.** заголовки разделов и Приложений Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 16.3.8.** ссылки на «расходы» включают любые убытки, ущерб и надлежащим образом понесенные расходы и затраты, но не включают упущенную выгоду;
- 16.3.9.** указание на любое право Арендодателя на доступ или вход в Здание/Помещения распространяется на всех уполномоченных Арендодателем и Собственником лиц.

- 16.4. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
- 16.5. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора.
- 16.6. Отсутствие заявления какой-либо Стороны о каком-либо нарушении обязательств сразу же после возникновения такого нарушения или задержка этой Стороны при принятии каких-либо действий в этой связи не будут считаться отказом этой Стороны от своих прав в связи с нарушением обязательств другой Стороны по Договору, либо отказом от прав в будущем, но у пострадавшей Стороны будет право заявить о любом нарушении обязательств в любое время и предпринять любые законные либо предусмотренные настоящим Договором действия. Принятие Арендодателем платежей Арендной Платы или других платежей по настоящему Договору, независимо от того, известно ли было Арендодателю о каком-либо нарушении Арендатором обязательств по Договору, не должно рассматриваться как отказ Арендодателя от прав, предоставленных ему в связи с нарушением Арендатором обязательств по настоящему Договору.
- 16.7. Подписывая настоящий договор, Арендатор, являющийся физическим лицом, дает Арендодателю (Оператору) согласие на обработку своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора и обеспечения соблюдения действующего законодательства, в том числе Федерального закона № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» и Правил проекта, принятых в соответствии с этим законом:
- 1) Фамилия, имя, отчество;
  - 2) Паспортные данные;
  - 3) ИНН, СНИЛС;
  - 4) Сведения о работодателе (ИНН, ОГРН, полное наименование, адрес, статус в соответствии с законодательством об инновационной центре «Сколково»);
  - 5) Сведения, подтверждающие соответствие арендатора статусу, необходимому для получения права на пользование помещениями на территории инновационного центра «Сколково».
- Оператору предоставляется право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Арендатора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Оператор вправе обрабатывать персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов), а также направлять данные в Фонд «Сколково» и его дочерние общества.
- Оператор имеет право на обмен (прием и передачу) персональными данными Арендатора с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их прием и обработка будут осуществляться лицом, обязанным сохранять профессиональную тайну.
- Настоящее согласие действует бессрочно, срок хранения персональных данных не ограничен. Порядок отзыва настоящего согласия по личному заявлению субъекта персональных данных. Арендатор ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.
- 16.8. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.
- 16.9. Настоящий Договор подписан в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 16.10. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1. Форма Заявления о согласии;
  - Приложение № 2. Услуги по эксплуатации;
  - Приложение № 3. Форма Акта приема-передачи;
  - Приложение № 4. Форма Акта возврата.



### Форма Заявления о согласии

#### Заявление о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания

Москва \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года  
Гражданин Российской Федерации<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_), место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_), именуем[ ] в дальнейшем «Арендатор»,

Гражданин (указывает гражданство (подданство) с полным наименованием страны)<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность (наименование, серия, номер, дата и место выдачи, срок действия \_\_\_\_\_), вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской Федерации \_\_\_\_\_), именуем[ ] в дальнейшем «Арендатор»,

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_»<sup>3</sup>, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_ именуем[ ] в дальнейшем «Арендатор»,

заявляет о согласии Арендатора с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания, опубликованном на сайте [www.skolcity.ru](http://www.skolcity.ru) (далее – «Договор присоединения») в соответствии с которым Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб» в лице Общества с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково») (далее – Арендодатель) обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) определённое в настоящем Заявлении о согласии (далее – «Заявление») нежилое помещение (далее – Объект) на условиях и правилах, определённых в Договоре присоединения

Арендатор, подписывая настоящее Заявление, подтверждает, что ознакомился и согласен с условиями Договора присоединения, включая все его приложения и правила, которые обязуется выполнять. Арендатор принимает условия Договора присоединения в целом, в том числе и предусмотренные настоящим Заявлением

#### 1.1. Условия аренды и индивидуализирующие Объекта аренды сведения:

1.	Тип Объекта	
2.	Адрес Объекта	г. Москва, ул. Кулибина, д. 2, корп. __, апарт. номер _____ (номер помещения согласно техплану)

<sup>1</sup> Указывается в случае заключения договора с гражданами Российской Федерации.

<sup>2</sup> Указывается в случае заключения договора с иностранными гражданами.

<sup>3</sup> Указывается в случае заключения договора с юридическим лицом.

3.	Площадь Объекта, кв.м	
4.	Тип апартаментов	
5.	Срок аренды	
6.	Стоимость аренды в месяц	
7.	Сроки оплаты первого месяца аренды	
8.	Обеспечительный платеж	
9.	Стоимость генеральной уборки	
10.	Контактный телефон Арендатора	
11.	Адрес электронной почты Арендатора	
12.	Дополнительное контактное лицо	Заполняется по желанию Арендатора
13.	Дополнительный контактный телефон	
14.	Дополнительный адрес электронной почты	Заполняется по желанию Арендатор

1.2. Перечень лиц, имеющих право пользоваться Объектом:

№	ФИО (полностью)	Дата рождения	Гражданство	Реквизиты документа удостоверяющего личность	Адрес регистрации	Статус
1						
2						
3						

В случае изменения (в том числе исключения/выезда) перечня лиц, указанных выше, Арендатор обязуется письменно уведомить об этом Арендодателя в течение 3 (три) календарных дней с даты такого изменения.

1.3. Перечень транспортных средств Арендатора для допуска на территорию кварталов апартаментов:

№	Марка	Гос. номер
1		
2		

1.4. С указанными в настоящем Заявлении Объектом, сроком и стоимостью аренды Арендатор согласен, замечаний не имеет.

1.5. Настоящим, Арендатор подтверждает, что ознакомлен, согласен и обязуется соблюдать:

- Условия Договора аренды нежилого помещения для временного пребывания, опубликованного на сайте [www.skolcity.ru](http://www.skolcity.ru)
- Правила предоставления помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания
- ПРАВИЛА эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания
- Правила пользования зданиями в квартале Палисад (7)
- Нормы Федерального закона от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации»,
- относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать его по назначению.

**2. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель:	Арендатор:
<b>ООО «Ренова Лаб»</b> ОГРН 1097746797334 Адрес (место нахождения): 121205, г. Москва, территория Сколково инновационного центра, ул. Сикорского, д.11, этаж 5, офис 1 ИНН 7705905379 КПП 773101001 Банковские реквизиты: Р/с 40702810200010203264 в Московский филиал	ФИО Гражданство Документ, подтверждающий личность ИНН СНИЛС Дата и место рождения Пол Адрес регистрации:

ПАО «МЕТКОМБАНК» г. Москва К/с 30101810945250000200, БИК 044525200  Адрес электронной почты для направления Уведомлений: _____	Адрес электронной почты для направления Уведомлений: Адрес для дублирования Уведомлений: Вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской Федерации
--	---

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель:  
 ООО «Ренова Лаб»  
 в лице ООО «Сколково инфраструктура»

Арендатор:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

### **УСЛУГИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ**

1.1. Техническое обслуживание общедомовых инженерных систем Здания и внешних коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи и диспетчеризации, ) внутри Земельного участка от точки присоединения к общегородским сетям до внешней стены Здания, включая системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электроснабжения и освещения, лифтового оборудования, проведение замеров сопротивления изоляции, обслуживание наружного освещения, дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования, обслуживание VRV-систем, обслуживание систем противопожарной безопасности и охраны, системы автоматического управления и контроля, обслуживание систем комплексной автоматизации и диспетчеризации, обслуживание других центральных инженерных систем, оборудования, приборов блоков и агрегатов в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя;

1.2. Эксплуатационный контроль;

1.3. Капитальный и текущий ремонт:

- Фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Здания;
- Коммуникаций, инженерных систем, приборов и оборудования Здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы Здания;
- Мест общего пользования и объектов общего пользования;
- Покрытий и сооружений на прилегающей территории.
- Помещений (за исключением обязательств, указанных в п. 5.2.7. Договора, которые исполняются за счет Арендатора).

1.4. Аварийно-восстановительный ремонт.

#### **2. Содержание Мест общего пользования и прилегающей территории**

2.1. Уборка Мест общего пользования и прилегающей территории;

2.2. Мойка фасада Здания и наружного остекления с внешней стороны Здания один раз в год;

2.3. Уход за газоном и декоративными посадками на прилегающей территории;

2.4. Осуществление складирования (накопления) и вывоза твердых бытовых отходов с прилегающей территории.

2.5. Уборка снега и наледи с вывозом в зимний период с прилегающей территории;

2.6. Организация и проведение дезинфекционных мероприятий в Здании и на прилегающей территории в соответствии с требованиями санитарных правил;

2.7. Обеспечение общественного порядка в Местах общего пользования, обеспечение охраны периметра Здания и прилегающей территории;

2.8. Организация службы ресепшн в специально отведенном для этого здании ежедневно в круглосуточном режиме, регулирование взаимоотношений с охраной, прием заявок на оказание Дополнительных услуг согласно п. 5.1.4 Договора.

#### **3. Управление и администрирование**

3.1. Организация и осуществление связи с арендаторами Здания, контроль за соблюдением условий и положений договоров аренды;

3.2. Заключение договоров на предоставление Коммунальных услуг, других договоров на предоставление услуг в Здании;

3.3. Администрирование действий по управлению Зданием, выбор поставщиков товаров и услуг, планирование, организация и проведение всех работ, необходимых для обслуживания Коммуникаций и Здания, юридического сопровождения в рамках настоящего пункта;

3.4. Взаимодействие с контролирующими органами и органами надзора, организация и контроль исполнения их предписаний;

3.5. Содержание компании, управляющей Зданием (эксплуатирующей организации).

Перечень Услуг по эксплуатации не является исчерпывающим. Арендодатель вправе осуществлять иные действия по эксплуатации, обслуживанию, содержанию и управлению Зданием, которые Арендодатель исключительно по своему собственному усмотрению разумно считает необходимыми осуществить в Помещении и/или в Здании для целей улучшения эксплуатации, содержания, охраны и управления Зданием.

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Акт приема-передачи Помещения  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб»** в лице Общества с ограниченной ответственностью **«Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, в дальнейшем по отдельности именуемые **«Сторона»**, а совместно именуемые **«Стороны»**, составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендодатель передал, а Арендатор принял для использования в соответствии с Разрешенным использованием Помещения (Общая площадь – (площадь по техническому плану Кадастрового инженера или по данным государственного кадастра недвижимости без учета летних помещений) - \_\_\_\_ кв. м., Площадь летних помещений - \_\_\_\_ кв. м.), расположенное на \_\_\_\_ этаже Здания.
2. Помещения переданы Арендатору с выполненной отделкой и планировкой, а также оснащенные Коммуникациями, с установленной в Помещениях мебелью и оборудованием. Помещения обозначены на плане, приведенном в Приложении № 1 к Акту. Подробное описание и характеристики Помещения указаны в Приложении № 1 к Акту. Перечень мебели и оборудования в Помещениях приведен в Приложении № 1 к настоящему Акту.
3. Арендатор проверил путем визуального осмотра состояние Помещений, мебели и оборудования. Состояние Помещений позволяет использовать их в целях, указанных в Договоре. Замечания к состоянию Помещений, мебели и оборудования со стороны Арендатора: \_\_\_\_\_.
4. Термины, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, установленное в Договоре.
5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. К настоящему Акту приложены и являются его неотъемлемой частью:  
Приложение № 1 План, характеристики Помещений, перечень мебели и оборудования в Помещениях.  
Приложение № 2 Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Арендодатель:  
ООО «Ренова Лаб»  
в лице ООО «Сколково инфраструктура»  
\_\_\_\_\_  
/ /

Арендатор:  
\_\_\_\_\_  
/ /

м.п.

**План, характеристики помещений, перечень мебели и оборудования в помещениях**

1 Копия поэтажного плана с обозначенными границами Помещения

2 Описание Помещений:

Обозначение помещений	Этаж	Количество комнат	Площадь Помещений
<b>Всего Общая площадь помещений</b>			
			<b>0</b>

3 Помещения передаются с внутренней отделкой.

Отделка Помещений включает:

- Материал отделки стен: штукатурка, шпатлевка, окраска, плитка в с/у в мокрых зонах;
- Материал отделки пола: ламинат в комнатах, плитка в с/у, коридоре и частично на кухне.
- Осветительные приборы:
  - Бра
  - Плафоны
  - Трековые светильники
  - Влагозащитные светильники в с/у
  - Потолочные светильники в коридоре
- Стеклопакеты: двухкамерные, ручки на окнах на открывание;

4 В Здании и на площади Помещений осуществлена разводка следующих Коммуникаций:

- Вентиляция: механическая вытяжная система из помещений кухни и санузла и система естественного (пассивного) притока
- Кондиционирование воздуха: осуществляется в летнее время от кондиционера с температурой на выходе 18-30°C
- Электроснабжение: 220Вольт, осуществляется от щитка ЩЭУГ-78 0203, расположенного на лестничной клетке и укомплектованного автоматическими выключателями
- Электроосвещение: осуществляется от квартирного щитка и выполнено LED светильниками
- Пожарная безопасность: выполнена разводка системы автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения в соответствии с действующими нормами и требованиями надзорных органов;
- Система отопления здания: центральное отопление; установлены встроенные конвекторы, температурный режим регулируется при помощи настенных 3-х ступенчатых терморегуляторов Siemens;
- Водоснабжение в здании - предусмотрены следующие системы: холодное водоснабжение и горячее водоснабжение;
- Водоотведение в здании: система хозяйственно-бытовой канализации.

5 Организация технической возможности доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) не входит в Услуги по эксплуатации осуществляется на основании отдельно заключенного договора оказания услуг связи между Арендатором и оператором связи оказывающих данные услуги.

6 В Помещениях установлена встроенная и корпусная мебель, бытовая техника и сантехническое оборудование согласно Приложению №4 к настоящему Договору аренды.

Арендодатель:  
ООО «Ренова Лаб»  
в лице ООО «Сколково инфраструктура»

Арендатор:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**АКТ**

**разграничения эксплуатационной ответственности**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб», в лице Общества с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,

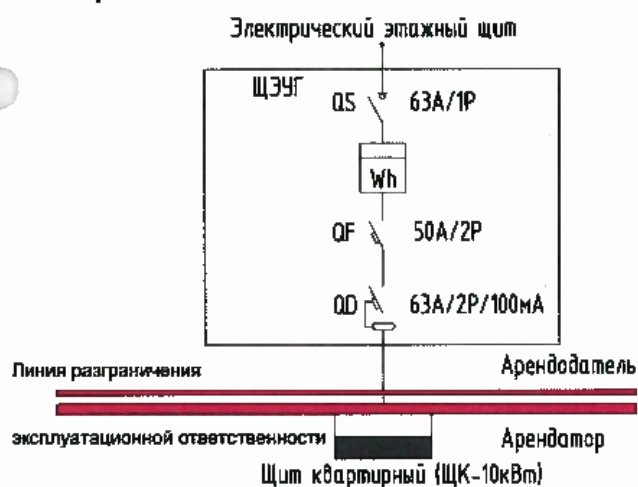
с другой стороны, в дальнейшем по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности к Договору присоединения № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Граница эксплуатационной ответственности Арендатора в Помещении, указанном в п. 1 Акта приема-передачи Помещения указана на нижеприведенных схемах:

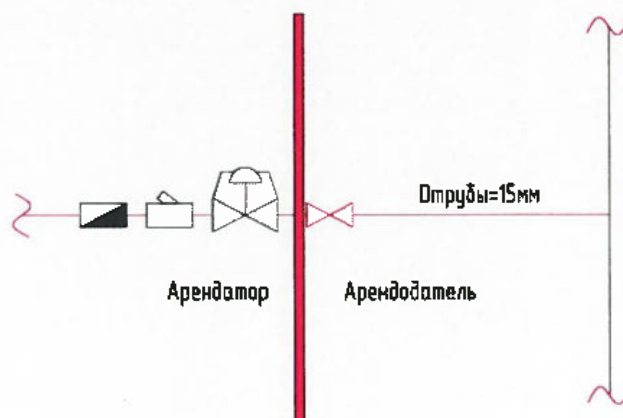
Наименование инженерных систем	Параметры системы	Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя	Описание эксплуатационной ответственности арендатора
Система электроснабжения	Выделенная мощность Руст.- 10 кВт (этажный распределительный щит)	До кабельных наконечников отходящих линий в местах их соединения в электрических квартирных распределительных щитах	От кабельных наконечников отходящих линий в местах их соединения в электрических квартирных распределительных щитах
Система холодного водоснабжения	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до первой запорной арматуры, включая запорную арматуру.	Ответвление от стояка после первой запорной арматуры.
Система горячего водоснабжения	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до первой запорной арматуры, включая запорную арматуру.	Ответвление от стояка после первой запорной арматуры.
Система отопления	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до последней запорной арматуры, установленной в этажном	Ответвление от стояка после первой запорной арматуры
Канализация	Д трубы=110 мм	От стояка до точки подключения санитарно-технического оборудования	От точки подключения санитарно-технического оборудования, включая санитарно-техническое оборудование
Вентиляция	Система вытяжной вентиляции	До выхода воздуховодов системы из стен здания в помещения Арендатора	Вентиляционное оборудование в помещении Арендатора

Система оповещения и управления эвакуации (СОУЭ)	-	Все оборудование СОУЭ в апартаменте (громкоговорители и т.п.)	-
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	-	Все оборудование АПС в апартаменте (пожарные датчики и т.п.)	-
Структурированная кабельная система (СКС)	-	До внешней части стены апартаamenta (со стороны коридора)	От внешней части стены апартаamenta (со стороны коридора)
Автоматическая система коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ)	-	До места подключения кабеля к адресным расширителям, включая адресные расширители	От места подключения кабеля к адресным расширителям

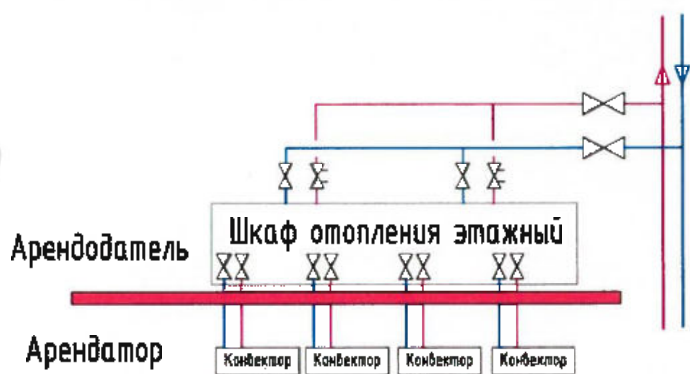
По электроснабжению



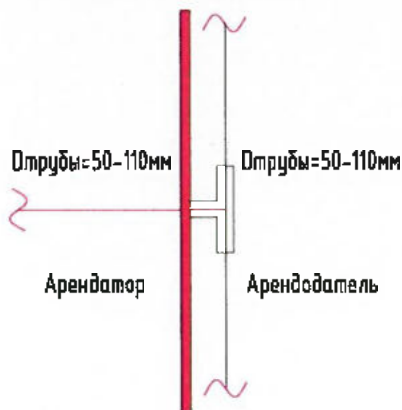
По холодному и горячему водоснабжению



По системе отопления

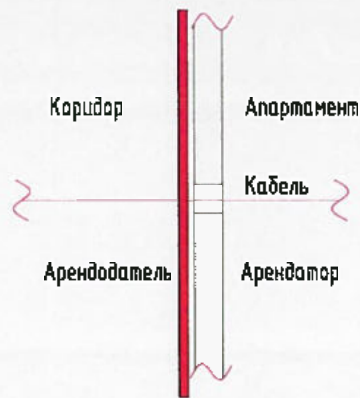


По системе канализации





По системам СКС



2. Эксплуатационная ответственность Арендатора включает обязанности использовать инженерные сети, оборудование и иное имущество в границах ответственности Арендатора по его назначению, в соответствии с условиями Договора аренды и Правилами пользования зданием, не допускать ухудшения состояния соответствующего имущества (с учетом нормального износа). Техническую эксплуатацию оборудования осуществляет Арендодатель, за исключением обязанностей Арендатора, указанных в Договоре.

3. В случае нарушения Арендодателем своих обязанностей по Договору и настоящему акту, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю причиненные убытки в полном объеме и несет ответственность, предусмотренную Договором и действующим законодательством.

Арендодатель:  
ООО «Ренова Лаб»  
в лице ООО «Сколково инфраструктура»

Арендатор:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

### Акт возврата Помещения

к Договору аренды № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Ренова Лаб» в лице Общества с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуем в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт возврата к Договору аренды № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендатор возвратил, а Арендодатель принял Помещения, указанные в Акте приема-передачи к Договору.
2. Стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу в отношении состояния Помещений, мебели и оборудования, за исключением тех, что отмечены в Дефектной ведомости, являющейся Приложением №2 к настоящему Акту.
3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
4. К настоящему Акту приложены и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 План, характеристики Помещений, перечень мебели и оборудования в Помещениях.

Приложение № 2. Дефектная ведомость

Арендодатель:  
ООО «Ренова Лаб»  
в лице ООО «Сколково инфраструктура»

Арендатор:

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_/  
м.п.

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_/