

Типовая форма договора аренды нежилого помещения для временного пребывания

Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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.live.sk.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 указанном 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. Термины и определения, используемые по тексту Договора:

1.1. «Арендатор» – физическое или юридическое лицо, являющееся Лицом, осуществляющим деятельность по обеспечению реализации Проекта, в соответствии с Правилами проекта.

1.2. «Акт приема-передачи» – означает документ, подтверждающий передачу Объекта Арендодателем Арендатору, составленный по форме, содержащейся в Приложении № 3 к Акту приема-передачи Объекта к Договору.

1.3. «Заявление на бронирование» – документ, подписываемый Арендатором до момента заключения договора, содержащий его основные контактные данные, описание Объекта с указанием его площади, периода и срока бронирования, размера обеспечительного платежа, принадлежности Арендатора к одной из категорий и другие необходимые данные.

1.4. «Заявление о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания», «Заявление о согласии» – документ, подписываемый Арендатором и являющийся подтверждением Арендатора к безусловному исполнению всех условий Договора присоединения по форме приложения № 1 к Договору.

1.5. «Закон о Сколково» – Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», регулирующий отношения, возникающие при реализации проекта создания и обеспечения функционирования территориально обособленного комплекса (инновационного центра «Сколково») и обеспечении жизнедеятельности на его территории.

1.6. «Проект» – проект создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково» в целях развития исследований, разработок и коммерциализации их результатов по направлениям, определенным Законом о Сколково.

1.7. «Центр» – инновационный центр «Сколково» в соответствии с Законом о Сколково.

1.8. «Инфраструктура территории Центра» – совокупность территории Центра, а также зданий, строений, сооружений и иных объектов, которые могут быть использованы исключительно в целях обеспечения реализации Проекта.

1.9. «Управляющая компания» – некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (Фонд «Сколково»), на которую в порядке, определенном Законом о Сколково, возложена реализация Проекта.

1.10. «Лицо, осуществляющее деятельность по обеспечению реализации Проекта» – лицо, деятельность которого направлена на обеспечение реализации Проекта в соответствии с Правилами проекта (включая участников Проекта, Управляющую компанию, дочернее общество Управляющей компании, партнеров Управляющей компании, Автономную некоммерческую образовательную организацию высшего образования

«Сколковский институт науки и технологий» (Сколтех), иных лиц, участвующих в реализации Проекта, в т.ч. сотрудников (работников) вышеуказанных лиц, иных физических лиц, осуществляющих трудовую деятельность на территории Центра, студентов Сколтеха, а также иных лиц, определенных Правилами проекта).

1.11. **«Правила проекта»** – документ, содержащий в том числе порядок и условия использования имущества, входящего в состав Инфраструктуры территории Центра, утверждаемый Управляющей компанией в соответствии с Законом о Сколково и опубликованный на сайте Управляющей компании. Под Правилами проекта в целях регулирования отношений по настоящему Договору Стороны также понимают документы, утвержденные Управляющей компанией для конкретизации положений Правил проекта в установленном такими Правилами проекта порядке. В случае если положения настоящего Договора противоречат Правилам проекта, утвержденным/измененным после даты подписания настоящего Договора, применяются положения Правил проекта, утвержденные/измененные после даты подписания настоящего Договора.

1.12. **«Правила пользования»** – означает Правила пользования зданиями в кварталах 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендодателем, являющиеся Приложением № 6 к Договору, опубликованные на сайте www.live.sk.ru и обязательные для всех арендаторов помещений, предназначенных для временного проживания и/или пребывания, в зданиях на территории Центра.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение на территории инновационного центра «Сколково» (далее – Объект).

Условия аренды и индивидуализирующие Объект аренды сведения определены в Заявлении о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания. 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, составленном по форме, утвержденной Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.2. Объект предоставляется Арендатору для временного пребывания в соответствии с Правилами проекта (без права на постоянную и временную регистрацию), а также совместно проживающими 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.

2.3. Арендодатель подтверждает, что передаваемый Объект не отчужден, в споре, под запретом (арестом) не состоит, право собственности на него никем не оспаривается.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Договор считается заключенным со дня получения Арендодателем подписанного Сторонами Заявления о согласии.

Срок аренды исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений, которая указывается в Заявлении о согласии, при этом срок аренды не должен превышать 11 месяцев.

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. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

3.3. Арендодатель передает, а Арендатор принимает Объект в дату подписания Акта приема-передачи Объекта по приведённой в Приложении № 3 к Договору форме, но не ранее даты поступления от Арендатора на счёт Арендодателя суммы Обеспечительного платежа.

3.4. Срок аренды по Договору начинает исчисляться с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи Объекта и заканчивается в дату подписания Акта возврата.

3.5. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Объектом по истечении срока действия Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя настоящий Договор считается возобновленным на тот же срок, за исключением условий об Арендной плате, а также Обеспечительном платеже, размер которых подлежит пересмотру в соответствии с п. 4.1.3. Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата.

4.1.1. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату до даты возврата Объекта в порядке и на условиях, установленных Договором.

4.1.2. Арендная плата по Договору включает в себя плату за владение и пользование Объектом, услуги и расходы Арендодателя по эксплуатации в соответствии с Приложением № 2 к Договору, плату за пользование сервисом по предоставлению автомобиля с водителем для передвижения по территории инновационного центра «Сколково», а также компенсацию расходов Арендодателя по обеспечению Объекта следующими видами коммунальных услуг: электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация).

4.1.3. Размер Арендной платы определен в Заявлении о согласии, подписываемом Сторонами. Арендодатель вправе в одностороннем порядке производить индексацию арендной платы не чаще 1 раза в год, но не более, чем на размер индекса потребительских цен в соответствии с официальными данными уполномоченного федерального органа государственной власти за предыдущий календарный год к месяцу, предшествующему уведомлению, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее, чем за 30 дней.

4.1.4. Услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) оказываются Арендатору на основании отдельно заключённого договора с поставщиком таких услуг и не входят в Арендную плату по Договору.

4.1.5. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю дополнительную плату в случае возникновения дополнительной потребности Арендатора в электропотреблении для внешних (не предусмотренных базовой комплектацией помещения входящих в компенсацию Арендатором расходов по обеспечению Объекта Арендной платой) электроприборов, таких, как зарядная станция для электромотоцикла, внешних световых украшений (вне согласованного Арендодателем периода) и прочего, установка такого прибора возможна при условии монтажа отдельного индивидуального прибора учета потребления электроэнергии. Установка дополнительного прибора учета потребления электроэнергии требует письменного согласования с Арендодателем.

4.1.6. Размер дополнительной платы за потребленную электроэнергию по отдельному индивидуальному прибору учета (далее – «Дополнительный прибор учета») определяется путем умножения фактических объемов потребления Арендатором соответствующих дополнительных коммунальных услуг, не включенных в Арендную плату, на основании данных Дополнительного прибора учета на тариф ресурсоснабжающей организации, применяемые в расчетном месяце для расчетов Арендодателя с ресурсоснабжающими организациями с учетом расчетного тарифа по электроснабжению.

При этом Стороны настоящим согласовали, что расходы Арендодателя по электроснабжению Объекта по Дополнительным приборам учета за последний месяц аренды рассчитываются путем умножения фактических объемов потребления Арендатором электроэнергии в расчетном месяце, определенных на основании данных приборов учета, на тариф (цену), примененную энергоснабжающей организацией в месяце, предшествующем расчетному, для расчетов с Арендодателем.

4.1.7. Расход фактического потребления по Дополнительным приборам учета фиксируется подписанием Сторонами Акта о снятии показаний приборов учета ежемесячно в последний рабочий день текущего месяца. Первоначальные показания Дополнительного прибора учета фиксируются в Акте установки прибора учета, подписанном Сторонами.

4.1.8. Основанием для уплаты дополнительной платы за потребленную электроэнергию является счет, выставяемый Арендодателем.

4.1.9. Оплата дополнительной платы за потребленную электроэнергию осуществляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения счета Арендодателя.

4.1.10. Счет на оплату дополнительной платы за потребленную электроэнергию, выставяемый Арендодателем, может быть передан Арендодателем Арендатору любым

способом, предусмотренным настоящим Договором для передачи уведомлений, а также направлен Арендатору по электронной почте, и/или с использованием электронной системы для формирования счетов, в том числе путем размещения в личном кабинете пользователя в мобильном приложении.

4.2. Обеспечительный платеж

4.2.1. Арендатор в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Заявления на бронирование обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере, который установлен в Заявлении на бронирование. После подписания Арендатором Заявления о согласии Арендодатель зачитывает сумму Обеспечительного платежа в счет исполнения обязательств по Договору присоединения.

В случае продления Договора на новый срок в соответствии с п. 3.5. Договора, при условии, что Обеспечительный платеж не был использован Арендодателем, сумма Обеспечительного платежа по предыдущему Договору может быть зачтена в счет исполнения обязательств Арендатора по оплате Обеспечительного платежа по Договору на новый срок.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке производить индексацию суммы Обеспечительного платежа не чаще 1 раза в год, но не более, чем на размер индекса потребительских цен в соответствии с официальными данными уполномоченного федерального органа государственной власти за предыдущий календарный год к месяцу, предшествующему уведомлению, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее, чем за 30 дней.

Разницу между суммой Обеспечительного платежа по предыдущему Договору и Договору, продленному на новый срок, Арендатор обязуется доплатить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания срока аренды по предыдущему Договору.

4.2.2. Обеспечительный платеж не является ни авансом, ни предоплатой, ни задатком, ни иным платежом, так или иначе связанным с оплатой реализованных товаров (работ, услуг) и имущественных прав, не используется для оплаты текущих арендных платежей по Договору, в том числе для оплаты арендной платы за последний период (последнего платежа), а является исключительно способом обеспечения Арендатором своих обязательств, выполняет только обеспечительную функцию и не облагается НДС.

4.2.3. В случае нарушения Арендатором сроков исполнения каких-либо денежных обязательств, предусмотренных Договором, сумма Обеспечительного платежа зачитывается в счёт исполнения соответствующего обязательства в следующей очередности:

- (i) уплата неустойки;
- (ii) возмещение убытков;
- (iii) возмещение имущественных потерь;
- (iv) компенсация расходов Арендодателя;
- (v) уплаты Арендной платы;
- (vi) прочие денежные обязательства Арендатора.

Арендодатель вправе самостоятельно определять очередность прекращения обязательств.

4.2.4. Сумма Обеспечительного платежа зачитывается в счёт исполнения соответствующего обязательства в следующем порядке:

– Арендодатель зачитывает сумму с НДС, необходимую для погашения обязательств Арендатора, из Обеспечительного Платежа; данное условие действует в случае, если после получения письменного уведомления от Арендодателя, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней добровольно не устранил допущенные нарушения, если иное не предусмотрено Договором;

– в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня зачета Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о совершенном зачете с обязательным указанием суммы с НДС, которая удержана из Обеспечительного Платежа, и основанием взыскания (если НДС подлежит взысканию в соответствии с применимым законодательством);

– для оплаты стоимости проведения генеральной уборки (согласно п. 5.2.15) в случае, если Арендатор не произвел оплату в указанный в п. 5.2.15 срок.

4.2.5. По заявлению Арендатора Арендодатель вправе восстановить сумму Обеспечительного платежа, зачтенную в счёт исполнения соответствующего обязательства Арендатора, в случае если Арендатор исполнил обязательство, в связи с неисполнением, которого Арендодатель применил положения п. 4.2.3. Договора.

4.2.6. В случае если Арендодатель зачел Обеспечительный платеж или его часть в

счёт исполнения обязательств Арендатора по Договору, то Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего уведомления о зачёте перечислить Обеспечительный платеж или его недостающую часть Арендодателю.

4.2.7. В случае увеличения общей площади Объекта и (или) Арендной платы размер Обеспечительного платежа подлежит корректировке пропорционально такому изменению; при этом Арендатор обязан доплатить соответствующую сумму к Обеспечительному платежу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Арендатору соответствующего письменного требования Арендодателя.

4.2.8. При прекращении Договора Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный платеж за вычетом сумм, зачтенных в счёт исполнения обязательств Арендатора, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты возврата Арендатором Арендодателю Помещения по Акту возврата и исполнения Арендатором всех обязательств по Договору.

4.3. Порядок оплаты

4.3.1. Расчётным и платежным периодом по оплате Арендной платы по настоящему Договору является 1 (один) календарный месяц.

Арендная плата за неполный календарный месяц аренды рассчитывается путём деления размера Арендной платы в месяц на количество календарных дней в таком месяце и умноженное на фактическое количество календарных дней аренды Объекта в соответствующем месяце.

4.3.2. Арендная плата начисляется с даты подписания Акта приёма-передачи Объекта ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, и оплачивается Арендатором ежемесячно в срок не позднее 5 числа каждого календарного месяца за текущий месяц, при этом:

- первый платеж в размере Арендной платы за один месяц оплачивается Арендатором в срок не позднее 3 (три) календарных дней с даты подписания Заявления о согласии, при этом Арендная плата за неполный первый календарный месяц аренды рассчитывается в порядке п. 4.3.1. Договора, оставшаяся часть внесённого первого платежа засчитывается при оплате Арендной платы за второй месяц аренды.

- Арендная плата за период с даты начала последнего месяца аренды (в котором наступает дата окончания срока действия Договора) по дату окончания срока действия Договора либо расторжения (прекращения) Договора оплачивается Арендатором не позднее 5 (пять) рабочих дней до даты окончания срока действия Договора.

4.3.3. Основанием для уплаты Арендной платы является Договор. Выставление или не выставление счёта на оплату Арендной платы Арендодателем не влияет на обязанность и сроки оплаты Арендатором. Стороны согласовали, что акты в отношении Арендной платы по настоящему Договору не составляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Объектом является Заявление о согласии, подписанное Сторонами, Акт приёма-передачи Объекта и Акт возврата Объекта.

4.3.4. Арендатор осуществляет платежи без выставления счета Арендодателем в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в Договоре присоединения либо в отдельном уведомлении, направленном Арендодателем Арендатору не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до очередного срока платежа. В случае расхождения банковских реквизитов, указанных в Договоре присоединения и в уведомлении Арендодателя, оплата осуществляется по банковским реквизитам, указанным в уведомлении; подписание дополнительных соглашений об изменении банковских реквизитов не требуется. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

4.3.5. Стороны согласовали, что Арендодатель вправе осуществлять зачисление полученных от Арендатора платежей в соответствии со следующей очередностью (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.

4.3.6. В случае установки Дополнительного прибора учета у Арендатора, последний обязуется оплачивать потребление электроэнергии по Дополнительному прибору учета согласно п. 4.1.5. - 4.1.10. настоящего Договора, основанием для уплаты является счет, выставленный Арендодателем. Оплата осуществляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения счета Арендодателя.

Стороны настоящим согласовали, что расходы Арендодателя по электроснабжению за последний месяц аренды рассчитываются путем умножения фактических объемов потребления Арендатором электроэнергии в расчетном месяце, определенных на основании данных приборов учета, на тарифы (цены), применяемые энергоснабжающей организацией в месяце, предшествующем расчетному, для расчетов с Арендодателем.

4.3.7. Счет, выставленный Арендодателем по Дополнительному прибору учета, может быть передан Арендодателем Арендатору любым способом, предусмотренным настоящим Договором для передачи уведомлений, а также направлен Арендатору по электронной почте, и/или с использованием электронной системы для формирования счетов, в том числе путем размещения в личном кабинете пользователя на сайте Управляющей компании.

4.3.8. Если иное не установлено соглашением сторон, Арендодатель вправе предоставлять Арендатору расчетно-платежные документы (счета-фактуры, счета) посредством электронного документооборота с использованием электронной подписи (далее – ЭДО) через Оператора электронного документооборота (далее оператор ЭДО).

4.3.9. Датой выставления Арендатору расчетно-платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения Оператором ЭДО выставления Арендатору расчетно-платежных документов от Арендодателя.

4.3.10. Расчетно-платежные документы (счета-фактуры, счета) в электронном виде считаются полученными Арендатором, если ему поступило соответствующее подтверждение Оператора ЭДО.

4.3.11. Арендатору для работы в системе обмена электронными документами необходимо заключить соглашение с любым из Операторов ЭДО на получение ключа электронной подписи.

4.3.12. Стороны признают, что используемые сторонами электронные документы, подписанные электронной подписью уполномоченных представителей сторон, имеют равную юридическую силу с документами на бумажном носителе, подписанными уполномоченными представителями и заверенными оттисками печатей сторон (независимо от того, существуют такие документы на бумажных носителях или нет), только при соблюдении правил формирования и порядка передачи электронных документов, установленных настоящим Договором.

Стороны пришли к соглашению об обмене корреспонденцией по адресам электронной почты, указанным в Договоре и/или в Заявлении о согласии. Информация, направленная на данные адреса электронной почты, признается направленной официально.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Требовать передачи Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, беспрепятственно пользоваться Помещениями при условии надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.1.2. С согласия Арендодателя заменить лиц, имеющих право пользования Объектом, указанных в Заявлении о согласии, или добавить лиц, имеющих право пользования Объектом, если это не создает препятствия для пользования Объектом в целях реализации Проекта либо не противоречит Правилам проекта (при этом Арендодатель вправе обоснованно ограничить количество лиц, которые будут иметь право пользования Объектом). Изменение перечня лиц, имеющих право пользования Объектом, оформляется путем внесения изменений в Заявление о согласии.

5.1.2. При условии письменного согласия Арендодателя вносить отдельные и неотделимые улучшения согласно регламенту рассмотрения заявок от арендаторов о

внесении отделимых и неотделимых улучшений в арендуемые помещения, расположенные в кварталах апартментов 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «ТЕХНОПАРК» инновационного центра «Сколково», являющемуся Приложением № 5 к Договору.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять Объект в порядке и на условиях, установленных Договором о присоединении.

5.2.2. Обеспечивать сохранность Объекта и предоставленного вместе с ним имущества (мебели и оборудования), содержать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в том числе осуществлять регулярную уборку.

5.2.3. Соблюдать в Объекте и в здании правила пожарной безопасности (в том числе не размещать в местах общего пользования имущество Арендатора), санитарные нормы и правила, Правила проекта и Правила пользования, относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать его так, чтобы не создавать помех другим арендаторам (при наличии).

5.2.4. Соблюдать Правила проекта и Правила пользования Объектом/зданием.

5.2.5. За свой счёт осуществлять:

- устранение всех не связанных с нормальным износом возникших после передачи Объекта 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, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Объекте, 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 Объекта Арендатору повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Объектах, датчиков на инженерном оборудовании;

- устранение всех возникших после передачи Объекта Арендатору загрязнений на поверхностях потолка (в том числе подвесного потолка), дверных и оконных проемов, дверей и окон, бытовой и иной техники и электроники, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Объекте;

- замену неисправных осветительных элементов стационарных осветительных приборов (ламп), расположенных в Объекте, если неисправность возникла после передачи Объекта Арендатору и не связана с недостатками переданного в аренду имущества (кроме вывоза и утилизации ламп, осуществляемого Арендодателем в соответствии с настоящим Договором);

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

- устранение возникших после передачи Объекта Арендатору повреждений сантехнического оборудования и аксессуаров для ванных комнат и санузлов.

В случае неисполнения Арендатором в разумный срок обязанности по устранению повреждений и (или) восстановлению Объекта и предоставленного вместе с ним имущества (мебели и оборудования) Арендодатель вправе привлечь третье лицо для восстановления Объекта и (или) имущества за счёт Арендатора и потребовать от Арендатора возмещения убытков, которые Арендатор обязан возместить Арендодателю в течение 5 (пять) рабочих дней со дня доставки Арендатору соответствующего письменного требования Арендодателя.

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

5.2.7. Обеспечивать представителям Арендодателя и (или) Управляющей компании и (или) эксплуатирующей организации, привлеченной Арендодателем, доступ в Объект:

- а) для проведения аварийно-восстановительных работ, устранения аварийных ситуаций и (или) иных происшествий, создающих непосредственную опасность для Объекта и (или) находящихся в них лиц, в связи с чрезвычайным характером происшествия, а также для ремонта, текущего содержания, дополнения/изменения или перестройки коммуникаций,

обслуживающих здание, или любой части Объекта и/или здания;

При этом в случае если у представителей Арендодателя и (или) Управляющей компании отсутствовала возможность доступа в Объект для проведения работ, Арендатор обязан компенсировать как понесенные Арендатором и (или) Управляющей компанией убытки в полном объеме, так и имущественные потери – в размере требований, предъявленных третьими лицами к Арендодателю и (или) Управляющей компании;

б) при условии предварительного уведомления не менее, чем за 2 (два) рабочих дня, для осмотра и проверки состояния Объекта, проверки соблюдения Арендатором условий Договора, включая проверку соответствия фактического использования Объекта Условиям пользования Объектом, а также в целях исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

При этом, в случае если у представителей Арендодателя и (или) Управляющей компании отсутствовала возможность доступа в Объект для такой проверки, равно как в случае непредставления Арендатором запрошенных документов, подтверждающих соответствие фактического пользования Объектом Условиям пользования Объектом, Сторонами Договора признается, что Объект используется с нарушением Условия пользования Объектом, при этом бремя доказывания отсутствия нарушений Условия пользования Объектом несет Арендатор;

в) для проведения плановой и внеплановой инвентаризации имущества и оборудования Арендодателя, при условии предварительного уведомления не менее, чем за 2 (два) рабочих дня.

Арендодатель вправе направить уведомления в случаях, указанных в п. 5.2.7. Договора, в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора. В целях предотвращения ущерба, в случаях, указанных в пп. а) настоящего пункта, Арендодатель также вправе уведомить Арендатора иным любым доступным способом (телефон, смс и т.п.).

5.2.8. Незамедлительно информировать Арендодателя при получении любого уведомления от любого государственного органа или органа местного самоуправления, в отношении Объекта или его пользования.

5.2.9. Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия государственных органов или органов местного самоуправления, учреждений, организаций в отношении Объекта или их пользования без получения предварительного согласия Арендодателя.

5.2.10. По требованию Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки соответствующего запроса Арендодателя Арендатору предоставлять документы, подтверждающие статус Арендатора и лиц, имеющих право пользования Объектом, наличие которого необходимо для предоставления Объекта в аренду в соответствии с Условиями пользования Объектом, а также документы и информацию, запрашиваемые Арендодателем в соответствии с п. 5.3.3. Договора.

При этом Стороны настоящим устанавливают, что отказ Арендатора от предоставления указанных в настоящем пункте документов и (или) неполучение Арендодателем таких документов в указанный в настоящем пункте срок признается Сторонами нарушением Арендатором Условия пользования Объектом, при этом бремя доказывания отсутствия нарушений пользования несет Арендатор.

5.2.11. Сообщать Арендодателю об утрате Арендатором статуса, наличие которого необходимо для предоставления в аренду Объекта в течение 3 (три) дней после возникновения обстоятельств, свидетельствующих об утрате Арендатором соответствующего статуса.

5.2.12. Уведомить Арендодателя об изменении документов, удостоверяющих личность, смене адреса регистрации, изменении адреса электронной почты; при этом в случае неисполнения данной обязанности, Арендатор несет риски, связанные с неполучением юридически значимых сообщений, счетов на оплату и иной информации от Арендодателя.

5.2.13. Самостоятельно удовлетворять требования и за свой счёт компенсировать убытки третьим лицам в связи с использованием Объекта Арендатором и (или) лиц, имеющих право пользования Объектом, а также нарушением Правил проекта, Правил пользования и нормативных правовых документов, а также устранять замечания по предписаниям надзорных органов и нести установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушения.

5.2.14. Обеспечить представителям Арендодателя и (или) Управляющей компании доступ в Объект за 10 (десять) рабочих дней до момента фактического освобождения Объекта

с целью проведения предварительного осмотра на предмет проверки состояния Объекта, проверки соблюдения Арендатором условий Договора, включая проверку соответствия фактического пользования Объектом, а также в целях последующего исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

5.2.15. Оплатить стоимость услуги генеральной уборки Объекта в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней до даты подписания Акта возврата (даты расторжения Договора) согласно прейскуранту Арендодателя на проведение генеральной уборки (Приложение № 6 к Договору), за исключением случаев, когда у Арендатора заключен договор аренды на новый срок на момент расторжения действующего договора, либо Объект возвращается в состоянии, когда проведение генеральной уборки не требуется (состояние Объекта соответствует состоянию на момент 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 необходимой суммы из Обеспечительного платежа.

По окончании срока аренды для вывоза личного имущества Арендатор обязан в рабочий день предоставить на ресепшн Объекта сведения для создания заявки на вывоз товарно-материальных ценностей: перечень вывозимого имущества, марку автомобиля, номер автомобиля, Ф.И.О. владельца автомобиля, на котором будет осуществляться вывоз.

5.3. Арендатор не вправе:

5.3.1. Размещать и хранить своё имущество в местах общего пользования Объекта или территории, прилегающей к Объекту.

5.3.2. Передавать Объект (как в целом, так и в части) в субаренду, в безвозмездное пользование или распоряжаться Объектом иным образом, а также передавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться правами по Договору иным образом как в целом, так и в части.

5.3.3. Устанавливать в границах Объекта какие-либо электрические приборы, а также какое-либо техническое оборудование, требующее стационарного подсоединения к техническим сетям здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям здания.

5.3.4. Осуществлять реконструкцию, перепланировку, переустройство, ремонт и (или) переоборудование Объекта и находящихся в нем коммуникаций, иные его неотделимые улучшения, вносить изменения в имеющиеся в здании (в том числе в Объекте или проходящих через Объект) коммуникации, изменять устройство энергохозяйства здания, вносить какие-либо изменения в интерьер и оформление Объекта без письменного разрешения Арендодателя, государственных органов и (или) Управляющей компании.

Для получения разрешения Арендодателя Арендатор вправе подать письменный запрос в соответствии с Регламентом (Приложение №5) с приложением всей необходимой документации по планируемым работам. Арендодатель в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса направляет ответ Арендатору. Арендодатель вправе отказать в указанном в настоящем пункте разрешении (согласовании) по своему усмотрению. Отсутствие ответа Арендодателя в указанный срок признается отказом от согласования.

Никакие затраты Арендатора на улучшение Объекта Арендодателем не возмещаются, если иное прямо не предусмотрено дополнительными договоренностями Сторон.

5.3.5. Арендатор не вправе безосновательно отказать в подписании Акта приема-передачи.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Доступа в Объект на условиях, установленных настоящим Договором, при этом во всех случаях, не связанных с аварийными или чрезвычайными ситуациями, а также с проведением плановой и внеплановой инвентаризации, Арендодатель вправе входить в Объект только после предоставления возможности Арендатору или лицам, имеющим право пользования Объектом, присутствовать в Объекте при таком посещении.

5.4.2. В случае невыполнения Арендатором любой из обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, самостоятельно, предварительно уведомив об этом Арендатора письменно, устранить выявленные нарушения, предъявив к возмещению Арендатором произведенные документально подтвержденные расходы;

5.4.3. Осуществлять контроль соблюдения условий Договора, в том числе за соблюдением Арендатором условий пользования Объектом, включая право Арендодателя в любое время запрашивать у Арендатора документы, подтверждающие соответствие фактического использования Объекта установленным Договором условиям пользования Объектом, и иную информацию, подтверждающую надлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, а также проводить проверку достоверности такой информации любым способом по своему усмотрению;

5.4.4. Без каких-либо ограничений передавать права и обязанности по Договору, заложить и иным образом распорядиться своими правами по Договору (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности, заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) и совершить иные сделки с правами по настоящему Договору в любом случае без согласия Арендатора.

Подписывая Заявление о согласии Арендатор дает безотзывное предварительное согласие Арендодателю на указанные действия (в том числе предварительное согласие в соответствии с п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации на передачу Арендодателем обязанностей по Договору (перевод долга) полностью либо частично на условиях и по усмотрению Арендодателя).

5.4.5. Периодически производить изменения в здании (включая места общего пользования), ограничивая их таким образом, чтобы объем таких ограничений не оказывал существенного негативного влияния на проживание Арендатора. Арендатор соглашается, что в любое время в различных помещениях здания могут проводиться отделочные работы (в том числе – шумовые, в соответствии с графиком, предусмотренным Правилами пользования) для других арендаторов, и это не будет являться нарушением обязанностей Арендодателя по настоящему Договору.

5.4.6. Контролировать ход проведения работ по изменениям Объекта и других работ, производимых Арендатором в Объекте, а также уведомлять Арендатора о необходимости устранения допущенных нарушений и несоответствий, участвовать в приёмке таких работ.

5.4.7. Проводить плановую ежегодную, а также внеплановую инвентаризацию имущества и оборудования, находящегося в Объекте. Доступ представителей Арендодателя для проведения инвентаризации осуществляется по предварительному уведомлению Арендатора посредством телефонного звонка или сообщения по электронной почте.

5.5. Арендодатель обязан:

5.5.1. Передать Объект Арендатору в порядке и на условиях, установленных Договором.

5.5.2. Осуществлять эксплуатацию Объекта и Здания в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

6. МИГРАЦИОННЫЙ И РЕГИСТРАЦИОННЫЙ УЧЕТ

6.1. В соответствии с п. 2 ст. 22, п. 1 ст. 23 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.

6.2. 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.

6.3. Арендатор, являющийся иностранным гражданином (в том числе в случае краткосрочного выезда из Российской Федерации и последующего возврата в Российскую Федерацию), обязан в течение одного рабочего дня с момента прибытия в место пребывания, и/или с момента прибытия в место пребывания лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору и являющихся иностранными гражданами, предоставить Арендодателю документы, 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.

Подача заявки на регистрацию по месту пребывания в соответствии с требованиями ведения миграционного учета доступна через мобильное приложение «Skolcity».

6.4. Арендодатель после предоставления Арендатором документов, указанных в п. 6.3. Договора, формирует уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания и направляет его в установленный Законом срок в орган миграционного учета.

6.5. 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.

6.6. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о своем убытии или убытии лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору не позднее дня выезда (убытия в другой субъект РФ, убытия за пределы РФ) из места пребывания.

Неисполнение данного обязательства Арендатором влечет за собой компенсацию издержек Арендодателя по уплате штрафных санкций за нарушения требований ведения регистрационного учета.

6.7. Настоящим Стороны подтверждают, что нарушение Арендатором сроков предоставления Арендодателю указанных в п. 6.3., 6.6. Договора документов является уважительной причиной, препятствующей Арендодателю самостоятельно направить уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания/убытия иностранного гражданина из места 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.

6.8. С учетом положений п. 3 ст. 22 Закона, в случае нарушения Арендатором срока исполнения обязанности по предоставлению Арендодателю указанных в п. 6.3. Договора документов, Арендатор обязан самостоятельно предоставить соответствующее уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в орган миграционного учета.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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, связанного с правилами миграционного учета.

6.12. Стороны подтверждают, что бремя доказывания надлежащего исполнения (отсутствия нарушений) принятых на себя Арендатором по Договору обязательств (в том числе установленных настоящим разделом Договора) полностью лежит на Арендаторе.

6.13. Объект не является гостиничным номером, Арендодатель не оказывает гостиничные услуги. Объект не используется и не может быть использован для регистрации по месту жительства.

6.14. Заселение Арендатора в апартамент осуществляется только после предоставления документов, предусмотренных п. 6.3.

7. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА

7.1. Арендатор обязуется к моменту окончания срока действия Договора, а в случае досрочного прекращения Договора – к моменту прекращения Договора, выполнить все возложенные на него по Договору обязанности и возвратить Арендодателю Объект по Акту возврата по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 4 к договору (далее – «Акт возврата»). Объект подлежит возврату в полной исправности, в надлежащем санитарно-техническом состоянии, в том же состоянии, в котором он был получен по Акту приема-передачи Объекта, с учетом нормального износа.

7.2. Время возврата Объекта в день окончания срока аренды ограничивается периодом с 9.00 до 18.00. В случае возврата Арендатором Объекта за пределами периода возврата – после 18.00 – срок аренды автоматически продлевается на следующие сутки.

7.3. В случае, если состояние Объекта при возврате Арендодателю не соответствует состоянию, в котором Объект был передан в аренду, стоимость уборки рассчитывается по фактическому состоянию и удерживается с Арендатора, что отражается в Акте возврата.

7.4. К моменту подписания Акта возврата Арендатор обязан выполнить все обязательства, предусмотренные п. 5.2.5. Договора, демонтировать принадлежащие Арендатору отделимые улучшения, а также устранить возникшие в результате демонтажа повреждения Объекта, освободить от собственного имущества и имущества третьих лиц Объект и сдать ключи от Объекта Арендодателю.

7.5. До момента полного исполнения указанных в п. 7.4. Договора обязательств Арендодатель вправе отказаться от подписания Акта возврата, при этом Арендная плата начисляется и подлежит уплате Арендатором до момента возврата Объекта по Акту возврата. После составления Акта возврата устранение Арендатором недостатков в натуре не допускается.

7.6. В случае, если на дату окончания срока действия Договора или в дату прекращения Договора Арендатор не исполнил обязанности по устранению повреждений и (или) восстановлению Объекта и предоставленного вместе с ним имущества (мебели и оборудования), в т.ч. обязательства, указанные в п. 5.2.5. Договора, Стороны составляют дефектную ведомость, содержащую полный перечень и конкретное описание недостатков Объекта и (или) предоставленного вместе с ним имущества с фотофиксацией таких недостатков. При уклонении либо отказе Арендатора от составления дефектной ведомости Арендодатель вправе составить такую дефектную ведомость в одностороннем порядке, в том числе с привлечением по своему усмотрению и на определенных Арендодателем условиях, но за счёт Арендатора, независимого эксперта (специалиста). Односторонняя дефектная ведомость в этом случае направляется Арендатору в порядке, предусмотренном в разделе 11 Договора.

7.7. Арендодатель для определения размера убытков вправе привлечь независимого эксперта (специалиста) или третье лицо для восстановления Объекта и (или) имущества за счёт Арендатора без предварительного согласования с Арендатором таких лиц и стоимости соответствующих работ, и потребовать от Арендатора возмещения убытков, которые Арендатор обязан возместить Арендодателю в следующем порядке:

- Арендодатель направляет Арендатору уведомление о стоимости работ по устранению недостатков и иных убытков;

- Арендатор обязан возместить все расходы и иные убытки Арендодателя на основании вышеуказанного уведомления в течение 5 (пять) рабочих дней со дня доставки Арендатору соответствующего письменного требования Арендодателя.

- в случае неполучения в вышеуказанный срок возмещения убытков Арендодатель вправе произвести зачёт рассчитанной суммы по устранению недостатков и иных убытков из Обеспечительного платежа путём соответствующего одностороннего заявления.

- до даты устранения недостатков Арендатор, помимо расходов, связанных с их устранением, обязуется компенсировать Арендодателю убытки, которые по соглашению Сторон заранее установлены в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере Арендной платы пропорционально сроку устранения недостатков.

7.8. В случае, если на дату окончания срока действия Договора или в дату прекращения Договора Арендатор не освободит Объект от всего принадлежащего ему либо третьим лицам движимого имущества, Арендодатель вправе по своему усмотрению освободить Объект от такого имущества, предварительно приняв разумные меры для

обеспечения сохранности данного имущества; при этом под разумными мерами Стороны понимают следующее:

– Арендодатель уведомляет Арендатора посредством телефонной связи или электронной почты о том, что имущество не вывезено и о том, что Арендодатель планирует освободить Объект от указанного имущества в течение 3 (Трех) календарных дней со дня такого уведомления;

– в случае если по истечению вышеуказанного срока Арендатор не вывез имущество, Арендодатель вправе освободить Объект от указанного имущества и осуществить по своему усмотрению любое из следующих действий:

а) хранить такое имущество; при этом Арендодатель не несет ответственность за утерю или порчу такого имущества после его вывоза из Объекта; расходы Арендодателя по освобождению Объекта и по принятию мер по обеспечению сохранности имущества, как это описано выше, возмещаются Арендатором в течение 5 (пять) рабочих дней с даты доставки Арендатору требования Арендодателя о таком возмещении; до момента возмещения указанных расходов Арендодателя последний вправе удерживать любое имущество Арендатора; или

б) уничтожить такое имущество; или

в) продать такое имущество или иным образом распорядиться имуществом и использовать полученные от такой продажи/распоряжения денежные средства для покрытия убытков Арендодателя, в том числе связанных с вывозом и хранением или продажей такого имущества.

7.9. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по возврату Объекта, является Акт возврата, подписанный Сторонами (их уполномоченными представителями).

В случае уклонения Арендатора от возврата Объекта и/или неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, установленных п. 7.4. Договора, Арендодатель имеет право подписать Акт возврата в одностороннем порядке, при этом настоящим Стороны установили, что Объект в этом случае считается выбывшим из владения и пользования Арендатора и возвращенным Арендодателю с даты одностороннего подписания Арендодателем Акта возврата, с которой Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа, а также владеть, пользоваться и распоряжаться Объектом любым способом по своему усмотрению.

7.10. В случае уклонения Арендатора от возврата Объекта Арендодателю, в том числе в случае не подписания Акта возврата Объекта вследствие отказа Арендатора возвратить Объект, включая не освобождение Арендатором Объекта к моменту подписания Акта возврата, либо вследствие неисполнения Арендатором иных лежащих на нем обязанностей перед Арендодателем, Арендатор обязуется выплатить неустойку, рассчитываемую как Арендную плату в двойном размере пропорционально сроку просрочки.

7.11. В случае если после подписания Акта возврата или одностороннего составления Акта возврата на Объекте будет обнаружено имущество, принадлежащее Арендатору, Арендодатель вправе по своему усмотрению освободить Объект в порядке, установленном п. 7.8. Договора. При этом Арендатор не имеет права требовать компенсации стоимости такого имущества.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны настоящим подтверждают, что подлежащие взысканию убытки возмещаются любой из Сторон в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено положениями Договора.

8.2. Неустойки (пени, штраф), убытки, подлежащие оплате на основании настоящего Договора, рассчитывается в рублях. Начисление всех санкций/убытков производится со дня выставления одной из Сторон соответствующего письменного требования, которое должно быть удовлетворено в течение 5 (пять) рабочих дней со дня получения Стороной - адресатом.

В случае неудовлетворения требования в добровольном порядке Арендодатель вправе произвести зачёт суммы неустойки (штрафа, пени) из Обеспечительного платежа.

8.3. В случае нарушения Арендатором срока оплаты (включая неполную оплату) Арендной платы (любой ее части) и (или) Обеспечительного платежа и (или) иных платежей, предусмотренных Договором Арендатор выплачивает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности по Арендной плате, Обеспечительному платежу, иным

предусмотренным Договором платежам (включая неполную оплату) за каждый календарный день просрочки;

8.4. Арендатор выплачивает Арендодателю в течение 5 (пять) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя неустойку в размере 0,5% от Арендной платы за год аренды за каждый день просрочки в следующих случаях, признаваемых сторонами существенным нарушением договора аренды:

8.4.1. использования Объекта не в соответствии с установленным Договором назначением (несоблюдение разрешенного использования), включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в Договоре либо не подтверждение Арендатором в ходе проверки соответствия фактического использования Объекта установленному Договором разрешенному использованию;

8.4.2. передачи Арендатором Объекта в субаренду, безвозмездное пользование, передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив, распоряжения Арендатором своими правами по Договору и (или) передачи Объекта любым иным образом без письменного согласия Арендодателя;

8.4.3. проведения перепланировки и (или) переоборудования Объекта (в том числе изменение расположенных в нем коммуникаций) без письменного согласия Арендодателя и (или) необходимых в соответствии с Правилами проекта разрешений и согласований и (или) с нарушением требований Правил проекта и действующего законодательства Российской Федерации.

8.5. За нарушение обязанности предоставления доступа в Объект, указанный в п. 5.2.7. Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности, при этом в случае повторного совершения какого-либо нарушения Арендодатель вправе взыскать соответствующую неустойку повторно.

8.6. В случае нарушения Арендатором срока предоставления Арендодателю документов, установленного п. 6.3. Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

8.7. В случае, если вследствие нарушения Арендатором обязанности по предоставлению Арендодателю указанных в п. 6.3. Договора документов Арендодатель понесет какие-либо убытки, включая – без ограничения: наложение на Арендатора и/или его должностных лиц штрафа и/или неустойки за нарушение установленного порядка оформления документов на право пребывания иностранных граждан в Российской Федерации и/или неисполнение каких-либо обязанностей в связи с осуществлением миграционного учета, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие убытки в полном размере, указанном в прилагаемом к требованию Арендодателя о возмещении убытков расчёте.

8.8. В случае, если по вине Арендатора нанесен ущерб Объекту/Зданию, Арендатор полностью возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю.

8.9. В случае если в результате неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором установленных Договором обязанностей Арендодатель понесет какие-либо убытки и/или имущественные потери, включая без ограничения: обусловленные предъявлением к Арендодателю требований третьими лицами или органами государственной власти, привлечением Арендодателя, его должностных лиц либо иных работников к гражданско-правовой, административной и уголовной ответственности, Арендатор обязуется возместить Арендодателю такие убытки и/или имущественные потери в полном объеме, указанном в прилагаемом к требованию о возмещении расчёте Арендодателя, течение 5 (пять) рабочих дней с даты доставки Арендатору такого требования Арендодателя.

8.10. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором и Правилами проживания, за исключением просрочки внесения арендных платежей, Арендатору выносится письменное предупреждение.

В случае повторного нарушения Правил проживания Арендатору начисляется штраф.

В случае многократного или грубого нарушения условий Договора и/или Правил проживания Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

Уплата неустойки и уплата штрафа, а также расторжение Договора в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают Арендатора от исполнения обязательства по Договору, если иное не предусмотрено законом или Договором.

8.11. Арендатор несет ответственность за действия или бездействия всех лиц, имеющих

право пользования Объектом, а также лиц, не имеющих права пользования Объектом, однако допущенных Арендатором к пользованию Объектом, как за свои собственные.

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

8.13. 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 их существования.

9. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

9.1. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Объекте. 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.

9.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем и или другими арендаторами в Объекте или Здании ремонта, отделки, изменений, перedelки и других работ, 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 коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении коммуникаций, которые могут влиять на Объект или Здание.

9.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредоставление ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг, а также в тех случаях, когда это явилось результатом ремонтных или иных работ, осуществляемых на Объекте, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц, за исключением случаев, вызванных умышленным неправомерными действиями Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется предпринимать необходимые меры для разрешения вопросов с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

9.4. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за невозможность фактического пользования Объектом Арендатором по любым причинам, за исключением наличия вины Арендодателя.

9.5. Вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора, ответственность Арендодателя за любые убытки, понесенные Арендатором в связи с нарушением Арендодателем настоящего Договора, ограничивается случаями, когда такое нарушение произошло по доказанной вине Арендодателя.

9.6. Стороны не возмещают друг другу упущенную выгоду. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего пункта.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменения и/или дополнения к Договору, за исключением прямо предусмотренных Договором случаев, оформляются дополнительными соглашениями, составленными в письменной форме в виде одного документа, и подписываемыми обеими Сторонами (их уполномоченными представителями).

10.2 Договор может быть расторгнут (прекращен) по соглашению Сторон либо по иным основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

10.3 Арендатор вправе по истечении 5 (пять) месяцев с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи в одностороннем внесудебном порядке немотивированно отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя за 30 (тридцать) календарных дней. При этом Договор считается прекращенным по истечении 30 (тридцать) календарных дней с даты получения Арендодателем вышеуказанного уведомления. В случае если Арендатор направляет письменное уведомление об отказе от исполнения Договора до истечения 5 (пять) месяцев с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи, Арендатор оплачивает штраф за досрочное расторжение Договора в размере одного месяца Арендной

платы, при этом Арендодатель имеет право зачесть сумму штрафа из Обеспечительного платежа полностью или частично.

10.4. Помимо иных оснований, установленных законодательством Российской Федерации, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней в случае если Арендатором было допущено нарушение условий настоящего Договора, которое не было устранено в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления уведомления Арендодателя о таком нарушении, либо иного срока, предусмотренного в уведомлении Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенным нарушением Договора Арендатором:

- пользование Объектом не в соответствии с установленными Договором Условиями пользования Объектом, включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в Договоре аренды либо не подтверждение Арендатором в ходе проверки соответствия фактического пользования Объектом установленными Договором Условиям пользования Объектом;

- передача Арендатором Объекта в субаренду, безвозмездное пользование, передача Арендатором прав и обязанностей по Договору третьим лицам, передача арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив, распоряжение Арендатором своими правами по Договору и (или) передача Объекта любым иным образом без письменного согласия Арендодателя;

- проведение перепланировки и (или) переоборудования Объекта (в том числе изменение расположенных в нем коммуникаций) и иных работ без письменного согласия Арендодателя и (или) необходимых в соответствии с Правилами проекта и законодательством Российской Федерации документов;

- утраты Арендатором основания, по которому Объект был ему предоставлен в соответствии с Правилами проекта.

10.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора за 10 (десять) календарных дней, в следующих случаях:

10.5.1. если Арендатором была допущена просрочка оплаты (включая неполную оплату) Арендной платы, Обеспечительного платежа и (или) иных предусмотренных Договором платежей более чем на 1 (Один) месяц, которое не было устранено в течение 10 (десять) рабочих дней с даты направления уведомления Арендодателя о таком нарушении, либо иного срока, предусмотренного в уведомлении Арендодателя;

10.5.2. если Арендатором было нарушено одно или несколько из обязательств и условий, установленных в п.п. 5.2.3, 5.2.13, 5.2.16, 5.2.17, 5.2.18, 5.2.19, 5.2.20, Договора.

10.5.3. 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);

10.5.4. в любой момент с предварительным письменным уведомлением Арендатора.

10.6. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора по любым основаниям понесенные Арендатором убытки и (или) расходы Арендодателем не возмещаются.

10.7. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора в связи с существенным нарушением Арендатором Договора Арендатор обязан компенсировать Арендодателю убытки, размер которых по соглашению Сторон заранее установлен в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере равном Арендной плате за два месяца в течение 5 (пять) рабочих дней с даты доставки Арендатору письменного требования Арендодателя. Указанная в настоящем пункте сумма не является неустойкой. Стороны признают, что указанная сумма компенсации является разумной и обоснованной.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1. Любое уведомление, требование или другое юридически значимое сообщение (далее – «Уведомление»), направляемое какой-либо Стороной, должно быть оформлено в письменном виде, подписано Стороной (ее уполномоченным представителем), которая

направляет такое Уведомление и доставлено по адресам Сторон, указанным в Заявлении о согласии (адресам для доставки корреспонденции).

11.2. Каждая из Сторон несет риск последствий неполучения Уведомлений, доставленных по указанному Заявлению о согласии адресу.

11.3. Уведомление считается доставленным адресату:

– по истечении 10 (десять) дней с даты передачи Уведомления организации почтовой связи (оператору почтовой связи либо организации, оказывающей услуги по курьерской доставке корреспонденции);

– в дату доставки нарочным (курьером) другой Стороны, что подтверждается соответствующей отметкой на копии такого Уведомления; при этом Уведомление считается надлежаще переданным Арендатору если оно вручено любому из лиц, указанных в Заявлении о согласии.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие незаконной экономической деятельности, а также выплат, целью которых является упрощение формальностей, связанных с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством Российской Федерации и разработанными на его основе процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

12.2. Стороны гарантируют, что ни они, ни их представители/работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств, ценных подарков, иных форм материального поощрения) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства, ценные подарки, иные формы материального поощрения).

12.3. К отношениям Сторон по Договору, а также к возникающим из Договора спорам Сторон, применяется законодательство Российской Федерации.

12.4. Споры, возникающие из правоотношений по настоящему Договору, могут быть переданы на разрешение суда после принятия Сторонами мер по досудебному урегулированию.

12.5. В случае, если спор не урегулирован Сторонами в течение 15 (пятнадцать) календарных дней со дня доставки первой претензии (требования), каждая из Сторон вправе передать такой спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае неполучения ответа или неудовлетворения претензии в указанный срок досудебный порядок рассмотрения споров считается соблюденным.

12.6. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Форма Заявления о согласии;

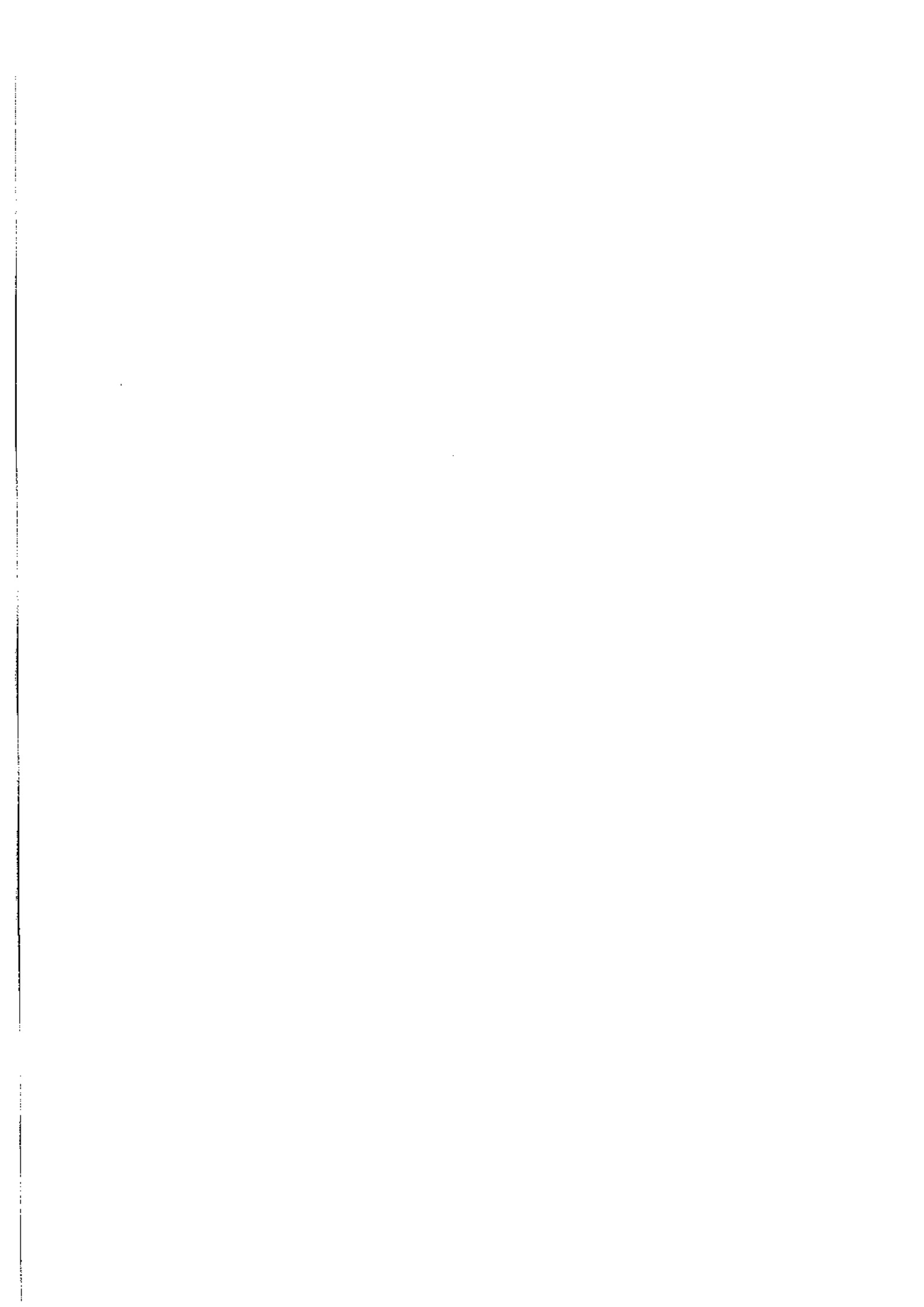
Приложение № 2. Услуги по эксплуатации;

Приложение № 3. Форма Акта приема-передачи Объекта;

Приложение № 4. Форма Акта возврата;

Приложение № 5. Регламент рассмотрения заявок от арендаторов о внесении отдельных и неотделимых улучшений в арендуемые помещения, расположенные в кварталах апарт-апартаментов 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «ТЕХНОПАРК» инновационного центра «Сколково»;

Приложение № 6. Правила пользования зданиями в кварталах апарт-апартаментов 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра Сколково;



Приложение № 1 к
Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания
от « ____ » _____ 2022 года

Форма

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

Москва

« ____ » _____ 202__ года

Гражданин Российской Федерации¹ _____ (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)² _____ 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 «__»³, 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.live.sk.ru (далее – «Договор присоединения») в соответствии с которым общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура» (далее – ООО «Сколково инфраструктура» или 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 Объект аренды сведения:

1.	Тип Объекта	
2.	Адрес Объекта	г. Москва, ул. Зворыкина, д.
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	

¹ Указывается в случае заключения договора с гражданами Российской Федерации.

² Указывается в случае заключения договора с иностранными гражданами.

³ Указывается в случае заключения договора с юридическим лицом.

1.2. Перечень лиц, имеющих право пользоваться Объектом:

№	ФИО (полностью)	Дата рождения	Гражданство	Реквизиты документа удостоверяющего личность	Адрес регистрации	Статус	Телефон, адрес эл. почты
1							
2							
3							

В случае изменения (в том числе исключения/выезда) перечня лиц, указанных выше, Арендатор обязуется письменно с приложением документа удостоверяющего личность уведомить об этом Арендодателя не позднее 1 рабочего дня с даты такого изменения.

1.3. Перечень транспортных средств Арендатора для допуска на территорию кварталов апарт-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.live.sk.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 кварталах 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково»
- Нормы Федерального закона от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации»,
- Регламент рассмотрения заявок от арендаторов о внесении отдельных и неотделимых улучшений в арендуемые помещения, расположенные в кварталах апарт-апартаментов 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «ТЕХНОПАРК» инновационного центра «Сколково»
- относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать его по назначению.

3. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «Сколково Инфраструктура» Адрес (место нахождения): 121205, Российская Федерация, г. Москва, территория Сколково инновационного центра, ул. Луговая, д. 4, корп. 2 Адрес для направления Уведомлений: 121205, Российская Федерация, г. Москва, территория Сколково инновационного центра, ул. Луговая, д. 4, корп. 2 ОГРН 1107746949793 ИНН 7701897582 ОКПО 68891565 Банковские реквизиты: Р/с 40702810626800000550 в БАНК ВТБ (ПАО) К/с 30101810700000000187,	ФИО Гражданство Документ, подтверждающий личность Дата и место рождения Пол Адрес регистрации: Адрес электронной почты для направления Уведомлений: Адрес для дублирования Уведомлений: Вид и реквизиты документа, подтверждающего право на

БИК 044525187, Адрес электронной почты для направления Уведомлений: skolkovo.infra@sk.ru :	пребывание (проживание) в Российской Федерации
---	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор:

_____ (подпись и полностью Ф.И.О.)

УСЛУГИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

1. Техническая эксплуатация и Аварийно-восстановительный ремонт

1.1. Техническое обслуживание общедомовых инженерных систем Здания и внешних коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) от точки присоединения к общегородским сетям до внешней стены Здания, включая системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электроснабжения и освещения, лифтового оборудования, трансформаторной подстанции, проведение замеров сопротивления изоляции, обслуживание наружного освещения, дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования, обслуживание сплит-систем (если применимо), обслуживание систем противопожарной безопасности и охраны, системы автоматического управления и контроля, 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.

1.4. Аварийно-восстановительный ремонт.

2. Содержание мест общего пользования и прилегающей территории

2.1. Места общего пользования означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов/пользователей Объекта в Здании, за исключением технических помещений. 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.

2.2. Уборка мест общего пользования и прилегающей территории;

2.3. Мойка фасада Здания и наружного остекления с внешней стороны Здания дважды в год;

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

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

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

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

2.8. Организация разработки и согласования необходимой разрешительной и отчетной документации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия, охраны окружающей среды и экологической безопасности;

2.9. Организация службы ресепшн ежедневно в круглосуточном режиме, прием заявок на оказание дополнительных услуг. Порядок приема заявок, а также очередность и сроки выполнения работ по заявкам, определяется в Правилах пользования зданиями в кварталах 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», размещенных на сайте www.live.sk.ru.

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 и управления Зданием.

Обозначение Объекта	Этаж	Количество комнат	Площадь Объекта
Общая площадь Объекта			

3. Объект передается Арендатору с выполненной отделкой и планировкой, оснащенный коммуникациями, с мебелью и оборудованием, в следующем составе:

- Материал отделки стен: _____

1. Материал отделки пола: _____

2. Отделка с/у: стеновые покрытия, напольное покрытие: _____

4. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:

– Вставка страница Excel – перечень мебели

2. Арендатор проверил путем визуального осмотра состояние Объекта, мебели и оборудования. Состояние Объекта позволяет использовать их в целях, указанных в Договоре. Замечаний к состоянию Объекта, мебели и/или оборудования со стороны Арендатора нет⁵, или

Замечания Арендатора к состоянию Объекта, мебели и оборудования указаны в Дефектной ведомости, прилагаемой и являющейся неотъемлемой частью настоящего акта⁶.

5. Приложение:

– Дефектная ведомость

⁵ Указывается при отсутствии замечаний Арендатора к Объекту

⁶ При отсутствии замечаний Арендатора ведомость не составляется

ФОРМА

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

_____ года «___» _____ 202__

Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ (паспорт серия __ номер _____, выдан _____ г. _____, код подразделения, зарегистрирован по адресу: _____,

или

Гражданин (гражданство (подданство)) _____ ФИО _____ (вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность (наименование, серия, номер, дата и место выдачи, срок действия, дата и место рождения, пол, вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской Федерации),

именуем _____ 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 «___» _____ 202__ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Граница эксплуатационной ответственности Арендатора в Объекте (№ ___ этаж _____ адрес: _____) указана на нижеприведенных схемах:

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 присоединения 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 Арендатором своих обязанностей по Договору и настоящему акту, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю причиненные убытки в полном объеме и несет ответственность, предусмотренную Договором и действующим законодательством.

Приложение № 4
к Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания
№ _____ от «___» _____ 202 г.

ФОРМА

**Акт возврата Объекта
к Договору присоединения от «___» _____ 202 г.**

г. Москва

«___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем(ая) в дальнейшем «Арендатор», _____, _____, с другой стороны,

в дальнейшем по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт возврата от «___» _____ 202__ года (далее – Акт) к Договору присоединения от «___» _____ 202__ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендодатель принял, а Арендатор вернул:
 - нежилое помещение, общей площадью ___ кв.м., расположенное в нежилом здании общей площадью ___ кв.м. с кадастровым номером _____, по адресу: Москва, территория инновационного центра, улица _____, дом _____, корпус _____ (далее – «Объект»);
 - – часть нежилого здания, общей площадью ___ кв.м., расположенная в границах нежилого здания с кадастровым номером _____, общей площадью ___ кв.м., по адресу: Москва, территория инновационного центра, улица _____, дом _____, корпус _____ (далее – «Объект»);
 - – нежилое здание, общей площадью ___ кв.м., с кадастровым номером _____, расположенное по адресу: Москва, территория инновационного центра, улица _____, дом _____, корпус _____ (далее – «Объект»);
2. Объект передается Арендодателю с выполненной отделкой и планировкой, оснащенный коммуникациями, с мебелью и оборудованием, в следующем составе:
 - Материал отделки стен: _____
 - Материал отделки пола: _____
 - Отделка с/у: стеновые покрытия, напольное покрытие: _____
3. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:
Вставка страница Excel – перечень мебели
4. Арендодатель проверил путем визуального осмотра состояние Объекта, мебели и оборудования и составил дефектную ведомость
4. Приложение:
– Дефектная ведомость

Приложение № 5
к Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания
№ _____ от «___» _____ 202 г.

РЕГЛАМЕНТ

**РАСМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК ОТ АРЕНДАТОРОВ О ВНЕСЕНИИ ОТДЕЛИМЫХ И
НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ В АРЕНДУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В
КВАРТАЛАХ АПАРТАМЕНТОВ 9-11, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ
СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ РАЙОНА D2 «ТЕХНОПАРК» ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА
«СКОЛКОВО»**

1. Общие положения

1.1. Регламент «Рассмотрения заявок Арендаторов о внесении отдельных и неотделимых улучшений в арендуемые помещения, расположенные в кварталах апарт-апартаментов 9-11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» Инновационного Центра «Сколково» (далее – Регламент и Объект соответственно) разработан на основе законодательства РФ по промышленной, пожарной, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности и охране труда, строительных норм и правил, Правил проекта и других нормативных правовых актов Российской Федерации и предназначен для обеспечения единого порядка при организации и проведении работ во внутренних помещениях Объекта.

1.2. Под отдельными и неотделимыми улучшениями подразумеваются в том числе установка встроенной и не встроенной мебели (шкафы, этажерки, гардеробные системы), установки кронштейнов, креплений для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых полок, полок, настенных вешалок, москитных сеток, работы по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, включая перепланировку.

1.3. Регламент содержит основные требования к проведению отдельных и неотделимых улучшений и действует в отношении объектов Кварталов 9, 10, 11, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», принадлежащего ООО «Сколково инфраструктура» (далее – Общество») и предусматривает правила их производства.

1.4. Регламент регулирует правовые и имущественные отношения между Обществом, Арендатором помещений, исполнителем работ, специализированными организациями, осуществляющими установку встроенной мебели (шкафы, этажерки, гардеробные системы), установку кронштейнов, креплений для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых полок, полок, настенных вешалок, москитных сеток, и работы по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, включая перепланировку помещений, эксплуатирующей организацией, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе или по итогам работ по установке встроенной мебели (шкафы, этажерки, гардеробные системы), установке кронштейнов, креплений для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых полок, полок, настенных вешалок, по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, включая перепланировку помещений.

1.5. Настоящим Регламентом надлежит руководствоваться Обществу, Арендаторам, исполнителю работ, специализированным организациям, выполняющим работы, указанные в п. 1.2., эксплуатирующей организации

1.6. При проведении работ по установке встроенной мебели (шкафы, этажерки, гардеробные системы), установке кронштейнов для TV, креплений для картин, панно, зеркал, маркерных и меловых полок, полок, настенных вешалок и по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, включая перепланировку помещений, не допускается проведение мероприятий и способы их реализации, нарушающие требования строительных норм, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов по пожарной безопасности, требований пожарной безопасности и правил санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов.

2. Термины и определения

В настоящем Регламенте применены следующие термины с соответствующими определениями:

2.1. Общество: ООО «Сколково инфраструктура».

2.2. Арендатор: физическое или юридическое лицо, являющиеся Лицом, осуществляющим деятельность по обеспечению реализации Проекта, в соответствии с Федеральным законом от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», за исключением случаев, прямо предусмотренных соответствующими Правилами проекта и Порядком предоставления помещений для проживания и (или) пребывания.

2.3. Здание: результат строительной деятельности, предназначенный для проживания и (или) деятельности людей, в том числе для временного пребывания и проживания, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

2.4. Помещение, в том числе нежилые помещения для временного пребывания и проживания: пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

2.5. Нормальная эксплуатация: Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и реконструкцию.

2.6. Исполнитель работ: юридические лица, которые выполняют работы и (или) оказывают услуги по договору подряда и (или) контракту.

2.7. Специализированная организация: Субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий работы по установке встроенной мебели, обследованию арендуемых помещений Объекта, проектированию и их ремонту.

2.8. Эксплуатационный паспорт: Специальная форма описания здания (сооружения) его технико-экономическими показателями, функциональным назначением, характеристиками конструктивных систем и систем инженерного обеспечения, климатическими и санитарно-гигиеническими показателями, которая ведется непосредственно эксплуатирующей организацией и служит основой текущего обслуживания здания (сооружения).

2.9. Осмотры – контрольные проверки состояния Объектов, производимые в целях оценки качества выполненных ремонтно-строительных работ в арендуемых помещениях и соответствия проведенных работ требованиям технических регламентов, проектной документации.

2.10. Ремонт по замене элементов (материалов) внутреннего интерьера в помещениях — комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности объекта, частичному восстановлению ресурса объекта или его составных частей, не связанных с изменением технико-экономических показателей Объектов, а также по поддержанию эксплуатационных показателей Объекта, установленных нормативной и технической документацией.

2.11. Отделимые улучшения: отдельные элементы корпусной мебели (стулья, кресла, диваны, кушетки, пуфы, кровати, детские кровати, шкафы, шкаф-купе, горки, стенки, этажерки, тумбочки, тумбы, комоды, комоды для обуви, столы письменные, столы журнальные, столы обеденные, прихожие, напольные вешалки, гостиные, ионизаторы, парогенераторы) и отдельные элементы внутреннего интерьера помещений (вазы, картины, репродукции, панно, гобелены, барометры, напольные/ настольные светильники и бра, зеркала, напольные/настольные/настенные часы, подставки для зонтов), другие улучшения, вспомогательного назначения, предназначенные для использования вместе арендованным объектом, которые могут быть отделены без причинения вреда арендованному объекту.

2.12. Неотделимые улучшения: изменение планировки помещений (перенос перегородок, заделка дверных проемов, устройство дверных проемов, изменение элементов внутренней отделки помещений (покрытие потолка, стен, пола), изменение конструкции встроенной мебели, связанной с наполнением и фасадом такой мебели, замена санитарно-технических приборов, полотенецесушителей, электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники, люстры), замена систем кондиционирования, установка кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток, другие улучшения, которые нельзя отделить без вреда для арендуемого объекта.

2.11. Уборка – операции, проводимые в период проведения ремонтно-строительных работ и по их завершении на путях транспортировки строительных материалов и строительного мусора и во внутренних помещениях.

3. Порядок подачи и рассмотрения заявок от Арендаторов по организации отделимых и не отделимых улучшений в арендуемых помещениях Объекта. Общие требования к исполнителю работ и материалам.

3.1. Работы по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера

арендуемых нежилых помещений, если элементы отделки внутреннего интерьера помещений отличаются от проектного решения, без перепланировки помещений.

3.1.1. Арендатор направляет Обществу заявку на согласование проведения работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений с приложением технического задания, проекта договора с Исполнителем работ, графика проведения работ с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов. Условия прием-передачи Арендатором Обществу законченных работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки. Заявка передается Арендатором в Общество через Службу Ресепшн ЖК 9-11.

3.1.2. Общество в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.1.3. При условии согласования Обществом заявки Арендатора, Арендатор за счет своих сил и средств заключает договор с Исполнителем работ/Специализированной организацией с учетом требований, изложенных в настоящем Регламенте.

3.1.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя работ/Специализированной организации соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические заключения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправны, не имеют дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводо-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

- на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;
- на материалы – паспорта заводов-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;
- копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю работ/Специализированной организации необходимо согласовать с Арендатором и Обществом до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем работ/Специализированной организацией. Исполнитель работ/Специализированная организация самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;
- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;
- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;
- не выделять вредных веществ;
- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;
- быть ремонтнопригодными;

3.1.5. Работы должны выполняться Исполнителем работ/Специализированной

организацией с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами ИЦ «Сколково», обязательными для применения на территории ИЦ, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того, в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных Исполнителем работ/Специализированной организацией работ должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН, ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;
- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;
- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;
- СНиП 21-01-97- Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 12-135-2003- Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. №390- Правила противопожарного режима в Российской Федерации;
- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";
- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Минстроя России от 13.02.1997 №18-7);
- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;
- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;
- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);
- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;
- СП 82.13330.2011 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;

- СП 68.13330.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

- СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 11.06.2003 №141).

3.1.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ указанных в п. 3.1.1. материалов, оборудования и установочных изделий Общество назначает своих ответственных представителей, уведомив об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.1.4.

3.1.7. Все основные используемые материалы (кроме расходных) должны иметь резервный запас в объеме 10% от общего объема выполняемых работ.

3.1.8. По завершении Исполнителем работ Арендатор с участием представителя Общества принимают выполненные работы и подписывают акт приемки работ с фотофиксацией улучшений.

3.1.9. Арендатор по завершении Исполнителем работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений передает Обществу исполнительную документацию, включая копии оформленного договора с Исполнителем, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, сертификаты на использованные материалы, технические паспорта на оборудование и установочные изделия, аттестаты, акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций, акты о приемке оборудования после индивидуальных и комплексных испытаний, чеки, подтверждающие стоимость всех материалов, и другие документы. Арендатор обеспечивает хранение резервного запаса строительных материалов, указанных в п. 3.1.6.

3.1.10. Гарантии качества работ

Исполнитель работ/Специализированная организация гарантирует, что качество материалов и оборудования, применяемых им для выполнения работ, будет соответствовать стандартам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Гарантии качества работ распространяются на все материалы, установочные изделия и работы, выполненные Исполнителем работ/Специализированной организацией и привлеченными ими субподрядчиками.

Гарантия на выполненные работы составляет 24 (двадцать четыре) месяца (далее – Гарантийный период). Исчисление Гарантийного периода начинается со дня подписания Акта о приемке работ.

Исполнитель работ/Специализированная организация обязаны за свой счет в течение Гарантийного периода на выполненные работы устранять все недостатки и дефекты в работах, возникшие вследствие ненадлежащего выполнения работ и/или применения некачественных материалов, установочных изделий и их комплектующих. При этом гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

3.1.11. В случае, если в период действия договора аренды нежилых помещений в элементах отделки внутреннего интерьера помещений образуются дефекты по вине Арендатора, их устранение Арендатор обеспечивает за свой счет из материалов, указанных в п. 3.1.6 настоящего Регламента.

3.1.12. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- либо с учетом произведенных согласованных изменений,

- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Общества до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.1.13. Согласованные неотделимые улучшения передаются Обществу в течение пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Общества, и возмещение произведенных Арендатором затрат не производится.

3.2. Работы по перепланировке арендуемых помещений.

3.2.1. Арендатор направляет Обществу заявку на согласование проведения работ по перепланировке арендуемых помещений с приложением всей необходимой разработанной, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации, включая согласованное с Обществом задание на проектирование, положительное техническое заключение на планируемую перепланировку, положительное заключение экспертизы по определению достоверности сметной стоимости работ, проекты договоров строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительной организаций, график проведения работ с указанием состава и объема работ, перечень планируемых к использованию материалов.

Условия приема-передачи Арендатором Обществу завершенных работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.2. Общество в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.2.3. При условии согласования заявки Арендатора Арендатор за счет своих сил и средств заключает договоры с Исполнителем работ строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора. Исполнитель должен иметь членство в СРО и соответствующий допуск к выполнению входящих в договор работ.

3.2.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя работ/Специализированной организации соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические заключения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправными, не иметь дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводо-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

- на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;
- на материалы-паспорта заводо-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;
- копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю необходимо согласовать с Арендатором и Обществом до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем работ/Специализированной организацией, выполняющим работы. Исполнитель работ/Специализированная организация самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;
- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;
- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;
- не выделять вредных веществ;
- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;
- быть ремонтпригодными;

3.2.5. Работы должны выполняться Исполнителем работ с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами Общества, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных работ Исполнителем работ/Специализированной организацией должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН, ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;
- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;
- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;
- СНиП 21-01-97- Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 12-135-2003- Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. №390-Правила противопожарного режима в Российской Федерации;
- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";
- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Министра России от 13.02.1997 №18-7);
- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;
- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;
- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);

- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;
- СП 82.13330.2011 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;
- СП 68.13330.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 11.06.2003 №141).

3.2.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ, указанных в п. 3.2.1. материалов, оборудования и установочных изделий, Общество назначает своих ответственных представителей, уведомив об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.2.3.

3.2.7. Работы должны выполняться Исполнителем работ/Специализированной организацией с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативными правовыми актами Общества, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности.

3.2.8. По завершении работ комиссия с участием представителя Общества проводит приемку выполненных работ и оформляет Акт о завершении работ по перепланировке с фотофиксацией произведенной перепланировки и выполненных улучшений Арендатор передает Обществу исполнительную документацию, в том числе журнал производства работ, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, акты испытаний материалов и оборудования, копии договоров с отчетами, журналами, актами приемки работ, справками о стоимости работ, а также копии договоров подряда, на технический надзор, авторский надзор, вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительных организаций, акт приемки выполненных работ, документы, подтверждающие оплату приобретенных материалов/выполненных работ, другие документы.

3.2.9. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений,
- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Общества до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.10. Согласованные неотделимые улучшения передаются Обществу в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Общества и возмещению произведенных Арендатором затрат не подлежит.

3.3. Установка встроенной или корпусной невстроенной мебели.

3.3.1. Арендатор направляет в Общество заявку на согласование установки встроенной или корпусной не встроенной мебели с приложением фотографий, описания, включая материалы, размеры и прочие характеристики. Общество в праве дополнительно затребовать копии сертификатов на встроенную или корпусную не встроенную мебель,

оформленных в соответствии с Техническим Регламентом таможенного союза ТР ТС 025/2012 «О безопасности мебельной продукции», а также эскизный проект (дизайн-проект).

3.3.2. Общество в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.3.3. В ответе на Заявку Общество указывает условия передачи помещения по окончании срока аренды:

- либо по завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии с учетом произведенных согласованных изменений. При этом Арендатор в момент завершения работ передает Обществу чеки, подтверждающие стоимость встроенной или корпусной не встроенной мебели, сертификаты на встроенную или корпусную не встроенную мебель. Общество и Арендатор подписывают соответствующее дополнение к Акту Приема Передачи Помещений, дополняя перечень переданного имущества;

- либо к моменту завершения договора аренды Арендатор осуществляет демонтаж указанной в п. 3.3.1. мебели с восстановлением поверхностей стен, потолка, пола в местах крепления встроенной мебели силами и за счет Арендатора.

3.3.4. Согласованные неотделимые улучшения, указанные в п. 3.3.1, передаются Обществу в течении 5 (пять) рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Общества и возмещению произведенных Арендатором затрат не подлежит.

3.4. Установка кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток.

3.4.1. Арендатор направляет в Общество заявку на согласование установки кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов и изделий. Условия приема-передачи Арендатором Обществу законченных работ по установке кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток в арендуемых нежилых помещениях должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки.

3.4.2. Общество в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.4.3. В ответе на Заявку Общество указывает условия передачи помещения по окончании срока аренды:

- либо по завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии с учетом произведенных согласованных изменений. При этом Арендатор передает Обществу чеки, подтверждающие стоимость кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток. Общество и Арендатор подписывают соответствующее дополнение к Акту приема-передачи Помещений, дополняя перечень переданного имущества;

- либо к моменту завершения договора аренды Арендатор осуществляет демонтаж кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток на усмотрение Общества до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей стен, потолка, пола в местах их установки силами и за счет Арендатора.

3.4.4. Согласованные неотделимые улучшения, указанные в пункте 3.4.1 в виде кронштейнов для ТВ, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток передаются Обществу в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока

аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Общества и возмещению произведенных Арендатором затрат не подлежит.

4. Общие требования к выполнению работ

4.1. Во время проведения работ, указанных в статье 3. Настоящего Регламента Арендатором должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работников Общества и технического персонала эксплуатирующей компании в помещение, в котором проводятся работы для осуществления контроля за проводимыми работами, состоянием несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, системы «Умный дом», элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, кондиционирования, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.2. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

4.3. На Объекте квартал 9, входящий в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», запрещается производство работ, связанных с повышенным уровнем шума:

- в воскресенье и праздничные дни;
- ранее 11-00 и позднее 19-00 часов, а также с 13-00 до 15-00.

Режим работы персонала Исполнителя работ/Специализированных организаций может быть изменен Обществом в зависимости от проживания других Арендаторов.

4.4. При проведении работ в помещениях Объекта не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм, в том числе для прокладки трубопроводов или электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

4.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и т. п.);
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и строительного мусора;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и строительным мусором эвакуационных путей и мест общего пользования;
- запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладка электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ и исполнительных схем прокладки;
- электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента на Объекте производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения.
- сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям;
- проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов эксплуатирующей организации;
- проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда-допуска, согласованного с эксплуатирующей организацией и зарегистрированного в журнале;
- проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается;
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в ремонтируемых Объектах запрещается;

- запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки краски, цемента, гипса, алебастра, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы;

- такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на ремонт внутренних помещений Объекта;

- при проведении работ по переустройству помещений не допускаются снос и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в помещениях Объекта;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков автоматической пожарной сигнализации без согласования с Обществом и эксплуатирующей организацией запрещается;

- при проведении работ должна быть обеспечена сохранность уже смонтированных линий автоматической пожарной сигнализации Объекта, узлов учета электропотребления, холодного и горячего водоснабжения, приборов отопления, линий электроснабжения и слаботочных сетей;

- не допускается складирование материалов и оборудования:

1. на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов,

2. на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Обществом и эксплуатирующей организацией;

- не допускается складирование строительного мусора на Объекте в количествах, превышающих противопожарные нормы;

- уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и строительного мусора осуществляют работники специализированной организации, ведущие работы во внутренних помещениях Объекта;

- строительный мусор выносится исключительно для загрузки в контейнер для строительного мусора. Не допускается складирование строительного мусора на мусорной площадке или в любом другом месте на территории Кварталов.

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ В КВАРТАЛАХ АПАРТАМЕНТОВ 9-11,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ
РАЙОНА D2 «ТЕХНОПАРК» ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»**

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила определяют совокупность правил пользования помещениями, утверждаемые Арендодателем и обязательные для всех Арендаторов и Пользователей. Правила и их изменения доводятся до сведения Арендатора путем направления сообщений на адрес для направления уведомлений, указанный в договоре аренды. Правила могут содержать положения, не предусмотренные заключаемым с Арендатором договором аренды.

1.1. Арендатор обязан соблюдать все Правила, со всеми дополнениями или изменениями в Правилах и обеспечить выполнение Правил Пользователями.

1.2. Термины и определения, используемые в Правилах:

Апартамент – структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, в том числе с обязательным наличием кухонного и санитарно-технического оборудования.

Арендатор – лицо, которому на основании Договора аренды или иного договора предоставлено Помещение для временного проживания или пребывания.

Арендодатель – дочернее общество Фонда «Сколково», на которое возложены функции управления и эксплуатации (далее – ООО «Сколково инфраструктура», Арендодатель), являющееся также арендодателем по Договору аренды. Арендодатель через Эксплуатирующую организацию круглосуточно обеспечивает необходимое санитарное состояние и содержание Мест общего пользования и Прилегающей территории, вывоз мусора, уход за зелеными насаждениями, техническое обслуживание и контроль работы инженерных систем, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в зданиях и Службу ресепшн.

Договор аренды, Договор – означает договор аренды Помещения, заключаемый Арендодателем с Арендатором.

Здание – означает любое из зданий, входящих в состав Объекта Квартала 9-11.

Коммунальные услуги – электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение в помещениях и местах общего пользования. Для целей настоящих Правил к коммунальным услугам относятся также услуги холодного водоснабжения и обращения с отходами, возникающими в ходе использования помещений и объектов общего пользования, в части их сбора и вывоза.

Контрольно-пропускные пункты – КПП.

Места общего пользования – означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов помещений в Здании. Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя и всех иных арендаторов, и других лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники 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.

Нормальный износ – ожидаемое уменьшение пригодности и стоимости имущества в результате его износа и обычного воздействия на него окружающей среды.

Обращения (заявки, запросы) – любые адресованные Арендодателю и/или Эксплуатирующей организации обращения, связанные с проживанием и использованием Помещениями и Местами общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации и обслуживания.

Объект Кварталы 9-11 – означает комплекс зданий, расположенных по адресу:

Квартал 9 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 1, корпуса 1, 2 и д. 2, корпуса 1, 2.

Квартал 10 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 19, корпуса 1, 3, 4, 5, 6 и д. 12, корпуса 1, 2, 3, 4, 5.

Квартал 11 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 5, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; д. 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 7, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; д. 8, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; д. 9, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 10, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 13, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; д. 15, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 17, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Отделимые улучшения – отдельные элементы корпусной мебели (стулья, кресла, диваны, кушетки, пуфы, кровати, детские кровати, шкафы, шкаф-купе, горки, стенки, этажерки, тумбочки, тумбы, комоды, комоды для обуви, столы письменные, столы журнальные, столы обеденные, прихожие, напольные вешалки, гостиные, ионизаторы, парогенераторы) и отдельные элементы внутреннего интерьера помещений (вазы, картины, репродукции, панно, гобелены, барометры, напольные/настольные светильники и бра, зеркала, напольные/настольные/настенные часы, подставки для зонтов).

Неотделимые улучшения – изменение планировки помещений (перенос перегородок, заделка дверных проемов, устройство дверных проемов, изменение элементов внутренней отделки помещений (покрытие потолка, стен, пола), изменение конструкции встроенной мебели, связанное с наполнением и фасадом такой мебели, замена санитарно-технических приборов, полотенцесушителей, электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники, люстры), замена систем кондиционирования, установка кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров для воды, ограничителей открывания окон, карнизов для штор, настенных вешалок, шкафов для обуви, москитных сеток).

Парковочное место – означает место для временного размещения личного автотранспорта, расположенное на специально обозначенном и при необходимости обустроенном и оборудованном месте (парковочном пространстве), предназначенном для обеспечения организованной платной и/или бесплатной временной стоянки транспортных средств или на иной указанной Арендодателем площадке, предназначенной для парковки не более двух легковых автомобилей.

Пользователи – лица, которые в соответствии с Договором аренды имеют право пользования Помещением (Арендатор – физическое лицо, сотрудники Арендатора – юридического лица, члены семьи Арендатора и иные совместно проживающие с указанными лицами лица, указанные в Договоре аренды).

Помещения – означает сдаваемые Арендодателем в аренду Арендатору по Договору аренды Апартаменты.

Прилегающая территория – земельные участки, части земельных участков, входящие в состав территории инновационного центра «Сколково» и непосредственно прилегающие к Зданиям с расположенными на них элементами благоустройства, пешеходными зонами, проезжей частью.

СКАТ – автоматизированная система контроля доступа транспортного средства (ТС)

на территорию ИЦ «Сколково» с подсистемой распознавания номеров ТС.

Служба Ресепшн – служба, созданная Арендодателем и/или Эксплуатирующей организацией, или иная организация, привлеченная Арендодателем, которой Арендодатель поручает функции администрирования заявок, запросов и обращений при взаимодействии с Арендаторами.

Товарно-материальные ценности – ТМЦ.

Услуги связи – услуги связи по передаче данных, услуги телефонной связи (кроме сотовой и спутниковой), радиовещания, телевизионного вещания, иные услуги, связанные с передачей информации с использованием кабеля или его аналога.

Эксплуатационный контроль – периодические осмотры в период эксплуатации Помещений, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, проводимые в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Эксплуатирующая организация – Арендодатель или привлеченная Арендодателем на основании договора компания, которой Арендодатель поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации Помещений и объектов общего пользования, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, водоснабжения помещений и объектов общего пользования, водоотведения, обращения с отходами в части их сбора и вывоза, организацию благоустройства и озеленения Прилегающей территории, по созданию условий для обеспечения помещений и объектов общего пользования услугами связи.

Центр – инновационный центр «Сколково».

2. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ

2.1. Пользование Помещениями и Местами общего пользования допускается исключительно в целях временного проживания или пребывания Арендаторов и совместно проживающих с ними лиц в соответствии с Договорами аренды и Правилами предоставления помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания, размещенными на сайте sk.ru и/или skocity.ru live.sk.ru, и разработанными на их основе документами.

2.2. Эксплуатирующая организация осуществляет контроль за соблюдением Арендаторами и иными лицами Правил и выполнения, принятых Арендаторами на себя обязанностей в отношении Помещений.

2.3. Арендатор обязан содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом и противопожарном состоянии, не допуская его порчи, а также соблюдать установленные требования, правила и нормы, относящиеся к эксплуатации Помещений. Если иное не предусмотрено Договором аренды и Правилами, Арендатор обязан за свой счет обеспечивать:

- устранение всех не связанных с нормальным износом повреждений, возникших после передачи Арендатору Помещения, имеющихся на поверхностях стен, потолка (подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли, оконечных элементов системы вентиляции, кондиционирования, отопления, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в помещении, или замену по согласованию с Арендодателем любого из перечисленных элементов на аналогичный по качеству, внешним и техническим характеристикам, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в помещении;

- замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещении, если неисправность возникла после передачи Помещения Арендатору и не связана с недостатками сданного в аренду имущества; сохранность элементов противопожарной системы; сохранность пломбировки узлов учета электрической энергии, водоснабжения и теплоснабжения, установленной Арендодателем или ресурсоснабжающими организациями;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений мебели и оборудования, переданных в соответствии с Актом приема-передачи.

2.4. Арендатор обязан на условиях, предусмотренных Договором аренды, обеспечивать представителям Эксплуатирующей организации беспрепятственный доступ для осмотра и проверки состояния Помещений и соблюдения Арендатором условий Договора, исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору (ремонт, текущему содержанию Помещений), а также для выполнения Арендодателем дополнения/изменения или перестройки коммуникаций, обслуживающих Здание, или любой части Помещений и/или Здания.

2.5. Арендатору запрещается:

- осуществлять переустройство, переоборудование, реконструкцию, работы по перепланировке или изменению функционального назначения Помещений без предварительного согласования с Арендодателем;

- производить без согласования с Арендодателем демонтаж элементов установленного оборудования и встроенной мебели. Расходы по устранению ущерба, нанесенного Помещением, Зданию по вине Арендатора, Пользователей или гостей/посетителей Арендатора в результате ненадлежащего использования оборудования или мебели возмещается самим Арендатором;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а именно: приборы, энергопотреблением превышающие 3 кВт, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

- использовать тонированные покрытия, пленки и защитные экраны, а также размещать любого рода информацию (плакаты, щиты, транспаранты, объявления и т.п.) на окнах, остекленных поверхностях и витражах Помещения без письменного согласования с Арендодателем;

- складировать материалы и личные вещи на лоджиях и в Местах общего пользования. Лестницы, дверные проемы, коридоры, вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы и другие Места общего пользования, а также Прилегающая территория не должны захламляться и не должны быть заблокированы, не могут использоваться для хранения материалов, складирования мусора или использоваться с какой-либо иной целью, отличной от их прямого назначения. В частности, запрещено выносить или выбрасывать имущество, мусор в коридоры, вестибюли, лифтовые шахты или на лестницы. Арендаторы не

могут устанавливать, размещать или оставлять любые грузы, изделия любого рода, оборудование или мебель в Местах общего пользования (за пределами Помещений). При обнаружении в Местах общего пользования указанных предметов Арендодатель имеет право убрать соответствующие предметы из Мест общего пользования за счет Арендатора (Арендатор обязан компенсировать расходы Арендодателя на устранение соответствующего нарушения).

- устанавливать какие-либо приемо-передающие устройства на кровле Зданий в Объекте Кварталы 9-11, на внешних стенах Помещения, в Местах общего пользования и других местах в пределах границ Объекта Кварталы 9-11;

- выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты в Местах общего пользования и на всей территории Объекта Кварталов 9-11 без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

- проносить, хранить или использовать на территории Объекта Кварталы 9-11 любые вещи (в том числе вещества), которые являются или могут оказаться опасными для здоровья, причинить вред Зданиям, Помещениям или находящимся в них людям, в том числе легковоспламеняющиеся, горючие, радиоактивные, взрывоопасные, ядовитые, загрязняющие или отравляющие вещества, любое оружие и боеприпасы;

- использовать в своих целях и интересах инвентарь и оборудование, принадлежащие Арендодателю, Эксплуатирующей организации, иным организациям, обслуживающим Объект Кварталы 9-11, без письменного разрешения Арендодателя/Эксплуатирующей организации, которым принадлежит соответствующее имущество.

2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в Помещении Арендатор обязан предпринять меры для локализации аварии и незамедлительно информировать Эксплуатирующую организацию о фактах возникновения аварийной ситуации и предпринятых им мерах. Устранение последствий аварийных ситуаций, возникших по вине Арендатора, осуществляется за счет Арендатора.

2.7. Арендаторам запрещен доступ на крышу Зданий, в технические помещения без письменного согласования с Эксплуатирующей организацией.

2.8. Порядок доступа на Объект нового Арендатора:

Первичный доступ в Помещение предоставляется Арендатору в предварительно согласованное сторонами время, после выполнения следующих действий:

- ознакомления Арендатора с настоящими Правилами;
- после подписания сторонами договора аренды,
- внесения арендатором обязательных платежей, предусмотренных договором аренды,
- подписание Арендатором акта приема-передачи Помещения по Договору аренды и акта разграничения эксплуатационной ответственности;
- получение Арендатором от Арендодателя и/или Службы Ресепшн ключей от Помещений.

Заселение Арендатора осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

Крупногабаритные грузы, мебель и личные вещи могут быть вывезены с территории ИЦ «Сколково» только после оформления заявки на вывоз товарно-материальных ценностей в соответствии с приказом ООО «Сколково Инфраструктура» от 1 марта 2022 г. №27-П «Об утверждении Положения о порядке вывоза (выноса) товарно-материальных ценностей с территории инновационного центра «Сколково».

Осмотр помещения и заселение в апартамент

Осмотр Помещения и передаваемых Арендатору Принадлежностей (как они определены в Договоре аренды) производится в соответствии с положениями Договора аренды и настоящих Правил.

Осмотр Помещения при заселении производится в предварительно согласованное сторонами время после заключения Договора аренды и исполнения Арендатором обязательств по внесению обязательных платежей в соответствии с условиями Договора аренды.

При осмотре обязательно личное присутствие Арендатора, представителя Арендодателя.

Осмотр Помещения сопровождается составлением и обязательным подписанием акта приема-передачи Помещения по форме, определенной в Договоре аренды.

В день подписания Арендатору выдаются ключ от запорного устройства и электронная карта

доступа согласно количеству жильцов, указанному в акте приема-передачи Помещения, но не более двух экземпляров на апартамент. Вид запорного устройства по соглашению Сторон значения не имеет, в том числе ключ и запорное устройство могут быть электронными.

Арендатор не имеет права самостоятельно заменять запорные механизмы Помещения.

Арендатор обязан заявить о дефектах Помещения и Принадлежностей в случае наличия таковых до подписания акта приема-передачи Помещения и заселения. Указанные дефекты отражаются в акте приема-передачи и устраняются в соответствии с условиями Договора аренды.

В случае отсутствия замечаний к состоянию Помещения Арендатор перед заселением обязан

подписать Акт приема-передачи Помещения с перечнем передаваемых Принадлежностей, в том числе ключей и электронных карт доступа.

Заключение Договора аренды и передача Помещения и Принадлежностей Арендатору возможны только после предоставления Арендодателем необходимых документов, требуемых по Договору аренды, и исполнения Арендодателем всех обязанностей по внесению обязательных платежей в соответствии с условиями Договора аренды.

Порядок заселения

Заселение в Помещение производится Арендодателем самостоятельно в предварительно согласованное сторонами время, в период с 09:00 до 18:00 в рабочие дни, после подписания сторонами Договора аренды, внесения Арендатором обязательных платежей, предусмотренных Договором аренды, и подписания Акта приема-передачи Помещения и перечня передаваемых Принадлежностей.

На момент выселения Арендатор обязан передать освобождаемое помещение вместе со всеми принадлежностями собственнику в надлежащем состоянии и комплектации, без дефектов и повреждений, а именно в том же состоянии, в котором оно находилось на дату передачи по акту приема-передачи.

На момент подписания акта возврата предмета аренды все задолженности арендатора

по оплате, фиксированной и переменной арендной плате, а также иные финансовые обязательства, возникшие у арендатора в связи с арендой, должны быть надлежащим образом исполнены.

Все личное имущество арендатора и жильцов помещения, а также мусор и прочее должны быть удалены из помещения и мест общего пользования.

Арендатор обязуется вернуть все полученные ключи от помещения, входа в подъезд, а также прочие ключи в дату окончания договора аренды по Акту возврата ключей.

За нанесенный ущерб, а также утраченные ключи с Арендатора взимается плата в соответствии с дефектной ведомостью и сметой.

2.9. Арендаторы имеют право обращаться в Эксплуатирующую организацию и оставлять Заявки на устранение мелких технических замечаний, а также замечаний к качеству эксплуатации помещений и уборке Мест общего пользования, в том числе направлять предложения об улучшении качества эксплуатации помещений и иные обращения. Заявки подаются круглосуточно по телефону, а также в электронном виде (по электронной почте) или через мобильное приложение «Skolcity» с обязательным указанием сути заявки, для получения обратной связи по предмету оставленной Заявки.

Эксплуатирующая организация рассматривает и направляет ответы по заявкам в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения обращения.

Заявки, связанные с текущей эксплуатацией, регистрируются с присвоением входящего номера и выполняются в сроки, указанные в Приложении 1.

Информация о регистрации заявки, ходе ее выполнения, а также результате работ, передается заявителю по электронной почте или через мобильное приложение Skolcity. Если заявитель указал о том, что информация по выполнению заявки должна быть предоставлена в письменном виде, она направляется в течении 3 (трех) рабочих дней с даты выполнения заявки.

2.10. Сообщения о происшествиях (аварии, повреждения инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, расположенные в арендуемых помещениях), возникновении аварийных ситуаций принимаются Арендодателем круглосуточно по телефонам Службы Ресепшн +7 (495) 280 05 55, +7 (916) 601 08 32; +7 (985) 610 40

2.11. Служба Ресепшн сообщает о происшествии в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений. По таким заявкам также ведется регистрация и отчетность по выполнению работ перед Арендатором.

3 ПОРЯДОК ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК ОТ АРЕНДАТОРОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОТДЕЛИМЫХ И НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛНЕНИЮ РАБОТ И МАТЕРИАЛАМ.

3.1. Работы по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, если элементы отделки внутреннего интерьера помещений отличаются от проектного решения, без перепланировки помещений.

3.1.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование проведения работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений с приложением технического задания, проекта договора с Исполнителем работ, графика проведения работ с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов. Условия приема – передачи Арендатором Арендодателю завершённых работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и

согласования Заявки.

Заявка передается Арендатором в Арендодателю через Службу Ресепшн.

3.1.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.1.3. При условии согласования Арендодателем заявки Арендатора Арендатор за счет своих сил и средств заключает договор с Исполнителем работ.

3.1.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические заключения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправны, не иметь дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводов-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

-на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;

-на материалы-паспорта заводов-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;

-копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю необходимо согласовать с Арендатором и Арендодателем до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем, выполняющим работы. Исполнитель самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;

- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;

- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;

- не выделять вредных веществ;

- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;

- быть ремонтпригодными;

3.1.5. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативными правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того, в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных Подрядчиком работ должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН,

ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;
- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;
- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;
- СНиП 21-01-97- Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 12-135-2003- Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. №390-Правила противопожарного режима в Российской Федерации;
- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";
- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Минстроя России от 13.02.1997 №18-7);
- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;
- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;
- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);
- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;
- СП 82.13330.2011 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;
- СП 68.13330.2017«Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (Постановление Главного государственного

санитарного врача РФ от 11.06.2003 №141).

3.1.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ, указанных в п. 3.1.1. материалов, оборудования и установочных изделий, Арендодатель назначает своих ответственных представителей, информирует об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.1.4.

3.1.7. Все основные используемые материалы (кроме расходных) должны иметь резервный запас в объеме 10% от общего объема выполняемых работ.

3.1.8. По завершении Исполнителем работ Арендатор с участием представителя Арендодателя принимают выполненные работы и подписывают акт приемки работ с фотофиксацией улучшений.

3.1.9. Арендатор по завершении Исполнителем работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений передает Арендодателю исполнительную документацию, включая копии оформленного договора с Исполнителем, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, сертификаты на использованные материалы, технические паспорта на оборудование и установочные изделия, аттестаты, акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций, акты о приемке оборудования после индивидуальных и комплексных испытаний, чеки, подтверждающие стоимость всех материалов и другие документы. Арендатор обеспечивает хранение резервного запаса строительных материалов, указанный в п. 3.1.6.

3.1.10. Гарантии качества работ

Исполнитель гарантирует, что качество материалов и оборудования, применяемых им для выполнения работ, будет соответствовать стандартам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Гарантии качества работ распространяются на все материалы, установочные изделия и работы, выполненные Исполнителем и привлеченными им субподрядчиками.

Исполнитель обязан за свой счет в течение Гарантийного периода на выполненные работы устранять все недостатки и дефекты в работах, возникшие вследствие ненадлежащего выполнения работ и/или применения некачественных материалов, установочных изделий и их комплектующих. При этом гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

3.1.11. В случае, если в период действия договора аренды нежилых помещений в элементах отделки внутреннего интерьера помещений образуются дефекты по вине Арендатора, их устранение Арендатор обеспечивает за свой счет из материалов, указанных в п. 3.1.6 настоящего Регламента.

3.1.12. По завершению договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- либо с учетом произведенных согласованных изменений,
- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.1.13. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещению произведенных Арендатором затрат не подлежит.

3.2. Работы по перепланировке арендуемых помещений.

3.2.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование проведения работ по перепланировке арендуемых помещений с приложением всей необходимой разработанной, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации, включая согласованное с Арендодателем задания на проектирование, положительного технического заключения на планируемую перепланировку, положительного заключения экспертизы по определению достоверности сметной стоимости работ, проектов договоров строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительной организаций, графика проведения работ с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов.

Условия приема - передачи Арендатором Арендодателю завершенных работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.2.3. При условии согласования заявки Арендатора, Арендатор на своем иждивении заключает договоры с Исполнителем работ строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора. Исполнитель должен иметь членство в СРО и соответствующий допуск к выполнению входящих в договор работ.

3.2.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические заключения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправны, не иметь дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводо-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

-на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;

-на материалы-паспорта заводо-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;

-копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю необходимо согласовать с Арендатором и Арендодателем до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем, выполняющим работы. Исполнитель самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;
- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;
- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;
- не выделять вредных веществ;
- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;
- быть ремонтно-пригодными;

3.2.5. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных Подрядчиком работ должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН, ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;
- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;
- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;
- СНиП 21-01-97- Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 12-135-2003- Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. №390- Правила противопожарного режима в Российской Федерации;
- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";
- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Минстроя России от 13.02.1997 №18-7);
- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;
- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;
- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);

- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);
- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;
- СП 82.13330.2011 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;
- СП 68.13330.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 11.06.2003 №141).

3.2.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ, указанных в п. 3.2.1. материалов, оборудования и установочных изделий, Арендодатель назначает своих ответственных представителей, информирует об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.2.3.

3.2.7. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности.

3.2.8. По завершении работ комиссия с участием представителя Арендодателя проводит приемку выполненных работ и оформляет Акт о завершении работ по перепланировке с фотофиксацией произведенной перепланировки и выполненных улучшений Арендатор передает Арендодателю исполнительную документацию, в том числе журнал производства работ, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, акты испытаний материалов и оборудование, копии договоров с отчетами, журналами, актами приемки работ, справками о стоимости работ, а также копии договоров подряда, на технический надзор, авторский надзор, вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительных организаций, акт приемки выполненных работ, документы, подтверждающие оплату приобретенных материалов/выполненных работ, другие документы.

3.2.9. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений,
- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.10. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течение пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещению произведенных Арендатором затрат не

производится.

3.3. Установка встроенной или корпусной невстроенной мебели.

3.3.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование установки встроенной или корпусной невстроенной мебели с приложением эскизного проекта (дизайн-проекта), сертификатов на встроенную или корпусную невстроенную мебель, оформленных в соответствии с Техническим Регламентом таможенного союза ТР ТС 025/2012 «О безопасности мебельной продукции».

3.3.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.3.3. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений, при этом Арендатор передает Арендодателю чеки, подтверждающие стоимость встроенной или корпусной невстроенной мебели, сертификаты на встроенную или корпусную не встроенную мебель,
- либо осуществляет демонтаж указанной в п. 3.3.1. встроенной мебели на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей стен, потолка, пола в местах крепления встроенной мебели силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.3.4. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещение произведенных Арендатором затрат не производится.

3.4. Установка кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток.

3.4.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование установки кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов и изделий. Условия приема - передачи Арендатором Арендодателю законченных работ по установке кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток в арендуемых нежилых помещениях должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.4.2. Арендодатель в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.4.3. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение Арендодателю в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений, при этом Арендатор передает Арендодателю чеки, подтверждающие стоимость кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток,
- либо осуществляет демонтаж кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей стен, потолка,

пола в местах их установки силами и за счет Арендатора.

3.4.4. Согласованные неотделимые улучшения в виде кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещение произведенных Арендатором затрат не производится.

3.5. Общие требования к выполнению работ.

3.5.1. Во время проведения работ Арендатором должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работников Арендодателя и технического персонала эксплуатирующей компании в помещение, в котором проводятся работы для осуществления контроля за проводимыми работами, состоянием несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, системы «Умный дом», элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, кондиционирования, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3.5.2. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

3.5.3. На Объекте квартал 9, входящий в состав среднеэтажной смешанной застройки района Д2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», запрещается производство работ, связанных с повышенным уровнем шума:

- в воскресенье и праздничные дни;
- ранее 11-00 и позднее 19-00 часов, в том числе с 13-00 до 15-00.

Режим работы персонала Специализированных организаций может быть изменен Арендодателем в зависимости от проживания других Арендаторов.

3.5.4. При проведении работ в помещениях Объекта не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм, в том числе для прокладки трубопроводов или электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

3.5.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключаящих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и т. п.);
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и строительного мусора;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и строительным мусором эвакуационных путей и мест общего пользования;
- запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ и исполнительных схем прокладки;
- электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента на Объекте производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения.

- сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям;
- проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов эксплуатирующей организации;
- проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда-допуска, согласованного с эксплуатирующей организацией и зарегистрированного в журнале;
- проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается;
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в ремонтируемых Объектах запрещается;
- запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки краски, цемента, гипса, алебаstra, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы;
- такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на ремонт внутренних помещений Объекта;
- при проведении работ по переустройству помещений не допускаются снос и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в помещениях Объекта;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков автоматической пожарной сигнализации без согласования с Арендодателем и эксплуатирующей организацией запрещается;
- при проведении работ должна быть обеспечена сохранность уже смонтированных линий автоматической пожарной сигнализации Объекта, узлов учета электропотребления, холодного и горячего водоснабжения, приборов отопления, линий электроснабжения и слаботочных сетей;
- не допускается складирование материалов и оборудования:
 1. на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов,
 2. на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Арендодателем и эксплуатирующей организацией;
- не допускается складирование строительного мусора на Объекте в количествах, превышающих пожарные нормы;
- уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и строительного мусора осуществляют работники специализированной организации, ведущие работы во внутренних помещениях Объекта;
- строительный мусор выносится исключительно для загрузки в контейнер для строительного мусора. Не допускается складирование строительного мусора на мусорной площадке или в любом другом месте на территории Кварталов.

4. УСЛУГИ СВЯЗИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

4.1. Услуги связи для Арендаторов Помещений на территории Объекта Кварталы 9-11, в том числе услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) оказываются Арендатору на основании отдельно договора оказания услуг, заключенного Арендатором самостоятельно, и не входят в постоянную или переменную арендную плату по Договору аренды.

5. ПОРЯДОК ДОСТУПА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ИЦ «СКОЛКОВО» И ОБЪЕКТА КВАРТАЛЫ 9-11

5.1. Для проезда транспортных средств на территорию ИЦ «Сколково» и на территорию Объекта Кварталы 9-11 действует пропускной режим.

5.2. Доступ на территорию ИЦ «Сколково» осуществляется только через специально оборудованные места – Контрольно-пропускные пункты (КПП).

5.3. Для обеспечения безопасности въезд транспортных средств осуществляется при наличии:

- согласованной разовой заявки на пропуск транспортного средства, или
- согласованной временной заявки (оформленной на срок действия договора) на пропуск транспортного средства.

Разовая заявка может быть оформлена Арендатором самостоятельно в электронном виде в системе СКАТ. Временные пропуска на срок действия договора оформляются автоматически – при условии, что автомобиль вписан в договор аренды. В случае въезда на территорию на основании разовой или временной заявки пребывание транспортных средств на территории ИЦ Сколково не должно превышать времени, указанного в заявке.

Арендаторы самостоятельно оформляют заявки в СКАТ посредством мобильного приложения для заказа пропуска на территорию Жилых кварталов.

5.4. Арендодатель вправе осуществить блокировку доступа и внести в Стоп-лист на транспортное средство для ограничения доступа на территорию ИЦ «Сколково» в следующих случаях:

- у Арендатора Помещения существует задолженность по договору аренды в общей сумме превышающая эквивалент арендной платы за 2 месяца;
- зафиксировано нарушение ПДД, правил парковки (в том числе частичная парковка на газоне/тротуаре/пешеходном переходе), нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение правил нахождения на территории Объекта Кварталы 9-11 и прочее;

5.5. Арендодатель вправе внести в Стоп-лист транспортное средство для ограничения доступа на территорию ИЦ «Сколково» в следующих случаях:

- зафиксировано нарушение ПДД, правил парковки, нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение правил нахождения на территории ИЦ «Сколково» и прочее;
- зафиксировано грубое нарушение скоростного режима (разрешенная скорость движения на территории не более 40 км/ч)

5.6. Стоп-лист ведется с соблюдением следующих правил:

- Внесение ТС в стоп-лист осуществляется на основании принятого решения в связи с выявленным нарушением водителем ТС правил дорожного движения или парковки на территории, а также иных правил, за нарушение которых предусмотрено ограничение доступа ТС на территорию;
- Внесение ТС в стоп-листы либо внесение информации о предупреждении внесения в стоп-листы осуществляется в течении одного рабочего дня с момента принятия соответствующего решения.
- В зависимости от наличия или отсутствия повторных нарушений, тяжести допущенного нарушения применяются следующие меры:
 - 1) при первом нарушении – предупреждение (кроме превышения установленной скорости движения на величину более 40 км/ч);
 - 2) при повторном нарушении – запрет въезда сроком на 30 календарных дней с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;
 - 3) при третьем нарушении – запрет въезда сроком на 90 календарных дней с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;
 - 4) при четвертом и последующем нарушении – запрет въезда сроком на один календарный год с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;
 - 5) в отношении ТС, водители которых допустили грубое нарушение правил дорожного движения (в том числе превышение установленной скорости движения на величину более 40

км/ч), правил нахождения на территории, нарушение контрольно-пропускного режима, иные нарушения, которые могут повлечь тяжкие последствия, решение о запрете въезда сроком на один год может быть принято незамедлительно.

5.7. В течение одного рабочего дня после внесения ТС в стоп-лист, лицу, подавшему заявку через СКАТ или через приложение, направляется уведомление о принятом решении и сроке действия запрета въезда;

- при передвижении по территории ИЦ «Сколково» и на территории Объекта Кварталов 9-11 Арендатор принимает во внимание и соблюдает правила движения и парковки на территории ИЦ Сколково, в том числе:

- категорически запрещается оставлять вдоль проезжей части личный и гостевой автотранспорт;

- Арендаторы несут персональную ответственность за безопасность дорожного движения на территории ИЦ «Сколково», и соблюдение правил дорожного движения;

- скорость движения любого транспорта по территории Объекта Кварталы 9-11 установлена не более 20 км/час (если иные ограничения не установлены непосредственно на территории Объекта Кварталы 9-11);

- учебная и развлекательная езда по территории запрещены;

- движение неисправных транспортных средств, а также автомобилей на изношенных или не соответствующих сезону колёсах запрещено;

- в случае механического повреждения конструкции боллардов транспортным средством материальная ответственность за восстановление боллардов и сопутствующих элементов ложится на лицо, управляющее данным автомобилем, при этом представители Эксплуатирующей организации составляют акт повреждения на месте.

5.8. Парковочные места для автомобилей Арендаторов не закреплены, парковка автомобилей должна производиться в специально отведенных местах с нанесенной соответствующей разметкой.

Арендодатель не предоставляет Арендатору парковочные места и не гарантирует наличие свободных парковочных мест на территории.

5.9. Для осуществления временной погрузки/разгрузки автомобиля Арендатор Помещений в Зданиях в кварталах апартаментов имеет право проехать на территорию кварталов апартаментов в место для погрузки/разгрузки, убедившись, что автомобиль не закрывает проезд другим транспортным средствам и не препятствует проходу пешеходов. Время нахождения транспортного средства на территории кварталов в целях погрузки/разгрузки не должно превышать 1 (один) часа в сутки.

При этом необходимо оформление разовой заявки на проезд на каждое заезжающее транспортное средство.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

6.1. Арендатор несет ответственность за любые повреждения или ущерб, причиненные домашними животными Арендатора, Пользователей и/или их гостей.

6.2. Принадлежащие Арендаторам животные подлежат вакцинации в соответствии с законодательством Российской Федерации, о чём Арендатор обязан письменно проинформировать Эксплуатирующую организацию с предоставлением копии справки о прививках или ветеринарного паспорта. В противном случае, Эксплуатирующая организация вправе проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

6.3. Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключающих беспокойство других лиц, находящихся на территории Объекта Кварталы 9-11.

6.4. Животные не должны находиться на территории Объекта Кварталы 9-11 без

сопровождающих лиц старше 14 лет и не могут оставаться владельцами на привязи в общественных местах.

6.5. Выводить собак на прогулку на территории Объекта Кварталы 9-11 разрешается только на поводке, а для собак, высотой в холке более 40 см – на поводке и в наморднике.

6.6. Категорически запрещается присутствие домашних животных, принадлежащих Арендатору, Пользователям и/или их гостям, на детских площадках.

6.7. Арендаторы обязаны нести ответственность за уборку экскрементов своих домашних животных на территории общего пользования, образовавшихся при выгуле животных.

6.8. Арендаторы – владельцы животных несут полную ответственность за жизнь и нахождение своих животных на территории Кварталов 9-11 и обязаны принимать все необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории.

Запрещается появление с собакой без поводка и намордника, загрязнение собаками мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.

При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать режим тишины – не допускать лай собак в период с 23 часов до 7 часов.

6.9. Запрещается устанавливать будки, ограждения, а также любые иные конструкции на прилегающих территориях.

7. ЗАПРЕТ КУРЕНИЯ

7.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации в Местах общего пользования в составе Объекта Кварталы 9-11 курение запрещено.

7.2. Категорически запрещено курение в Помещениях, в том числе на балконах. В случаях курения в Помещениях вероятны срабатывания системы датчиков противопожарной сигнализации, что влечет за собой необходимость перезапуска системы и расследование причин срабатывания.

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТАМИ, ТЕРРАСАМИ, БАЛКОНАМИ

8.1. Для перевозки пассажиров в каждом подъезде зданий Квартала 9 предусмотрен пассажирский лифт грузоподъемностью до 600 кг.

Правила пользования лифтом размещаются в кабине лифта и подлежат обязательному исполнению всеми Пользователями.

8.2. Террасы и балконы являются территорией апартаментов, поддержание состояния террасы в течение всего срока аренды, в том числе очищение от снега, наледи, листвы, загрязнений – обязанность Арендатора.

8.3. При хранении личного имущества Арендатора за пределами апартаментов ответственность за его сохранность несет Арендатор.

Территория жилых кварталов не является охраняемой, Арендодатель не может препятствовать доступу третьих лиц на территорию и не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

9. СОБЛЮДЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ШУМОВОГО РЕЖИМА.

9.1. В Объекте установлены часы соблюдения режима тишины: ежедневно с 13.00 до 15.00 и в ночное время с 23.00 до 7.00.

9.2. На территории Объекта запрещено использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток. Запрещено громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Помещения.

10. ПОРЯДОК УТИЛИЗАЦИИ И СБОРА МУСОРА.

10.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов из установленных на территории мусорных контейнеров осуществляется специализированной организацией, с которой Эксплуатирующая организация заключает договор на обслуживание.

Арендаторы собирают весь мусор в один контейнер, а организация увозит отходы на свою станцию перегруза для сортировки и переработки строительных и твердых бытовых отходов, где отходы проходят стадии: обработки, обезвреживания и утилизации (рекуперация – то есть из отходов извлекаются полезные компоненты (бумага и полиэтилен) для их повторного применения), а уже остатки от сортировки (обезвреженные) 5-го класса опасности отвозятся на полигон.

Уличные урны не предназначены для утилизации габаритного и бытового мусора.

Адреса контейнерных площадок: _____

10.2. Крупногабаритный и строительный мусор Арендатор обязан утилизировать своими силами либо обязан подать заявку на вывоз крупногабаритных отходов в Службу Ресепшн. Переполнение бункера для вывоза крупногабаритных отходов или складирование мусора вне бункера запрещено.

10.3. На территории Объекта запрещается оставлять мусор, разливать жидкие отходы, захламлять Прилегающую территорию, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего пользования либо не предназначенных для этого специально.

10.4. Запрещено осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей, нефте- и маслосмазочных продуктов, нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

10.5. Запрещается выбрасывать ртутьсодержащие (люминесцентные, бактерицидные, натриевые и т.д.) отработанные лампы в мусорные контейнеры, предназначенные для сбора бытовых отходов.

10.6. Иные условия сбора отходов, мусора, в т.ч. крупногабаритного мусора, обязательные для соблюдения Арендатором и/или Пользователями, указаны в Правилах обращения с отходами на территории инновационного центра «Сколково», которые являются общедоступной информацией и размещены на сайте sk.ru.

11. СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

11.1. Арендатор является ответственным лицом за соблюдение правил противопожарной безопасности, определенным законодательством РФ в арендуемом Помещении. В случае, если при осмотре Помещения Эксплуатирующей организацией будут выявлены нарушения, Арендатор обязан принять меры к их устранению.

11.2. Арендатор и проживающие совместно с ним Пользователи обязаны соблюдать требования пожарной безопасности на территории Объекта Кварталы 9-11, в Местах общего пользования и в Помещениях, соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями и другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

11.3. В рамках соблюдения противопожарной безопасности:

- Арендатор несет ответственность за ложные срабатывания систем пожарной безопасности, произошедшие по вине Арендатора, Пользователей и лиц, проживающих или находящихся в помещении, а также за все последствия, наступившие в результате такого ложного срабатывания;

- Арендодатель оставляет за собой право изменять и дополнять системы безопасности по мере необходимости;

- в случае сигнала тревоги при чрезвычайной ситуации любого характера, эвакуироваться с этажа, на котором расположены помещения, или, при необходимости, покинуть Объект в соответствии с Планом эвакуации, а при срабатывании автоматической системы речевого оповещения и управления эвакуацией действовать согласно транслируемых системой инструкций;

- должным образом принимать участие во всех мероприятиях по отработке действий в чрезвычайных ситуациях, организуемых Эксплуатирующей организацией;

- запрещается использовать имеющиеся средства пожаротушения не по прямому назначению;

- запрещается открывать электрощиты и производить любые работы без согласования работ с Эксплуатирующей организацией;

- запрещается пользоваться неисправными светильниками, электровыключателями, электророзетками и штепсельными вилками с разбитыми корпусами либо отсутствующими комплектующими, обгоревшими и закопченными контактами, с надёжно незакреплёнными искрящимися и нагревающимися в месте контакта проводами;

- запрещено применять на территории Объекта Кварталы 9-11 и в непосредственной близости (100 м) от них дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару;

- исключить несанкционированное вмешательство в работу автоматических средств противопожарной защиты, систем оповещения о пожаре, автоматических устройств обнаружения пожара (автоматическую пожарную сигнализацию), установок автоматического пожаротушения;

- использовать все трубопроводы исключительно в тех целях, для которых они предназначены;

- не бросать горючие или опасные материалы в трубопроводы;

- не допускать загромождение мебелью, материалами и оборудованием путей эвакуации (коридоры, лестничные клетки, вестибюли, тамбуры эвакуационных выходов из зданий, лифтовые холлы), доступ к первичным средствам пожаротушения, электрораспределительным щитам и отключающим устройствам, не затруднять доступ к огнетушителям и шлангам для внутриквартирного пожаротушения, установленным в санузлах и/или ванных комнатах;

- не использовать электроприборы, потребляемая мощность которых превышает допустимую потребляемую мощность электросети (электрочайники, электрообогреватели и т.п. мощностью более 3 кВт), а также включать в электросеть одновременно несколько электроприборов, суммарная потребляемая мощность которых превышает допустимую;

- не производить перепланировку и перепрофилирование помещений без соблюдения противопожарных требований, без согласования с Эксплуатирующей организацией, не пользоваться нагревательными электроприборами для отопления помещений, приготовления и разогрева пищи вне специально отведённых мест и зон;

- не готовить продукты питания, используя открытый огонь;

- не устанавливать и не изменять в арендуемых апартаментах без предварительного письменного согласия Арендодателя любые системы безопасности;

- предоставлять уполномоченным представителям Эксплуатирующей организации доступ в помещения с целью проведения регулярных проверок или ремонта любых систем;

- следить за исправностью противопожарного оборудования и устройств пожарной сигнализации (ручные пожарные извещатели, датчики дыма и т.д.) в помещениях.

- баллоны с горючими газами, емкости (бутылки, канистры, бутылки и другая тара) с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также аэрозольные упаковки должны быть защищены от солнечного и иного теплового воздействия. На открытых площадках или

под навесами хранение допускается только в защитных чехлах/контейнерах из негорючих материалов.

11.4. Действия Арендатора при возникновении пожара.

При обнаружении пожара или его признаков (дым, запах гари и др.), каждый Арендатор или Пользователь обязаны немедленно:

- сообщить Службе Ресепшн, представителям Эксплуатирующей организации;
- оповестить о пожаре или его признаках людей, находящихся поблизости, и принять необходимые меры для эвакуации из зданий (из опасной зоны);
- при появлении опасных факторов пожара (дым, потеря видимости, высокая температура, токсичные пары горения) немедленно эвакуироваться в безопасную зону, прикрыв за собой входную дверь, сообщить об этом в пожарную охрану по телефону 101, работникам Эксплуатирующей организации.

11.5. Действия Арендаторов при эвакуации из зданий.

При получении сигнала об эвакуации по системе речевого оповещения и управления эвакуацией Арендаторам и лицам, проживающим совместно, следует:

- проследовать к ближайшему эвакуационному выходу;
- при передвижении по пути эвакуации соблюдать спокойствие, избегать паники;
- не вмешиваться в работу сотрудников пожарной охраны, Эксплуатирующей организации;
- выполнять все указания работников Эксплуатирующей организации, а также сотрудников пожарной охраны и/или других экстренных служб, а также правоохранительных органов.

11.6. При обнаружении подозрительных предметов в зданиях или на прилегающей территории:

- Категорически запрещается трогать, вскрывать, передвигать или предпринимать какие-либо иные действия с обнаруженным предметом.
- Не рекомендуется использовать мобильные телефоны и другие средства радиосвязи вблизи такого предмета.
- Необходимо немедленно сообщить об обнаружении подозрительного предмета представителю Эксплуатирующей организации или сотрудникам полиции.
- Следовать указаниям работников Эксплуатирующей организации и сотрудников полиции.»

11.7. Действия Арендаторов при авариях техногенного характера:

При авариях, следствием которых явилось нарушение целостности конструкций зданий и возможно их обрушение, затоплениях и т.д. необходимо:

- по ближайшему пути эвакуации немедленно покинуть Здание, избегая паники;
- пройти в место, указанное персоналом Эксплуатирующей организации и/или сотрудниками правоохранительных органов или спецслужб;
- эвакуацию из Зданий следует производить по возможности быстро, без шума и разговоров;
- при эвакуации не следует задавать вопросов сотрудникам спецслужб и вмешиваться в их работу.

12. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. Арендаторы, Пользователи обязаны:

- бережно относиться к элементам благоустройства Прилегающей территории и территории Центра, в том числе природным и ландшафтным объектам, зеленым насаждениям и дорожно-тропиночной сети, малым архитектурным формам и иному имуществу;
- не использовать элементы благоустройства территории в целях, не

соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению;

- бережно относиться к сооружениям, зданиям, оборудованию, скульптурам, памятникам, устройствам освещения территории и мест общего пользования;

- Следить за своими вещами и не оставлять их без присмотра.

- Следить за своими детьми, контролировать их передвижение, соблюдение ими общепринятых норм поведения. За детей в возрасте до 18 лет, оказавшихся или оставленных на территории Объекта Кварталы 9-11 и Центра без присмотра, несут персональную ответственность их законные представители.

- При использовании средств индивидуальной мобильности, спортивного инвентаря (велосипедов, веломобилей, роликовых коньков, скейтов, самокатов, коньков) пользоваться защитной экипировкой. Арендодателем не несет ответственности за вред, причиненный здоровью Арендатора и гостей в результате использования спортивного инвентаря, средств индивидуальной мобильности.

- Лицам до 14 лет передвигаться на велосипедах (без электрической тяги), скейтах, самокатах, роликовых коньках и их аналогов только по тротуарам и переходным дорожкам (на стороне для движения пешеходов), а также в пределах пешеходных зон.

12.2. Арендаторам, Пользователям, запрещается:

- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования, Прилегающей территории;

- проводить несанкционированные мероприятия, митинги, гуляния, концерты и иные акции без согласования, организацию торговых, сервисных, фотографических, прокатных и других услуг, катание на лошадях и в конных повозках, профессиональную кино-, фото- и видеосъемку без согласования, платные самодеятельные экскурсии, в том числе с участием туристических компаний, расклейку рекламно-информационных материалов, распространение рекламной продукции, установку плакатов, других материалов рекламного и агитационного содержания на территории Объекта Кварталы 9-11, Прилегающей территории, территории ИЦ «Сколково»;

- использовать Помещения для ведения коммерческой деятельности, проживания лиц, не указанных в Договоре аренды, использовать Помещения любым иным образом, кроме предусмотренного Договором аренды.

- Находиться на территории ОЧУ «Международная гимназия инновационного центра «Сколково», за исключением случаев, когда это допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Москвы и локальными нормативными актами ОЧУ «Международная гимназия инновационного центра «Сколково».

- Находиться в пачкающей, зловонной одежде, в купальных костюмах, плавках, а также без одежды.

- Вырубать или повреждать зеленые насаждения, осуществлять несанкционированное изменение ландшафта.

- Разводить в не установленных для этого местах костры, сжигать (выжигать) сухую листву и траву, тару, отходы, использовать любые пожароопасные средства и устройства с использованием открытого пламени, а также использовать открытый огонь. Организовывать пикники, устанавливать шатры, столы, мангалы в необорудованных для этого местах.

- Наносить надписи, рисунки, граффити на стены зданий и сооружений, дороги, тротуары, малые архитектурные формы и иное имущество.

- Купаться и использовать плавательные средства (надувные лодки, матрасы, круги и т.д.) в прудах. Выходить в зимнее время на лед прудов. Осуществлять водолазные погружения.

- Оставлять транспорт вне специально оборудованных парковок. Осуществлять мойку транспортных средств (за исключением специально оборудованного пункта мойки

колес), слив горюче-смазочных и строительных материалов.

- Создавать без согласования временные и постоянные сооружения, в том числе настилы, навесы, горки для катания, в том числе зимние горки, иные аттракционы. Использовать для указанных целей не предназначенные для этого сооружения, в том числе малые архитектурные формы, ландшафтные горки, перепады высот и т.п.
- Заходить за ограждения строящихся зданий, приближаться к местам проведения работ, расположения машин, механизмов, складироваемых материалов. Прикасаться к кабелям, проводам, оборудованию.
- Совершать иные действия, в результате которых создается угроза безопасности жизни и здоровью других Пользователей и гостей или которые могут повлечь повреждение имущества.

13. ПОРЯДОК ВЫВОЗА (ВЫНОСА) ТОВАРО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ (ТМЦ) С ТЕРРИТОРИИ ИЦ «СКОЛКОВО».

13.1. Вывоз (вынос) ТМЦ с территории ИЦ «Сколково» возможен только на основании заявки, составленной по установленной форме и согласованной уполномоченными лицами (далее – заявка на ввоз (вывоз) ТМЦ).

13.2. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ не предоставляет права въезда на территорию ИЦ «Сколково», а является лишь разрешением на вывоз или вынос ТМЦ. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ оформляется по форме Приложения №2 к настоящим Правилам. Вывоз либо вынос ТМЦ с территории ИЦ «Сколково» осуществляется только через специально оборудованные КПП.

13.3. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ оформляется на имя Заместителя генерального директора по безопасности – Директор департамента по безопасности и защите активов ООО «Сколково инфраструктура» и визируется (согласуется) уполномоченным должностным лицом функциональной Дирекции ООО «Сколково инфраструктура» только в рабочие дни (пн.- чт. с 8.30 до 17.30, в пт. с 8.30 до 15.30).

В Заявке на ввоз (вывоз) МЦ должна содержаться следующая информация:

- полный перечень и количество ввозимого (вывозимого) имущества, с перечислением индивидуальных признаков МЦ, таких как серийные номера, государственные регистрационные номера, либо иные отличительные особенности;

- сведения об ответственном лице за вывоз МЦ: должность, фамилия, имя и отчество, номер телефона, а также наименование организации (если применимо), от лица которой подается Заявка.

- способ вывоза (выноса) ТМЦ - марка и государственный регистрационный номер транспортного средства.

Не допускается согласование Заявки на вывоз (вынос) ТМЦ функциональной дирекцией ООО «Сколково инфраструктура» в которой отсутствуют, предусмотренные настоящим пунктом реквизиты, содержатся подчистки, исправления, или содержатся сведения, которые не соответствуют представленным документам.

13.4. Заявка оформляется в необходимом количестве экземпляров и передается водителем, либо ответственным за вывоз, сотрудникам ФГУП «Охрана МВД России» при проезде (проходе) через контрольно-пропускные пункты ИЦ «Сколково».

13.5. Пропуск физических лиц или представителей юридических лиц через КПП с ТМЦ по устным распоряжениям или иным способом, не предусмотренным настоящими Правилами, не допускается.

13.6. Оформленная и подписанная Заявка действительна только в период времени, указанный в Заявке, но не более суток с момента подписания (согласования) Заявки.

13.7. В случае выявленного факта несоответствия вывозимых (выносимых) ТМЦ, заявленным в Заявке, сотрудник ФГУП «Охрана МВД России» может потребовать либо корректного оформления Заявки, либо оформить акт о выявленных нарушениях, который может быть передан сотрудникам полиции для дальнейшего разбирательства.

13.8. Попытки вывоза (выноса) ТМЦ без оформления Заявки, либо Заявки с внесенными правками, а также подписями лиц не соответствующим образцам из представленных списков, сотрудник ФГУП «Охрана» МВД России может расценивать как попытку хищения ТМЦ. В целях фиксации по данному факту составляется акт, который вместе с ТМЦ и лицом вывозившим (выносившим) ТМЦ, может быть передан органам полиции.

14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ

14.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил Арендатором, а также Пользователями, проживающими совместно с Арендатором, либо временно находящимися на территории Объекта лицами по приглашению Арендатора, лежит на Арендаторе.

14.2. Арендатор не несет ответственности за травмы, ухудшение здоровья и несчастные случаи, полученные Пользователем, связанные с нарушением Правил, несоблюдением мер предосторожности и правил техники безопасности, утерянное или оставленное без присмотра имущество. В случае причинения ущерба имуществу Пользователей третьими лицами ответственность несут причинители ущерба.

14.3. Нарушение Правил может являться основанием для привлечения к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

14.4. Уполномоченные представители Арендодателя вправе осуществлять проведение обхода территории Объекта с целью выявления и фиксирования нарушений Арендатором настоящих Правил проживания (в том числе – фото- и видеофиксация, составление актов).

**Максимальное время реагирования Подрядчика на заявки и сроки решения,
выполнения работ в соответствии с договором:**

Матрица уровня обслуживания

№ п/п	Вид проблемы	Типы заявок ¹	Приоритет ³	Время реагирования ⁴	Решение / Р во время ⁵
1	Протечки	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
2	Затопление	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
3	Устранение подтекания сантехнического оборудования, подводных и соединительных элементов	1	3	1 час	4 часа
4	Засор системы канализации	1	1 (аварийный вызов)	15 минут	2 часа
5	Выход из строя окончных устройств сантехнического оборудования (смеситель, спусковое устройство и т.д.)	1	3	1 час	48 часов
6	Установка нового сантехнического оборудования	2	6	4 часа	48 часов
7	Перенос сантехнического оборудования	2	4	4 часа	24 часа
8	Отсутствие электропитания	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
9	Отключение/выход из строя автоматического выключателя	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
10	Выход из строя выключателя освещения	1	3	1 час	4 часа
11	Замена неисправных ламп освещения	1	4	4 часа	24 часа
12	Ремонт, замена неисправных осветительных приборов	1	4	4 часа	48 часов
13	Ремонт, замена неисправной электропроводки	1	4	4 часа	48 часов
14	Ремонт распределительного щита	1	3	15 минут	24 часа
15	Установка дополнительных (перенос существующих) ламп освещения	2	5	4 часа	96 часов
16	Установка дополнительных (перенос существующих) электрических розеток, выключателей	2	5	4 часа	72 часа
17	Установка нового электротехнического оборудования	2	5	4 часа	48 часов
18	Перенос электротехнического оборудования	2	4	4 часа	24 часа
19	Работоспособность радиаторов отопления	1	3	1 час	4 часа

20	Работоспособность системы отопления	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
21	Отсутствие ХВС, ГВС в санузлах/комнатах отдыха, приема пищи	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
22	Установка дополнительных (перенос существующих) радиаторов отопления	2	5	4 часа	96 часов
23	Неработоспособность системы вентиляции	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
24	Неработоспособность системы холодоснабжения	1	1	15 минут	1 час
25	Неисправность системы вентиляции в конкретном помещении	1	2	15 минут	1 час
26	Неисправность/не работоспособность кондиционера	1	3	1 час	4 часа
27	Неисправность/не работоспособность кондиционера в серверной/коммутиционной комнате	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
28	Неисправность/неработоспособность системы пожарной сигнализации	1	1	5 минут	2 часа
29	Неисправность/неработоспособность пожарных извещателей	1	2	15 минут	6 часов
30	Неисправность/неработоспособность системы контроля и управления доступом	1	1	5 минут	1 час
31	Неисправность/неработоспособность системы охранного телевидения	1	1	5 минут	1 час
32	Неисправность/неработоспособность камеры видеонаблюдения	1	2	15 минут	3 часа
33	Неисправность/неработоспособность системы оповещения и управления эвакуацией	1	1	5 минут	2 часа
34	Неисправность/неработоспособность системы охранной сигнализации	1	4	5 минут	1 час
35	Неисправность/неработоспособность громкоговорителя	1	4	15 минут	6 часов
36	Замена неисправного извещателя	1	4	1 час	12 часов
37	Неисправность/неработоспособность ИБП	1	4	1 час	24 часа
38	Замена неисправных аккумуляторов ИБП	1	5	1 час	48 часов
39	Неисправность/неработоспособность линии СКС	1	4	1 час	48 часов
40	Неисправность/неработоспособность системы автоматического газового пожаротушения	1	3	1 час	24 часа
41	Неисправность/неработоспособность автоматики насосной станции противопожарного водопровода	1	2	15 минут	6 часов
42	Покрасочные работы	2	6	4 часа	48 часов
43	Устранение неисправности слаботочных систем	1	1	1 час	48 часов
44	Ремонт стен, полов, потолков	2	5	4 часа	48 часов
45	Предоставление отчета по проделанной работе	6	6	2 часа	48 часов

46	Мелкий ремонт, протяжка мебели	3	5	4 часа	48 часов
47	Текущие мелкие плотницкие работы	3	5	4 часа	48 часов
48	Ремонт дверей, замков, ограничителей и т.д. (кроме аварийных ситуаций)	3	5	4 часа	48 часов
49	Монтаж, навешивание картин, плакатов, телевизоров, аксессуаров и т.д.	3	5	4 часа	48 часов
50	Неисправность/не работоспособность системы «Умный дом» и «Домофонной связи»	1	1	2 часа	12 часов
51	Замена неисправных/неработоспособных элементов системы «Умный дом» и «Домофонной связи»	1	1	12 часов	24 часа
1	Выставление ограждения вокруг опасного участка (зоны возникновения инцидента)	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	1 час
2	Диагностика причин снижения параметров питьевой воды на водопроводном вводе	1	3	30 минут	3 суток
3	Переход на резервное водоснабжение (при наличии)	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	2 часа
4	Восстановление отсутствующих/поврежденных крышек люков водопроводных и канализационных колодцев и решеток дождеприемников	1	1 (аварийный вызов)	Немедленно при обнаружении	3 часа
5	Локализация утечек воды, хозяйственных стоков.	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	1 час
6	Откачка воды и очистка от мусора колодцев и камер	1	5	30 минут	24 часа
7	Восстановление разрушений камер, колодцев и инженерных сооружений	1	5	2 часа	5 суток
8	Ремонт/замена неисправной трубопроводной запорной арматуры	1	5	30 минут	24 часа
9	Ремонт/замена неисправного трубопровода вне плана	1	5	30 минут	24 часа
10	Подготовка рабочего места и допуск бригады к производству ремонтных (аварийно-восстановительных) работ	1	1 (аварийный вызов)	немедленно	1,5 часа
11	Обеспечение надзора за работами сторонних лиц в охранной зоне эксплуатируемых инженерных сетей и инженерных объектов	1	3	1 час	Время жизни должно соответствовать продолжительности работ сторонних лиц в охранной зоне эксплуатируемых инженерных объектов
12	Демонтаж ограждения после устранения аварии	1	4	30 минут	1 час

13	Демонтаж временно установленных знаков при ремонтах на проезжей части	1	4	30 минут	8 часов
14	Восстановление благоустройства в зоне проведения АВП	1	5	30 минут	3 суток
1	Твердые напольные покрытия (наличие грязи, мусора). Текущая уборка**	4	3	15 минут	1 час
2	Ковровые напольные покрытия (наличие грязи, мусора). Текущая уборка**	4	3	15 минут	1 час
3	Выведение пятен - ковровые покрытия**	4	5	1 час	24 часов
4	Химчистка - ковровые покрытия	4	6	8 часов	72 часа
5	Чистота окон (с внутренней стороны), стеклянных перегородок	4	5	1 час	24 часа
6	Чистота стен, перегородок**	4	3	15 минут	3 часа
7	Чистота рекламных, информационных конструкций, инсталляций, указателей, плакатов и т.д.	4	6	2 часа	24 часа
8	Чистота светильников потолочных	4	6	8 часов	72 часа
9	Чистка мебели	4	4	4 часа	24 часа
10	Вынос мусора, освобождение мусорных корзин	4	3	30 минут	2 часа
11	Техническая чистка оборудования (оконечные устройства)	4	5	4 часа	48 часов
12	Уборка санитарных узлов (рабочее время)	4	2	15 минут	1 час
13	Ароматизация санитарных узлов (рабочее время)	4	2	15 минут	1 час
14	Обеспечение санитарных узлов расходными материалами (рабочее время)	4	1	15 минут	30 минут
15	Устранение разлива (жидкости)	4	1	15 минут	30 минут
16	Подготовка переговорных комнат к переговорам	4	4	1 час	3 часа
17	Перестановка мебели	5	5	4 часа	24 часа
18	Перемещение мебели из помещения в помещение	5	5	4 часа	48 часов
19	Перемещаемое офисное оборудование и другие ТМЦ	5	5	4 часа	24 часа
20	Разнос воды для кулера	5	3	15 минут	1 час
21	Предоставление отчета по проделанной работе	6	5	2 часа	48 часов
22	Уборка лифтов	4	3	30 минут	1 час

1.

Типы заявок:

1.1

Инженерные системы/ремонт оборудования;

1.2

Модернизация, СМР;

- 1.3 Мелкий ремонт (хаусмастер)/ Работы хаусмастера(навешивание картин, телевизоров, ремонт замков и т.д.);
- 1.4 Клининг;
- 1.5 Такелажные/ погрузочные работы;
- 1.6 Прочее.
2. В случае если аварийная ситуация носит локальный характер. В противном случае требуется уточнение времени устранения.
3. Приоритет заявок оценивается по 6-ти бальной шкале: где 1 – наибольший приоритет; 6 – наименьший приоритет.
4. Время реагирования на аварию – это время, затраченное на получение информации об аварии, передача сигнала в соответствующую аварийную службу, организация выезда и выезд сотрудников подрядной организации, следование к месту аварии, прибытие и развертывание оборудования, чтобы начать аварийно-восстановительные работы,
5. Время решения – это время устранения аварии.

Приложение №2

ФОРМА ЗАЯВКИ НА ВЫВОЗ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

НА БЛАНКЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Кому:

(Ф.И.О., должность ответственного лица
ООО «Сколково инфраструктура»)

От:

(должность, компания, Ф.И.О.)

Заявка

Прошу Вас разрешить вынос/вывоз с территории строительной
(нужное подчеркнуть)

площадки инновационного центра «Сколково»
(наименование объекта)

с _____ до _____ «_____» _____ 20____ г.

следующего имущества, принадлежащего:

(Ф.И.О. / наименование организации)

/п	п	Наименование	Кол-во (прописью)	Д	Брен (модель, марка)	Серийный номер	Примечание
1	2	3	4	5	6		
1							
2							
3							
4							
5							

(При нехватке места для перечисления наименований приложить аналогичный бланк заявки)

Имущество будет ввозиться/вывозиться на автомобиле
(нужное подчеркнуть)

(марка и гос. регистрационный номер)
Ответственный за внос/ввоз, вынос/вывоз имущества

(подпись, должность, фамилия и инициалы)
«_____» _____ 20____ г.

СОГЛАСОВАНО

«___» _____

_____ / _____ /

представителя Дирекции, фамилия и инициалы)

20__

г.

(подпись

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ В КВАРТАЛАХ АПАРТАМЕНТОВ 9-11,
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ
РАЙОНА D2 «ТЕХНОПАРК» ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»**

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила определяют совокупность правил пользования помещениями, утверждаемые Арендодателем и обязательные для всех Арендаторов и Пользователей. Правила и их изменения доводятся до сведения Арендатора путем направления сообщений на адрес для направления уведомлений, указанный в договоре аренды. Правила могут содержать положения, не предусмотренные заключаемым с Арендатором договором аренды.

1.1. Арендатор обязан соблюдать все Правила, со всеми дополнениями или изменениями в Правилах и обеспечить выполнение Правил Пользователями.

1.2. Термины и определения, используемые в Правилах:

Апартамент – структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, в том числе с обязательным наличием кухонного и санитарно-технического оборудования.

Арендатор – лицо, которому на основании Договора аренды или иного договора предоставлено Помещение для временного проживания или пребывания.

Арендодатель – дочернее общество Фонда «Сколково», на которое возложены функции управления и эксплуатации (далее – ООО «Сколково инфраструктура», Арендодатель), являющееся также арендодателем по Договору аренды. Арендодатель через Эксплуатирующую организацию круглосуточно обеспечивает необходимое санитарное состояние и содержание Мест общего пользования и Прилегающей территории, вывоз мусора, уход за зелеными насаждениями, техническое обслуживание и контроль работы инженерных систем, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в зданиях и Службу ресепшн.

Договор аренды, Договор – означает договор аренды Помещения, заключаемый Арендодателем с Арендатором.

Здание – означает любое из зданий, входящих в состав Объекта Квартала 9-11.

Коммунальные услуги – электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение в помещениях и местах общего пользования. Для целей настоящих Правил к коммунальным услугам относятся также услуги холодного водоснабжения и обращения с отходами, возникающими в ходе использования помещений и объектов общего пользования, в части их сбора и вывоза.

Контрольно-пропускные пункты – КПП.

Места общего пользования – означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов помещений в Здании. Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Арендатора и Арендодателя, и всех иных арендаторов, и других лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные сотрудники 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.

Нормальный износ – ожидаемое уменьшение пригодности и стоимости имущества в результате его износа и обычного воздействия на него окружающей среды.

Обращения (заявки, запросы) – любые адресованные Арендодателю и/или Эксплуатирующей организации обращения, связанные с проживанием и использованием Помещениями и местами общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации и обслуживания.

Объект Кварталы 9-11 – означает комплекс зданий, расположенных по адресу:

Квартал 9 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д.1, корпуса 1, 2 и д. 2, корпуса 1, 2.

Квартал 10 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 19, корпуса 1, 3, 4, 5, 6 и д. 12, корпуса 1, 2, 3, 4, 5.

Квартал 11 – г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 5, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; д. 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д.7, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; д. 8, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; д. 9, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 10, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 13, корпуса 1 2, 3, 4, 5, 6, 7; д. 15, корпуса 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; д. 17, корпуса 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Отделимые улучшения – отдельные элементы корпусной мебели (стулья, кресла, диваны, кушетки, пуфы, кровати, детские кровати, шкафы, шкаф-купе, горки, стенки, этажерки, тумбочки, тумбы, комоды, комоды для обуви, столы письменные, столы журнальные, столы обеденные, прихожие, напольные вешалки, гостиные, ионизаторы, парогенераторы) и отдельные элементы внутреннего интерьера помещений (вазы, картины, репродукции, панно, гобелены, барометры, напольные/настольные светильники и бра, зеркала, напольные/настольные/настенные часы, подставки для зонтов).

Неотделимые улучшения – изменение планировки помещений (перенос перегородок, заделка дверных проемов, устройство дверных проемов, изменение элементов внутренней отделки помещений (покрытие потолка, стен, пола), изменение конструкции встроенной мебели, связанное с наполнением и фасадом такой мебели, замена санитарно-технических приборов, полотенцесушителей, электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники, люстры), замена систем кондиционирования, установка кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров для воды, ограничителей открывания окон, карнизов для штор, настенных вешалок, шкафов для обуви, москитных сеток.

Парковочное место – означает место для временного размещения личного автотранспорта, расположенное на специально обозначенном и при необходимости обустроенном и оборудованном месте (парковочном пространстве), предназначенном для обеспечения организованной платной и/или бесплатной временной стоянки транспортных средств или на иной указанной Арендодателем площадке, предназначенной для парковки не более двух легковых автомобилей.

Пользователи – лица, которые в соответствии с Договором аренды имеют право пользования Помещением (Арендатор – физическое лицо, сотрудники Арендатора – юридического лица, члены семьи Арендатора и иные совместно проживающие с указанными лицами лица, указанные в Договоре аренды).

Помещения – означает сдаваемые Арендодателем в аренду Арендатору по Договору аренды Апартаменты.

Прилегающая территория – земельные участки, части земельных участков, входящие в состав территории инновационного центра «Сколково» и непосредственно прилегающие к Зданиям с расположенными на них элементами благоустройства, пешеходными зонами, проезжей частью.

СКАТ – автоматизированная система контроля доступа транспортного средства (ТС) на территорию ИЦ «Сколково» с подсистемой распознавания номеров ТС.

Служба Ресепшн – служба, созданная Арендодателем и/или Эксплуатирующей организацией, или иная организация, привлеченная Арендодателем, которой Арендодатель поручает функции администрирования заявок, запросов и обращений при взаимодействии с Арендаторами.

Товарно-материальные ценности – ТМЦ.

Услуги связи – услуги связи по передаче данных, услуги телефонной связи (кроме сотовой и спутниковой), радиовещания, телевизионного вещания, иные услуги, связанные с передачей информации с использованием кабеля или его аналога.

Эксплуатационный контроль – периодические осмотры в период эксплуатации Помещений, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния систем инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, проводимые в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Эксплуатирующая организация – Арендодатель или привлеченная Арендодателем на основании договора компания, которой Арендодатель поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации Помещений и объектов общего пользования, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, водоснабжения помещений и объектов общего пользования, водоотведения, обращения с отходами в части их сбора и вывоза, организацию благоустройства и озеленения Прилегающей территории, по созданию условий для обеспечения помещений и объектов общего пользования услугами связи.

Центр – инновационный центр «Сколково».

2. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ

2.1. Пользование Помещениями и Местами общего пользования допускается исключительно в целях временного проживания или пребывания Арендаторов и совместно проживающих с ними лиц в соответствии с Договорами аренды и Правилами предоставления помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания, размещенными на сайте sk.ru и/или skolcity.ru live.sk.ru, и разработанными на их основе документами.

2.2. Эксплуатирующая организация осуществляет контроль за соблюдением Арендаторами и иными лицами Правил и выполнения, принятых Арендаторами на себя обязанностей в отношении Помещений.

2.3. Арендатор обязан содержать Помещение в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом и противопожарном состоянии, не допуская его порчи, а также соблюдать установленные требования, правила и нормы, относящиеся к эксплуатации Помещений. Если иное не предусмотрено Договором аренды и Правилами, Арендатор обязан за свой счет обеспечивать:

- устранение всех не связанных с нормальным износом повреждений, возникших после передачи Арендатору Помещения, имеющихся на поверхностях стен, потолка (подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли, оконечных элементов системы вентиляции, кондиционирования, отопления, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в помещении, или замену по согласованию с Арендодателем любого из перечисленных элементов на аналогичный по качеству, внешним и техническим характеристикам, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в помещении;

- замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещении, если неисправность возникла после передачи Помещения Арендатору и не связана с недостатками сданного в аренду имущества; сохранность элементов противопожарной системы; сохранность пломбировки узлов учета электрической энергии, водоснабжения и теплоснабжения, установленной Арендодателем или ресурсоснабжающими организациями;

- устранение возникших после передачи Помещения Арендатору повреждений мебели и оборудования, переданных в соответствии с Актом приема-передачи.

2.4. Арендатор обязан на условиях, предусмотренных Договором аренды, обеспечивать представителям Эксплуатирующей организации беспрепятственный доступ для осмотра и проверки состояния Помещений и соблюдения Арендатором условий Договора, исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору (ремонту, текущему содержанию Помещений), а также для выполнения Арендодателем дополнения/изменения или перестройки коммуникаций, обслуживающих Здание, или любой части Помещений и/или Здания.

2.5. Арендатору запрещается:

- осуществлять переустройство, переоборудование, реконструкцию, работы по перепланировке или изменению функционального назначения Помещений без предварительного согласования с Арендодателем;

- производить без согласования с Арендодателем демонтаж элементов установленного оборудования и встроенной мебели. Расходы по устранению ущерба, нанесенного Помещениям, Зданию по вине Арендатора, Пользователей или гостей/посетителей Арендатора в результате

ненадлежащего использования оборудования или мебели возмещается самим Арендатором;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а именно: приборы, энергопотреблением превышающие 3 кВт, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

- использовать тонированные покрытия, пленки и защитные экраны, а также размещать любого рода информацию (плакаты, щиты, транспаранты, объявления и т.п.) на окнах, остекленных поверхностях и витражах Помещения без письменного согласования с Арендодателем;

- складировать материалы и личные вещи на лоджиях и в Местах общего пользования. Лестницы, дверные проемы, коридоры, вестибюли, лестничные клетки, лифтовые холлы и другие Места общего пользования, а также Прилегающая территория не должны захламливаться и не должны быть заблокированы, не могут использоваться для хранения материалов, складирования мусора или использоваться с какой-либо иной целью, отличной от их прямого назначения. В частности, запрещено выносить или выбрасывать имущество, мусор в коридоры, вестибюли, лифтовые шахты или на лестницы. Арендаторы не могут устанавливать, размещать или оставлять любые грузы, изделия любого рода, оборудование или мебель в Местах общего пользования (за пределами Помещений). При обнаружении в Местах общего пользования указанных предметов Арендодатель имеет право убрать соответствующие предметы из Мест общего пользования за счет Арендатора (Арендатор обязан компенсировать расходы Арендодателя на устранение соответствующего нарушения).

- устанавливать какие-либо приемо-передающие устройства на кровле Зданий в Объекте Кварталы 9-11, на внешних стенах Помещения, в Местах общего пользования и других местах в пределах границ Объекта Кварталы 9-11;

- выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты в Местах общего пользования и на всей территории Объекта Кварталов 9-11 без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

- проносить, хранить или использовать на территории Объекта Кварталы 9-11 любые вещи (в том числе вещества), которые являются или могут оказаться опасными для здоровья, причинить вред Зданиям, Помещениям или находящимся в них людям, в том числе легковоспламеняющиеся, горючие, радиоактивные, взрывоопасные, ядовитые, загрязняющие или отравляющие вещества, любое оружие и боеприпасы;

- использовать в своих целях и интересах инвентарь и оборудование, принадлежащие Арендодателю, Эксплуатирующей организации, иным организациям, обслуживающим Объект Кварталы 9-11, без письменного разрешения Арендодателя/Эксплуатирующей организации, которым принадлежит соответствующее имущество.

2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в Помещении Арендатор обязан предпринять меры для локализации аварии и незамедлительно информировать Эксплуатирующую организацию о фактах возникновения аварийной ситуации и предпринятых им мерах. Устранение последствий аварийных ситуаций, возникших по вине Арендатора, осуществляется за счет Арендатора.

2.7. Арендаторам запрещен доступ на крышу Зданий, в технические помещения без письменного согласования с Эксплуатирующей организацией.

2.8. Порядок доступа на Объект нового Арендатора:

Первичный доступ в Помещение предоставляется Арендатору в предварительно согласованное сторонами время, после выполнения следующих действий:

- ознакомления Арендатора с настоящими Правилами;
- после подписания сторонами договора аренды,
- внесения арендатором обязательных платежей, предусмотренных договором аренды,
- подписание Арендатором акта приема-передачи Помещения по Договору аренды и акта разграничения эксплуатационной ответственности;
- получение Арендатором от Арендодателя и/или Службы Ресепшн ключей от

Помещений.

Заселение Арендатора осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

Крупногабаритные грузы, мебель и личные вещи могут быть вывезены с территории ИЦ «Сколково» только после оформления заявки на вывоз товарно-материальных ценностей в соответствии с приказом ООО «Сколково Инфраструктура» от 1 марта 2022 г. №27-П «Об утверждении Положения о порядке вывоза (выноса) товарно-материальных ценностей с территории инновационного центра «Сколково».

Осмотр помещения и заселение в апартамент

Осмотр Помещения и передаваемых Арендатору Принадлежностей (как они определены в Договоре аренды) производится в соответствии с положениями Договора аренды и настоящих Правил.

Осмотр Помещения при заселении производится в предварительно согласованное сторонами время после заключения Договора аренды и исполнения Арендатором обязательств по внесению обязательных платежей в соответствии с условиями Договора аренды.

При осмотре обязательно личное присутствие Арендатора, представителя Арендодателя.

Осмотр Помещения сопровождается составлением и обязательным подписанием акта приема-передачи Помещения по форме, определенной в Договоре аренды.

В день подписания Арендатору выдаются ключ от запорного устройства и электронная карта доступа согласно количеству жильцов, указанному в акте приема-передачи Помещения, но не более двух экземпляров на апартамент. Вид запорного устройства по соглашению Сторон значения не имеет, в том числе ключ и запорное устройство могут быть электронными.

Арендатор не имеет права самостоятельно заменять запорные механизмы Помещения.

Арендатор обязан заявить о дефектах Помещения и Принадлежностей в случае наличия таковых до подписания акта приема-передачи Помещения и заселения. Указанные дефекты отражаются в акте приема-передачи и устраняются в соответствии с условиями Договора аренды.

В случае отсутствия замечаний к состоянию Помещения Арендатор перед заселением обязан подписать Акт приема-передачи Помещения с перечнем передаваемых Принадлежностей, в том числе ключей и электронных карт доступа.

Заключение Договора аренды и передача Помещения и Принадлежностей Арендатору возможны только после предоставления Арендодателем необходимых документов, требуемых по Договору аренды, и исполнения Арендодателем всех обязанностей по внесению обязательных платежей в соответствии с условиями Договора аренды.

Порядок заселения

Заселение в Помещение производится Арендодателем самостоятельно в предварительно согласованное сторонами время, в период с 09:00 до 18:00 в рабочие дни, после подписания сторонами Договора аренды, внесения Арендатором обязательных платежей, предусмотренных Договором аренды, и подписания Акта приема-передачи Помещения и перечня передаваемых Принадлежностей.

На момент выселения Арендатор обязан передать освобождаемое помещение вместе со всеми принадлежностями собственнику в надлежащем состоянии и комплектации, без дефектов и повреждений, а именно в том же состоянии, в котором оно находилось на дату передачи по акту приема-передачи.

На момент подписания акта возврата предмета аренды все задолженности арендатора по оплате, фиксированной и переменной арендной плате, а также иные финансовые обязательства, возникшие у арендатора в связи с арендой, должны быть надлежащим образом исполнены.

Все личное имущество арендатора и жильцов помещения, а также мусор и прочее должны быть удалены из помещения и мест общего пользования.

Арендатор обязуется вернуть все полученные ключи от помещения, входа в подъезд, а также прочие ключи в дату окончания договора аренды по Акту возврата ключей.

За нанесенный ущерб, а также утраченные ключи с Арендатора взимается плата в соответствии с дефектной ведомостью и сметой.

2.9. Арендаторы имеют право обращаться в Эксплуатирующую организацию и оставлять Заявки на устранение мелких технических замечаний, а также замечаний к качеству эксплуатации помещений и уборке Мест общего пользования, в том числе направлять предложения об улучшении качества эксплуатации помещений и иные обращения. Заявки подаются круглосуточно по телефону, а также в электронном виде (по электронной почте) или через мобильное приложение «Skolcity» с обязательным указанием сути заявки, для получения обратной связи по предмету оставленной Заявки.

Эксплуатирующая организация рассматривает и направляет ответы по заявкам в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения обращения.

Заявки, связанные с текущей эксплуатацией, регистрируются с присвоением входящего номера и выполняются в сроки, указанные в Приложении 1.

Информация о регистрации заявки, ходе ее выполнения, а также результате работ, передается заявителю по электронной почте или через мобильное приложение Skoicity. Если заявитель указал о том, что информация по выполнению заявки должна быть предоставлена в письменном виде, она направляется в течении 3 (трех) рабочих дней с даты выполнения заявки.

2.10. Сообщения о происшествиях (аварии, повреждения инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, расположенные в арендуемых помещениях), возникновении аварийных ситуаций принимаются Арендодателем круглосуточно по телефонам Службы Ресепшн +7 (495) 280 05 55, +7 (916) 601 08 32; +7 (985) 610 40

2.11. Служба Ресепшн сообщает о происшествии в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений. По таким заявкам также ведется регистрация и отчетность по выполнению работ перед Арендатором.

3 ПОРЯДОК ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК ОТ АРЕНДАТОРОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОТДЕЛИМЫХ И НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛНЕНИЮ РАБОТ И МАТЕРИАЛАМ.

3.1. Работы по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений, если элементы отделки внутреннего интерьера помещений отличаются от проектного решения, без перепланировки помещений.

3.1.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование проведения работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений с приложением технического задания, проекта договора с Исполнителем работ, графика проведения работ с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов. Условия приема – передачи Арендатором Арендодателю завершенных работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки.

Заявка передается Арендатором в Арендодателю через Службу Ресепшн.

3.1.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.1.3. При условии согласования Арендодателем заявки Арендатора Арендатор за счет своих сил и средств заключает договор с Исполнителем работ.

3.1.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические заключения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправны, не иметь дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводов-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

- на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;
- на материалы-паспорта заводов-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;

- копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю необходимо согласовать с Арендатором и Арендодателем до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем, выполняющим работы. Исполнитель самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;

- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;

- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;

- не выделять вредных веществ;

- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;

- быть ремонтпригодными;

3.1.5. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативными правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того, в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных Подрядчиком работ должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН, ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;

- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;

- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;

- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;

- Правила по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте, утв. Приказом Минтруда России от 11.12.2020 № 883н;

- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;

- Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479;

- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";
- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Минстроя России от 13.02.1997 №18-7);
- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;
- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;
- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;
- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);
- СП 45.13330.2017. Свод правил. Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016. Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85;
- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 68.13330.2017«Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- СП 2.2.3670-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 02.12.2020 N 40

3.1.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ, указанных в п. 3.1.1. материалов, оборудования и установочных изделий, Арендодатель назначает своих ответственных представителей, информирует об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.1.4.

3.1.7. Все основные используемые материалы (кроме расходных) должны иметь резервный запас в объеме 10% от общего объема выполняемых работ.

3.1.8. По завершении Исполнителем работ Арендатор с участием представителя Арендодателя принимают выполненные работы и подписывают акт приемки работ с фотофиксацией улучшений.

3.1.9. Арендатор по завершении Исполнителем работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера помещений передает Арендодателю исполнительную документацию, включая копии оформленного договора с Исполнителем, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, сертификаты на использованные материалы, технические паспорта на оборудование и установочные изделия, аттестаты, акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций, акты о приемке оборудования после индивидуальных и комплексных испытаний, чеки, подтверждающие стоимость всех материалов и другие документы. Арендатор обеспечивает хранение резервного запаса строительных материалов, указанный в п.

3.1.6.

3.1.10. Гарантии качества работ

Исполнитель гарантирует, что качество материалов и оборудования, применяемых им для выполнения работ, будет соответствовать стандартам, техническим условиям и иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Гарантии качества работ распространяются на все материалы, установочные изделия и работы, выполненные Исполнителем и привлеченными им субподрядчиками.

Исполнитель обязан за свой счет в течение Гарантийного периода на выполненные работы устранять все недостатки и дефекты в работах, возникшие вследствие ненадлежащего выполнения работ и/или применения некачественных материалов, установочных изделий и их комплектующих. При этом гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

3.1.11. В случае, если в период действия договора аренды нежилых помещений в элементах отделки внутреннего интерьера помещений образуются дефекты по вине Арендатора, их устранение Арендатор обеспечивает за свой счет из материалов, указанных в п. 3.1.6 настоящего Регламента.

3.1.12. По завершению договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- либо с учетом произведенных согласованных изменений,
- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.1.13. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещению произведенных Арендатором затрат не подлежит.

3.2. Работы по перепланировке арендуемых помещений.

3.2.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование проведения работ по перепланировке арендуемых помещений с приложением всей необходимой разработанной, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации, включая согласованное с Арендодателем задания на проектирование, положительного технического заключения на планируемую перепланировку, положительного заключения экспертизы по определению достоверности сметной стоимости работ, проектов договоров строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительной организаций, графика проведения работ с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов.

Условия приема - передачи Арендатором Арендодателю завершенных работ по замене элементов (материалов) отделки внутреннего интерьера арендуемых нежилых помещений должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.2.3. При условии согласования заявки Арендатора, Арендатор на своем иждивении заключает договоры с Исполнителем работ строительного подряда, технического надзора, авторского надзора, на вывоз строительного мусора. Исполнитель должен иметь членство в СРО и соответствующий допуск к выполнению входящих в договор работ.

3.2.4. Требования к используемым материалам при выполнении работ:

Материалы, оборудование и установочные изделия, используемые при выполнении работ, их качество и комплектация должны соответствовать требованиям действующих государственных стандартов (ГОСТ), технических условий (ТУ), требованиям иных нормативных документов, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться при поставке наличием у Исполнителя соответствующих документов (сертификаты качества, сертификаты соответствия, сертификаты пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические

заклучения). Материалы, не подлежащие сертификации, должны иметь декларацию о соответствии, при наличии такого требования в законодательстве РФ.

Предлагаемые к использованию материалы, оборудование и установочные изделия должны быть новыми (не бывшими ранее в употреблении, ремонте, в том числе не восстановленными, у которых не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства), технически исправны, не иметь дефектов изготовления, сборки, дефектов конструкций, используемых материалов, дефектов функционирования, должны быть пригодны для использования на объекте, учитывая специфику деятельности.

Требования по представлению паспортной документации и сертификатов заводо-изготовителей на все устанавливаемое оборудование и все применяемые материалы:

- на все устанавливаемое оборудование должны быть предоставлены паспорта;

- на материалы-паспорта заводо-изготовителей, сертификаты соответствия системе Госстандарта России;

- копии сертификатов должны быть заверены печатью и подписью представителя подрядной организации.

Вид, качество применяемых материалов Исполнителю необходимо согласовать с Арендатором и Арендодателем до начала производства работ.

Обеспечение сохранности строительных материалов и оборудования остается за Исполнителем, выполняющим работы. Исполнитель самостоятельно несет риск порчи, утери или случайной гибели материалов и оборудования до сдачи работ Арендатору.

Материалы должны:

- быть износостойкими и выдерживать механические нагрузки с учетом процессов, происходящих на открытом воздухе или в помещении;

- быть устойчивыми к коррозии, воздействию химических веществ;

- не создавать благоприятных условий для роста микроорганизмов;

- не выделять вредных веществ;

- соответствовать требованиям, предъявляемым к материалам в зависимости от категории помещений по пожарной безопасности;

- быть ремонтно-пригодными;

3.2.5. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности. Качество выполненных Подрядчиком работ должно удовлетворять требованиям, установленным СНиП, СанПиН, ГОСТ, ТУ, действующим на момент проведения работ на территории РФ.

При производстве работ необходимо руководствоваться следующей нормативно-технической документацией:

- СНиП 12-03-2001- Безопасность труда в строительстве Часть 1. Общие требования;

- СНиП 12-04-2002- Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;

- СП 12-136-2002- Решение по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ;

- СНиП 21-01-97- Пожарная безопасность зданий и сооружений;

- СП 70.13330.2012- Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции;

- СП 12-135-2003- Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;

- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. №390- Правила противопожарного режима в Российской Федерации;

- СП 51.13330.2011- Защита от шума.

Работы должны быть выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области проектирования и строительства в РФ, в том числе:

- Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства";

- СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (Постановление Минстроя России от 13.02.1997 №18-7);

- СНиП 12-01-2004. Организация строительства;

- СП 12-133-2000. Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест;

- СП 12-135-2003. Безопасность труда в строительстве. Отраслевые типовые инструкции по охране труда;

- СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (Постановление Госстроя России от 26.06.2003 №113);

- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» (Постановление Госстроя России от 30.06.2003 №136);

- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Постановление Госстроя РФ от 26.06.2003 г. №115);

- СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты» Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;

- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;

- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;

- СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации»;

- СП 82.13330.2011 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;

- СП 68.13330.2017«Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

- СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 11.06.2003 №141).

3.2.6. В целях осуществления осмотра доставленных и планируемых для использования при выполнении работ, указанных в п. 3.2.1. материалов, оборудования и установочных изделий, Арендодатель назначает своих ответственных представителей, информирует об этом Арендатора, которые на основании заявки Арендатора производят осмотр поставленных Исполнителем работ материалов, оборудования и установочных изделий с целью подтверждения соответствия требованиям, указанным в п. 3.2.3.

3.2.7. Работы должны выполняться Исполнителем с соблюдением требований технических регламентов и иных обязательных нормативных и технических документов (Своды правил, СНиПы, ГОСТы и т.д.), также локальными нормативно-правовыми актами Арендодателя, которые регулируют выполнение отдельных видов работ, кроме того в соответствии с иными законными требованиями, в том числе по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности.

3.2.8. По завершении работ комиссия с участием представителя Арендодателя проводит приемку выполненных работ и оформляет Акт о завершении работ по перепланировке с фотофиксацией произведенной перепланировки и выполненных улучшений Арендатор передает Арендодателю исполнительную документацию, в том числе журнал производства работ, акты на скрытые работы, исполнительные схемы и чертежи, акты испытаний материалов и оборудование, копии договоров с отчетами, журналами, актами приемки работ, справками о стоимости работ, а также копии договоров подряда, на технический надзор, авторский надзор, вывоз строительного мусора, копии лицензий проектной и строительных организаций, акт приемки выполненных работ, документы, подтверждающие оплату приобретенных материалов/выполненных работ, другие документы.

3.2.9. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений,
- либо осуществляет демонтаж на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.2.10. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течение пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещению произведенных Арендатором затрат не производится.

3.3. Установка встроенной или корпусной невстроенной мебели.

3.3.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование установки встроенной или корпусной невстроенной мебели с приложением эскизного проекта (дизайн-проекта), сертификатов на встроенную или корпусную невстроенную мебель, оформленных в соответствии с Техническим Регламентом таможенного союза ТР ТС 025/2012 «О безопасности мебельной продукции».

3.3.2. Арендодатель в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.3.3. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений, при этом Арендатор передает Арендодателю чеки, подтверждающие стоимость встроенной или корпусной невстроенной мебели, сертификаты на встроенную или корпусную не встроенную мебель,
- либо осуществляет демонтаж указанной в п. 3.3.1. встроенной мебели на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей стен, потолка, пола в местах крепления встроенной мебели силами и за счет Арендатора.

Условия передачи помещения по окончании срока аренды должны быть оговорены Арендодателем на этапе согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.3.4. Согласованные неотделимые улучшения передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещение произведенных Арендатором затрат не производится.

3.4. Установка кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток.

3.4.1. Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование установки кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток с указанием состава и объема работ, перечня планируемых к использованию материалов и изделий. Условия приема - передачи Арендатором Арендодателю завершённых работ по установке кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток в арендуемых нежилых помещениях должны быть оговорены Арендодателем на этапе подачи и согласования Заявки и оформлены дополнительным соглашением к договору аренды нежилых помещений.

3.4.2. Арендодатель в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента получения заявки направляет ответ Арендатору.

3.4.3. По завершении договора аренды нежилого помещения Арендатор возвращает арендуемое помещение Арендодателю в состоянии:

- с учетом произведенных согласованных изменений, при этом Арендатор передает Арендодателю чеки, подтверждающие стоимость кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал,

маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток,

- либо осуществляет демонтаж кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток на усмотрение Арендодателя до окончания срока аренды с восстановлением поверхностей стен, потолка, пола в местах их установки силами и за счет Арендатора.

3.4.4. Согласованные неотделимые улучшения в виде кронштейнов для TV, картин, панно, зеркал, маркерных и меловых досок, зарядных устройств, фильтров д/воды, ограничителей открывания окон, карнизов д/штор, настенных вешалок, шкафов д/обуви, москитных сеток передаются Арендодателю в течении пяти рабочих дней с момента их создания и фиксируются в Акте возврата помещений по окончании срока аренды. Согласованные неотделимые/отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя и возмещение произведенных Арендатором затрат не производится.

3.5. Общие требования к выполнению работ.

3.5.1. Во время проведения работ Арендатором должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работников Арендодателя и технического персонала эксплуатирующей компании в помещение, в котором проводятся работы для осуществления контроля за проводимыми работами, состоянием несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, системы «Умный дом», элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, кондиционирования, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3.5.2. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

3.5.3. На Объекте квартал 9, входящий в состав среднеэтажной смешанной застройки района Д2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», запрещается производство работ, связанных с повышенным уровнем шума:

- в воскресенье и праздничные дни;
- ранее 11-00 и позднее 19-00 часов, в том числе с 13-00 до 15-00.

Режим работы персонала Специализированных организаций может быть изменен Арендодателем в зависимости от проживания других Арендаторов.

3.5.4. При проведении работ в помещениях Объекта не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм, в том числе для прокладки трубопроводов или электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

3.5.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключая протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и т. п.);
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и строительного мусора;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и строительным мусором эвакуационных путей и мест общего пользования;
- запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ и исполнительных схем прокладки;
- электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента на Объекте производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения.

- сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям;
- проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов эксплуатирующей организации;
- проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда-допуска, согласованного с эксплуатирующей организацией и зарегистрированного в журнале;
- проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается;
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в ремонтируемых Объектах запрещается;
- запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки краски, цемента, гипса, алебаstra, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы;
- такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на ремонт внутренних помещений Объекта;
- при проведении работ по переустройству помещений не допускаются снос и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в помещениях Объекта;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков автоматической пожарной сигнализации без согласования с Арендодателем и эксплуатирующей организацией запрещается;
- при проведении работ должна быть обеспечена сохранность уже смонтированных линий автоматической пожарной сигнализации Объекта, узлов учета электропотребления, холодного и горячего водоснабжения, приборов отопления, линий электроснабжения и слаботочных сетей;
- не допускается складирование материалов и оборудования:
 1. на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов,
 2. на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Арендодателем и эксплуатирующей организацией;
- не допускается складирование строительного мусора на Объекте в количествах, превышающих пожарные нормы;
- уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и строительного мусора осуществляют работники специализированной организации, ведущие работы во внутренних помещениях Объекта;
- строительный мусор выносится исключительно для загрузки в контейнер для строительного мусора. Не допускается складирование строительного мусора на мусорной площадке или в любом другом месте на территории Кварталов.

4. УСЛУГИ СВЯЗИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

4.1. Услуги связи для Арендаторов Помещений на территории Объекта Кварталы 9-11, в том числе услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) оказываются Арендатору на основании отдельно договора оказания услуг, заключенного Арендатором самостоятельно, и не входят в постоянную или переменную арендную плату по Договору аренды.

5. ПОРЯДОК ДОСТУПА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ИЦ «СКОЛКОВО» И ОБЪЕКТА КВАРТАЛЫ 9-11

5.1. Для проезда транспортных средств на территорию ИЦ «Сколково» и на территорию Объекта Кварталы 9-11 действует пропускной режим.

5.2. Доступ на территорию ИЦ «Сколково» осуществляется только через специально оборудованные места – Контрольно-пропускные пункты (КПП).

5.3. Для обеспечения безопасности въезд транспортных средств осуществляется при наличии:

- согласованной разовой заявки на пропуск транспортного средства, или
- согласованной временной заявки (оформленной на срок действия договора) на пропуск транспортного средства.

Разовая заявка может быть оформлена Арендатором самостоятельно в электронном виде в системе СКАТ. Временные пропуска на срок действия договора оформляются автоматически – при условии, что данные автомобиля указаны Арендатором в Заявлении о согласии при заключении Договора аренды. При этом Арендатор вправе указать в Заявлении о согласии данные не более двух автомобилей.

Размещение на территории жилых кварталов транспортных средств без государственных регистрационных знаков, а также размещение транспортных средств, не указанных Арендатором в Заявлении о согласии запрещается. В случае нарушения Арендатором указанного правила Арендодатель уведомляет Арендатора о необходимости устранения нарушений, а также вправе освободить территорию кварталов от имущества Арендатора, размещенного в нарушение настоящих Правил, применить к Арендатору меры ответственности за нарушение условий Договора и Правил пользования, вплоть до расторжения Договора аренды, а также требовать от Арендатора возмещения затрат, понесенных Арендодателем в связи с устранением указанных нарушений и временным хранением имущества Арендатора за пределами территории ИЦ Сколково.

В случае въезда на территорию на основании разовой или временной заявки пребывание транспортных средств на территории ИЦ Сколково не должно превышать времени, указанного в заявке.

Арендаторы самостоятельно оформляют заявки в СКАТ посредством мобильного приложения для заказа пропуска на территорию Жилых кварталов.

5.4. Арендодатель вправе осуществить блокировку доступа и внести в Стоп-лист на транспортное средство для ограничения доступа на территорию ИЦ «Сколково» в следующих случаях:

- у Арендатора Помещения существует задолженность по договору аренды в общей сумме превышающая эквивалент арендной платы за 2 месяца;
- зафиксировано нарушение ПДД, правил парковки (в том числе частичная парковка на газоне/тротуаре/пешеходном переходе), нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение правил нахождения на территории Объекта Кварталы 9-11 и прочее;

5.5. Арендодатель вправе внести в Стоп-лист транспортное средство для ограничения доступа на территорию ИЦ «Сколково» в следующих случаях:

- зафиксировано нарушение ПДД, правил парковки, нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение правил нахождения на территории ИЦ «Сколково» и прочее;
- зафиксировано грубое нарушение скоростного режима (разрешенная скорость движения на территории не более 40 км/ч)

5.6. Стоп-лист ведется с соблюдением следующих правил:

- Внесение ТС с стоп-лист осуществляется на основании принятого решения в связи с выявленным нарушением водителем ТС правил дорожного движения или парковки на территории, а также иных правил, за нарушение которых предусмотрено ограничение доступа ТС на территорию;
- Внесение ТС в стоп-листы либо внесение информации о предупреждении внесения в стоп-листы осуществляется в течении одного рабочего дня с момента принятия соответствующего решения.

- В зависимости от наличия или отсутствия повторных нарушений, тяжести допущенного нарушения применяются следующие меры:

- 1) при первом нарушении – предупреждение (кроме превышения установленной скорости движения на величину более 40 км/ч);

- 2) при повторном нарушении – запрет въезда сроком на 30 календарных дней с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;

- 3) при третьем нарушении – запрет въезда сроком 90 календарных дней с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;

- 4) при четвертом и последующем нарушении – запрет въезда сроком на один календарный год с даты принятия решения о внесении ТС в стоп-листы;

5) в отношении ТС, водители которых допустили грубое нарушение правил дорожного движения (в том числе превышение установленной скорости движения на величину более 40 км/ч), правил нахождения на территории, нарушение контрольно-пропускного режима, иные нарушения, которые могут повлечь тяжкие последствия, решение о запрете въезда сроком на один год может быть принято незамедлительно.

5.7. В течение одного рабочего дня после внесения ТС в стоп-лист, лицу, подавшему заявку через СКАТ или через приложение, направляется уведомление о принятом решении и сроке действия запрета въезда;

▪ при передвижении по территории ИЦ «Сколково» и на территории Объекта Кварталов 9-11 Арендатор принимает во внимание и соблюдает правила движения и парковки на территории ИЦ Сколково, в том числе:

- категорически запрещается оставлять вдоль проезжей части личный и гостевой автотранспорт;

- Арендаторы несут персональную ответственность за безопасность дорожного движения на территории ИЦ «Сколково» и соблюдение правил дорожного движения;

- скорость движения любого транспорта по территории Объекта Кварталы 9-11 установлена не более 20 км/час (если иные ограничения не установлены непосредственно на территории Объекта Кварталы 9-11);

- учебная и развлекательная езда по территории запрещены;

- движение неисправных транспортных средств, а также автомобилей на изношенных или не соответствующих сезону колёсах запрещено;

- в случае механического повреждения конструкции боллардов транспортным средством материальная ответственность за восстановление боллардов и сопутствующих элементов ложится на лицо, управляющее данным автомобилем, при этом представители Эксплуатирующей организации составляют акт повреждения на месте.

5.8. Парковочные места для автомобилей Арендаторов не закреплены, и парковка может производиться на любом доступном выделенном Парковочном месте.

В случае въезда на территорию гостевого транспорта на основании разовой заявки пребывание транспортных средств на территории ИЦ Сколково не должно превышать 2 (двух) часов.

Для продолжительной стоянки гостевого транспорта, не имеющего временного пропуска на ТС, включенное в перечень ТС в Заявлении о согласии, необходимо воспользоваться специально оборудованными паркингами на территории ИЦ «Сколково».

Для резидентов, жителей и гостей на территории ИЦ «Сколково» доступны крытые и уличные перехватывающие паркинги:

- Крытый паркинг - БЦ «Амальтея»;
- Уличный паркинг – парковки «Сколковская» и «Технопарк -2».

Ознакомиться с правилами парковки и местом их расположения можно по ссылке: <https://feedback.sk.ru/instructions/4374/>.

На территории кварталов разрешено парковать одновременно не более двух автомобилей, внесенных Арендатором в перечень ТС в Заявлении о согласии, и имеющих оформленный временный пропуск на срок действия договора.

Осуществлять парковку легкового транспорта во дворе Арендатор Помещений может только временно, на период действия договора.

На околodomовых территориях запрещено:

- Оставлять транспорт с работающим мотором;
- Оставлять транспорт без государственного регистрационного знака;
- Оставлять гостевой транспорт более чем на два часа;
- Парковать грузовые автомобили весом более 3,5т.;
- Закрывать/блокировать проезд другим автомобилям, спецтранспорту, пешеходам;
- Парковаться на газонах, клумбах, детских площадках и тротуарах;

- Ставить транспорт ближе, чем в 10 метрах от служебных выходов, закрытых ворот, трансформаторных подстанций;
- Парковаться на контейнерных площадках;

5.9. Для осуществления временной погрузки/разгрузки автомобиля Арендатор Помещений в Зданиях в кварталах апартаментов имеет право проехать на территорию кварталов апартаментов в место для погрузки/разгрузки, убедившись, что автомобиль не закрывает проезд другим транспортным средствам и не препятствует проходу пешеходов. Время нахождения транспортного средства на территории кварталов в целях погрузки/разгрузки не должно превышать 1 (один) часа в сутки.

При этом необходимо оформление разовой заявки на проезд на каждое заезжающее транспортное средство.

5.10. В случае нарушения Правил Проживания жителю может быть полностью или частично ограничен доступ к сервисам мобильного приложения Skolcity.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

6.1. Арендатор несет ответственность за любые повреждения или ущерб, причиненные домашними животными Арендатора, Пользователей и/или их гостей.

6.2. Принадлежащие Арендаторам животные подлежат вакцинации в соответствии с законодательством Российской Федерации, о чём Арендатор обязан письменно проинформировать Эксплуатирующую организацию с предоставлением копии справки о прививках или ветеринарного паспорта. В противном случае, Эксплуатирующая организация вправе проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

6.3. Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключаящих беспокойство других лиц, находящихся на территории Объекта Кварталы 9-11.

6.4. Животные не должны находиться на территории Объекта Кварталы 9-11 без сопровождающих лиц старше 14 лет и не могут оставляться владельцами на привязи в общественных местах.

6.5. Выводить собак на прогулку на территории Объекта Кварталы 9-11 разрешается только на поводке, а для собак, высотой в холке более 40 см – на поводке и в наморднике.

6.6. Категорически запрещается присутствие домашних животных, принадлежащих Арендатору, Пользователям и/или их гостям, на детских площадках.

6.7. Арендаторы обязуются нести ответственность за уборку экскрементов своих домашних животных на территории общего пользования, образовавшихся при выгуле животных.

6.8. Арендаторы – владельцы животных несут полную ответственность за жизнь и нахождение своих животных на территории Кварталов 9-11 и обязаны принимать все необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории.

Запрещается появление с собакой без поводка и намордника, загрязнение собаками мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.

При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать режим тишины – не допускать лай собак в период с 23 часов до 7 часов.

6.9. Запрещается устанавливать будки, ограждения, а также любые иные конструкции на прилегающих территориях.

7. ЗАПРЕТ КУРЕНИЯ

7.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации в Местах общего пользования в составе Объекта Кварталы 9-11 курение запрещено.

7.2. Категорически запрещено курение в Помещениях, в том числе на балконах. В случаях курения в Помещениях вероятны срабатывания системы датчиков противопожарной сигнализации, что влечет за собой необходимость перезапуска системы и расследование причин срабатывания.

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТАМИ, ТЕРРАСАМИ, БАЛКОНАМИ

8.1. Для перевозки пассажиров в каждом подъезде зданий Квартала 9 предусмотрен пассажирский лифт грузоподъемностью до 600 кг.

Правила пользования лифтом размещаются в кабине лифта и подлежат обязательному исполнению всеми Пользователями.

8.2. Террасы и балконы являются территорией апартаментов, поддержание состояния террасы в течение всего срока аренды, в том числе очищение от снега, наледи, листвы, загрязнений – обязанность Арендатора.

8.3. Хранение личного имущества Арендатора за пределами арендуемого апартаментов, в местах общего пользования (холлах, коридорах) не допускается.

Территория жилых кварталов не является охраняемой, Арендодатель не может препятствовать доступу третьих лиц на территорию и не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

9. СОБЛЮДЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ШУМОВОГО РЕЖИМА.

9.1. В Объекте установлены часы соблюдения режима тишины: ежедневно с 13.00 до 15.00 и в ночное время с 23.00 до 7.00.

9.2. На территории Объекта запрещено использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток. Запрещено громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Помещения.

10. ПОРЯДОК УТИЛИЗАЦИИ И СБОРА МУСОРА.

10.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов из установленных на территории мусорных контейнеров осуществляется специализированной организацией, с которой Эксплуатирующая организация заключает договор на обслуживание.

Арендаторы собирают весь мусор в один контейнер, а организация увозит отходы на свою станцию перегруза для сортировки и переработки строительных и твердых бытовых отходов, где отходы проходят стадии: обработки, обезвреживания и утилизации (рекуперация – то есть из отходов извлекаются полезные компоненты (бумага и полиэтилен) для их повторного применения), а уже остатки от сортировки (обезвреженные) 5-го класса опасности отвозятся на полигон.

Уличные урны не предназначены для утилизации габаритного и бытового мусора.

Адреса контейнерных площадок: _____

10.2. Крупногабаритный и строительный мусор Арендатор обязан утилизировать своими силами либо обязан подать заявку на вывоз крупногабаритных отходов в Службу Реселшн. Переполнение бункера для вывоза крупногабаритных отходов или складирование мусора вне бункера запрещено.

10.3. На территории Объекта запрещается оставлять мусор, разливать жидкие отходы, захламлять Прилегающую территорию, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего пользования либо не предназначенных для этого специально.

10.4. Запрещено осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей, нефте- и маслосмазочных продуктов, нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

10.5. Запрещается выбрасывать ртутьсодержащие (люминесцентные, бактерицидные, натриевые и т.д.) отработанные лампы в мусорные контейнеры, предназначенные для сбора бытовых отходов.

10.6. Иные условия сбора отходов, мусора, в т.ч. крупногабаритного мусора, обязательные для соблюдения Арендатором и/или Пользователями, указаны в Правилах обращения с отходами на территории инновационного центра «Сколково», которые являются общедоступной информацией и размещены на сайте sk.ru.

11. СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

11.1. Арендатор является ответственным лицом за соблюдение правил противопожарной безопасности, определенным законодательством РФ в арендуемом Помещении. В случае, если при осмотре Помещения Эксплуатирующей организацией будут выявлены нарушения, Арендатор обязан принять меры к их устранению.

11.2. Арендатор и проживающие совместно с ним Пользователи обязаны соблюдать требования пожарной безопасности на территории Объекта Квартала 9-11, в Местах общего пользования и в Помещениях, соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями и другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

11.3. В рамках соблюдения противопожарной безопасности:

- Арендатор несет ответственность за ложные срабатывания систем пожарной безопасности, произошедшие по вине Арендатора, Пользователей и лиц, проживающих или находящихся в помещении, а также за все последствия, наступившие в результате такого ложного срабатывания;
- Арендодатель оставляет за собой право изменять и дополнять системы безопасности по мере необходимости;
- в случае сигнала тревоги при чрезвычайной ситуации любого характера, эвакуироваться с этажа, на котором расположены помещения, или, при необходимости, покинуть Объект в соответствии с Планом эвакуации, а при срабатывании автоматической системы речевого оповещения и управления эвакуацией действовать согласно транслируемых системой инструкций;
- должным образом принимать участие во всех мероприятиях по отработке действий в чрезвычайных ситуациях, организуемых Эксплуатирующей организацией;
- запрещается использовать имеющиеся средства пожаротушения не по прямому назначению;
- запрещается открывать электрощиты и производить любые работы без согласования работ с Эксплуатирующей организацией;
- запрещается пользоваться неисправными светильниками, электровыключателями, электророзетками и штепсельными вилками с разбитыми корпусами либо отсутствующими комплектующими, обгоревшими и закопченными контактами, с надёжно незакрепленными искрящимися и нагревающимися в месте контакта проводами;
- запрещено применять на территории Объекта Квартала 9-11 и в непосредственной близости (100 м) от них дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару;
- исключить несанкционированное вмешательство в работу автоматических средств противопожарной защиты, систем оповещения о пожаре, автоматических устройств обнаружения пожара (автоматическую пожарную сигнализацию), установок автоматического пожаротушения;
- использовать все трубопроводы исключительно в тех целях, для которых они предназначены;
- не бросать горючие или опасные материалы в трубопроводы;
- не допускать загромождение мебелью, материалами и оборудованием путей эвакуации (коридоры, лестничные клетки, вестибюли, тамбуры эвакуационных выходов из зданий, лифтовые холлы), доступ к первичным средствам пожаротушения, электрораспределительным щитам и отключающим устройствам, не затруднять доступ к огнетушителям и шлангам для внутриквартирного пожаротушения, установленным в санузлах и/или ванных комнатах;
- не использовать электроприборы, потребляемая мощность которых превышает допустимую потребляемую мощность электросети (электрочайники, электрообогреватели и т.п. мощностью более 3 кВт), а также включать в электросеть одновременно несколько электроприборов, суммарная потребляемая мощность которых превышает допустимую;
- не производить перепланировку и перепрофилирование помещений без соблюдения противопожарных требований, без согласования с Эксплуатирующей организацией, не пользоваться нагревательными электроприборами для отопления помещений, приготовления и разогрева пищи

вне специально отведённых мест и зон;

- не готовить продукты питания, используя открытый огонь;
- не устанавливать и не изменять в арендуемых апартаментах без предварительного письменного согласия Арендодателя любые системы безопасности;
- предоставлять уполномоченным представителям Эксплуатирующей организации доступ в помещения с целью проведения регулярных проверок или ремонта любых систем;
- следить за исправностью противопожарного оборудования и устройств пожарной сигнализации (ручные пожарные извещатели, датчики дыма и т.д.) в помещениях.
- баллоны с горючими газами, емкости (бутылки, канистры, бутылки и другая тара) с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также аэрозольные упаковки должны быть защищены от солнечного и иного теплового воздействия. На открытых площадках или под навесами хранение допускается только в защитных чехлах/контейнерах из негорючих материалов.

11.4. Действия Арендатора при возникновении пожара.

При обнаружении пожара или его признаков (дым, запах гари и др.), каждый Арендатор или Пользователь обязаны немедленно:

- сообщить Службе Ресепшн, представителям Эксплуатирующей организации;
- оповестить о пожаре или его признаках людей, находящихся поблизости, и принять необходимые меры для эвакуации из зданий (из опасной зоны);
- при появлении опасных факторов пожара (дым, потеря видимости, высокая температура, токсичные пары горения) немедленно эвакуироваться в безопасную зону, прикрыв за собой входную дверь, сообщить об этом в пожарную охрану по телефону 101, работникам Эксплуатирующей организации.

11.5. Действия Арендаторов при эвакуации из зданий.

При получении сигнала об эвакуации по системе речевого оповещения и управления эвакуацией Арендаторам и лицам, проживающим совместно, следует:

- проследовать к ближайшему эвакуационному выходу;
- при передвижении по пути эвакуации соблюдать спокойствие, избегать паники;
- не вмешиваться в работу сотрудников пожарной охраны, Эксплуатирующей организации;
- выполнять все указания работников Эксплуатирующей организации, а также сотрудников пожарной охраны и/или других экстренных служб, а также правоохранительных органов.

11.6. При обнаружении подозрительных предметов в зданиях или на прилегающей территории:

- Категорически запрещается трогать, вскрывать, передвигать или предпринимать какие-либо иные действия с обнаруженным предметом.
- Не рекомендуется использовать мобильные телефоны и другие средства радиосвязи вблизи такого предмета.
- Необходимо немедленно сообщить об обнаружении подозрительного предмета представителю Эксплуатирующей организации или сотрудникам полиции.
- Следовать указаниям работников Эксплуатирующей организации и сотрудников полиции.»

11.7. Действия Арендаторов при авариях техногенного характера:

При авариях, следствием которых явилось нарушение целостности конструкций зданий и возможно их обрушение, затоплениях и т.д. необходимо:

- по ближайшему пути эвакуации немедленно покинуть Здание, избегая паники;
- пройти в место, указанное персоналом Эксплуатирующей организации и/или сотрудниками правоохранительных органов или спецслужб;
- эвакуацию из Зданий следует производить по возможности быстро, без шума и разговоров;
- при эвакуации не следует задавать вопросов сотрудникам спецслужб и вмешиваться в их работу.

12. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. Арендаторы, Пользователи обязаны:

- бережно относиться к элементам благоустройства Прилегающей территории и территории Центра, в том числе природным и ландшафтными объектам, зеленым насаждениям и дорожно-тропиночной сети, малым архитектурным формам и иному имуществу;
- не использовать элементы благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению;
- бережно относиться к сооружениям, зданиям, оборудованию, скульптурам, памятникам, устройствам освещения территории и мест общего пользования;
- Следить за своими вещами и не оставлять их без присмотра.
- Следить за своими детьми, контролировать их передвижение, соблюдение ими общепринятых норм поведения. За детей в возрасте до 18 лет, оказавшихся или оставленных на территории Объекта Кварталы 9-11 и Центра без присмотра, несут персональную ответственность их законные представители.
- При использовании средств индивидуальной мобильности, спортивного инвентаря (велосипедов, веломобилей, роликовых коньков, скейтов, самокатов, коньков) пользоваться защитной экипировкой. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный здоровью Арендатора и гостей в результате использования спортивного инвентаря, средств индивидуальной мобильности.
- Лицам до 14 лет передвигаться на велосипедах (без электрической тяги), скейтах, самокатах, роликовых коньках и их аналогов только по тротуарам и переходным дорожкам (на стороне для движения пешеходов), а также в пределах пешеходных зон.

12.2. Арендаторам, Пользователям, запрещается:

- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования, Прилегающей территории;
- проводить несанкционированные мероприятия, митинги, гуляния, концерты и иные акции без согласования, организацию торговых, сервисных, фотографических, прокатных и других услуг, катание на лошадях и в конных повозках, профессиональную кино-, фото- и видеосъемку без согласования, платные самостоятельные экскурсии, в том числе с участием туристических компаний, расклейку рекламно-информационных материалов, распространение рекламной продукции, установку плакатов, других материалов рекламного и агитационного содержания на территории Объекта Кварталы 9-11, Прилегающей территории, территории ИЦ «Сколково»;
- использовать Помещения для ведения коммерческой деятельности, проживания лиц, не указанных в Договоре аренды, использовать Помещения любым иным образом, кроме предусмотренного Договором аренды.
- Находиться на территории ОЧУ «Международная гимназия инновационного центра «Сколково», за исключением случаев, когда это допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Москвы и локальными нормативными актами ОЧУ «Международная гимназия инновационного центра «Сколково».
- Находиться в пачкающей, зловонной одежде, в купальных костюмах, плавках, а также без одежды.
- Вырубать или повреждать зеленые насаждения, осуществлять несанкционированное изменение ландшафта.
- Разводить в не установленных для этого местах костры, сжигать (выжигать) сухую листву и траву, тару, отходы, использовать любые пожароопасные средства и устройства с использованием открытого пламени, а также использовать открытый огонь. Организовывать пикники, устанавливать шатры, столы, мангалы в необорудованных для этого местах.
- Наносить надписи, рисунки, граффити на стены зданий и сооружений, дороги, тротуары, малые архитектурные формы и иное имущество.
- Купаться и использовать плавательные средства (надувные лодки, матрасы, круги и т.д.) в прудах. Выходить в зимнее время на лед прудов. Осуществлять водолазные погружения.
- Оставлять транспорт вне специально оборудованных парковок. Осуществлять мойку транспортных средств (за исключением специально оборудованного пункта мойки колес), слив горюче-смазочных и строительных материалов.

- Создавать без согласования временные и постоянные сооружения, в том числе настилы, навесы, горки для катания, в том числе зимние горки, иные аттракционы. Использовать для указанных целей не предназначенные для этого сооружения, в том числе малые архитектурные формы, ландшафтные горки, перепады высот и т.л.
- Заходить за ограждения строящихся зданий, приближаться к местам проведения работ, расположения машин, механизмов, складироваемых материалов. Прикасаться к кабелям, проводам, оборудованию.
- Совершать иные действия, в результате которых создается угроза безопасности жизни и здоровью других Пользователей и гостей или которые могут повлечь повреждение имущества.

13. ПОРЯДОК ВЫВОЗА (ВЫНОСА) ТОВАРО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ (ТМЦ) С ТЕРРИТОРИИ ИЦ «СКОЛКОВО».

13.1. Вывоз (вынос) ТМЦ с территории ИЦ «Сколково» возможен только на основании заявки, составленной по установленной форме и согласованной уполномоченными лицами (далее – заявка на ввоз (вывоз) ТМЦ).

13.2. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ не предоставляет права въезда на территорию ИЦ «Сколково», а является лишь разрешением на вывоз или вынос ТМЦ. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ оформляется по форме Приложения №2 к настоящим Правилам. Вывоз либо вынос ТМЦ с территории ИЦ «Сколково» осуществляется только через специально оборудованные КПП.

13.3. Заявка на вывоз (вынос) ТМЦ оформляется на имя Заместителя генерального директора по безопасности – Директора департамента по безопасности и защите активов ООО «Сколково инфраструктура» и визируется (согласуется) уполномоченным должностным лицом функциональной Дирекции ООО «Сколково инфраструктура» только в рабочие дни (пн.- чт. с 8.30 до 17.30, в пт. с 8.30 до 15.30).

В Заявке на ввоз (вывоз) МЦ должна содержаться следующая информация:

- полный перечень и количество ввозимого (вывозимого) имущества, с перечислением индивидуальных признаков МЦ, таких как серийные номера, государственные регистрационные номера, либо иные отличительные особенности;
- сведения об ответственном лице за вывоз МЦ: должность, фамилия, имя и отчество, номер телефона, а также наименование организации (если применимо), от лица которой подается Заявка.
- способ вывоза (выноса) ТМЦ - марка и государственный регистрационный номер транспортного средства.

Не допускается согласование Заявки на вывоз (вынос) ТМЦ функциональной дирекцией ООО «Сколково инфраструктура» в которой отсутствуют, предусмотренные настоящим пунктом реквизиты, содержатся подчистки, исправления, или содержатся сведения, которые не соответствуют представленным документам.

13.4. Заявка оформляется в необходимом количестве экземпляров и передается водителем, либо ответственным за вывоз, сотрудникам ФГУП «Охрана МВД России» при проезде (проходе) через контрольно-пропускные пункты ИЦ «Сколково».

13.5. Пропуск физических лиц или представителей юридических лиц через КПП с ТМЦ по устным распоряжениям или иным способом, не предусмотренным настоящими Правилами, не допускается.

13.6. Оформленная и подписанная Заявка действительна только в период времени, указанный в Заявке, но не более суток с момента подписания (согласования) Заявки.

13.7. В случае выявленного факта несоответствия вывозимых (выносимых) ТМЦ, заявленным в Заявке, сотрудник ФГУП «Охрана МВД России» может потребовать либо корректного оформления Заявки, либо оформить акт о выявленных нарушениях, который может быть передан сотрудникам полиции для дальнейшего разбирательства.

13.8. Попытки вывоза (выноса) ТМЦ без оформления Заявки, либо Заявки с внесенными правками, а также подписями лиц не соответствующим образцам из представленных списков, сотрудник ФГУП «Охрана» МВД России может расценивать как попытку хищения ТМЦ. В целях фиксации по данному факту составляется акт, который вместе с ТМЦ и лицом вывозившим (выносившим) ТМЦ, может быть передан органам полиции.

14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ

14.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил Арендатором, а также Пользователями, проживающими совместно с Арендатором, либо временно находящимися на территории Объекта лицами по приглашению Арендатора, лежит на Арендаторе.

14.2. Арендатор не несет ответственности за травмы, ухудшение здоровья и несчастные случаи, полученные Пользователем, связанные с нарушением Правил, несоблюдением мер предосторожности и правил техники безопасности, утерянное или оставленное без присмотра имущество. В случае причинения ущерба имуществу Пользователей третьими лицами ответственность несут причинители ущерба.

14.3. Нарушение Правил может являться основанием для привлечения к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

14.4. Уполномоченные представители Арендодателя вправе осуществлять проведение обхода территории Объекта с целью выявления и фиксирования нарушений Арендатором настоящих Правил проживания (в том числе – фото- и видеофиксация, составление актов).

Максимальное время реагирования Подрядчика на заявки и сроки решения, выполнения работ в соответствии с договором:

Матрица уровня обслуживания

№ п/п	Вид проблемы	Типы заявок ¹	Приоритет ³	Время реагирования ⁴	Решение / Работа во время ⁵
1	Протечки	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
2	Затопление	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
3	Устранение подтекания сантехнического оборудования, подводных и соединительных элементов	1	3	1 час	4 часа
4	Засор системы канализации	1	1 (аварийный вызов)	15 минут	2 часа
5	Выход из строя окончных устройств сантехнического оборудования (смеситель, спусковое устройство и т.д.)	1	3	1 час	48 часов
6	Установка нового сантехнического оборудования	2	6	4 часа	48 часов
7	Перенос сантехнического оборудования	2	4	4 часа	24 часа
8	Отсутствие электропитания	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
9	Отключение/выход из строя автоматического выключателя	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
10	Выход из строя выключателя освещения	1	3	1 час	4 часа
11	Замена неисправных ламп освещения	1	4	4 часа	24 часа
12	Ремонт, замена неисправных осветительных приборов	1	4	4 часа	48 часов
13	Ремонт, замена неисправной электропроводки	1	4	4 часа	48 часов
14	Ремонт распределительного щита	1	3	15 минут	24 часа
15	Установка дополнительных (перенос существующих) ламп освещения	2	5	4 часа	96 часов
16	Установка дополнительных (перенос существующих) электрических розеток, выключателей	2	5	4 часа	72 часа
17	Установка нового электротехнического оборудования	2	5	4 часа	48 часов
18	Перенос электротехнического оборудования	2	4	4 часа	24 часа

19	Работоспособность радиаторов отопления	1	3	1 час	4 часа
20	Работоспособность системы отопления	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
21	Отсутствие ХВС, ГВС в санузлах/комнатах отдыха, приема пищи	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
22	Установка дополнительных (перенос существующих) радиаторов отопления	2	5	4 часа	96 часов
23	Неработоспособность системы вентиляции	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут ²
24	Неработоспособность системы холодоснабжения	1	1	15 минут	1 час
25	Неисправность системы вентиляции в конкретном помещении	1	2	15 минут	1 час
26	Неисправность/не работоспособность кондиционера	1	3	1 час	4 часа
27	Неисправность/не работоспособность кондиционера в серверной/коммутиционной комнате	1	1 (аварийный вызов)	5 минут	30 минут
28	Неисправность/неработоспособность системы пожарной сигнализации	1	1	5 минут	2 часа
29	Неисправность/неработоспособность пожарных извещателей	1	2	15 минут	6 часов
30	Неисправность/неработоспособность системы контроля и управления доступом	1	1	5 минут	1 час
31	Неисправность/неработоспособность системы охранного телевидения	1	1	5 минут	1 час
32	Неисправность/неработоспособность камеры видеонаблюдения	1	2	15 минут	3 часа
33	Неисправность/неработоспособность системы оповещения и управления эвакуацией	1	1	5 минут	2 часа
34	Неисправность/неработоспособность системы охранной сигнализации	1	4	5 минут	1 час
35	Неисправность/неработоспособность громкоговорителя	1	4	15 минут	6 часов
36	Замена неисправного извещателя	1	4	1 час	12 часов
37	Неисправность/неработоспособность ИБП	1	4	1 час	24 часа
38	Замена неисправных аккумуляторов ИБП	1	5	1 час	48 часов
39	Неисправность/неработоспособность линии СКС	1	4	1 час	48 часов
40	Неисправность/неработоспособность системы автоматического газового пожаротушения	1	3	1 час	24 часа
41	Неисправность/неработоспособность автоматики насосной	1	2	15 минут	6 часов

	станции противопожарного водопровода				
42	Покрасочные работы	2	6	4 часа	48 часов
43	Устранение неисправности слаботочных систем	1	1	1 час	48 часов
44	Ремонт стен, полов, потолков	2	5	4 часа	48 часов
45	Предоставление отчета по проделанной работе	6	6	2 часа	48 часов
46	Мелкий ремонт, протяжка мебели	3	5	4 часа	48 часов
47	Текущие мелкие плотницкие работы	3	5	4 часа	48 часов
48	Ремонт дверей, замков, ограничителей и т.д. (кроме аварийных ситуаций)	3	5	4 часа	48 часов
49	Монтаж, навешивание картин, плакатов, телевизоров, аксессуаров и т.д.	3	5	4 часа	48 часов
50	Неисправность/не работоспособность системы «Умный дом» и «Домофонной связи»	1	1	2 часа	12 часов
51	Замена неисправных/неработоспособных элементов системы «Умный дом» и «Домофонной связи»	1	1	12 часов	24 часа
1	Выставление ограждения вокруг опасного участка (зоны возникновения инцидента)	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	1 час
2	Диагностика причин снижения параметров питьевой воды на водопроводном вводе	1	3	30 минут	3 суток
3	Переход на резервное водоснабжение (при наличии)	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	2 часа
4	Восстановление отсутствующих/поврежденных крышек люков водопроводных и канализационных колодцев и решеток дождеприемников	1	1 (аварийный вызов)	Немедленно при обнаружении	3 часа
5	Локализация утечек воды, хозяйственных стоков.	1	1 (аварийный вызов)	30 минут	1 час
6	Откачка воды и очистка от мусора колодцев и камер	1	5	30 минут	24 часа
7	Восстановление разрушений камер, колодцев и инженерных сооружений	1	5	2 часа	5 суток
8	Ремонт/замена неисправной трубопроводной запорной арматуры	1	5	30 минут	24 часа
9	Ремонт/замена неисправного трубопровода вне плана	1	5	30 минут	24 часа
10	Подготовка рабочего места и допуск бригады к производству ремонтных (аварийно-восстановительных) работ	1	1 (аварийный вызов)	немедленно	1,5 часа

11	Обеспечение надзора за работами сторонних лиц в охранной зоне эксплуатируемых инженерных сетей и инженерных объектов	1	3	1 час	Время жизни должно соответствовать продолжительности работ сторонних лиц в охранной зоне эксплуатируемых инженерных сетей и объектов
12	Демонтаж ограждения после устранения аварии	1	4	30 минут	1 час
13	Демонтаж временно установленных знаков при ремонтах на проезжей части	1	4	30 минут	8 часов
14	Восстановление благоустройства в зоне проведения АВР	1	5	30 минут	3 суток
1	Твердые напольные покрытия (наличие грязи, мусора). Текущая уборка**	4	3	15 минут	1 час
2	Ковровые напольные покрытия (наличие грязи, мусора). Текущая уборка**	4	3	15 минут	1 час
3	Выведение пятен - ковровые покрытия**	4	5	1 час	24 часов
4	Химчистка - ковровые покрытия	4	6	8 часов	72 часа
5	Чистота окон (с внутренней стороны), стеклянных перегородок	4	5	1 час	24 часа
6	Чистота стен, перегородок**	4	3	15 минут	3 часа
7	Чистота рекламных, информационных конструкций, инсталляций, указателей, плакатов и т.д.	4	6	2 часа	24 часа
8	Чистота светильников потолочных	4	6	8 часов	72 часа
9	Чистка мебели	4	4	4 часа	24 часа
10	Вывоз мусора, освобождение мусорных корзин	4	3	30 минут	2 часа
11	Техническая чистка оборудования (оконечные устройства)	4	5	4 часа	48 часов
12	Уборка санитарных узлов (рабочее время)	4	2	15 минут	1 час
13	Ароматизация санитарных узлов (рабочее время)	4	2	15 минут	1 час
14	Обеспечение санитарных узлов расходными материалами (рабочее время)	4	1	15 минут	30 минут
15	Устранение разлива (жидкости)	4	1	15 минут	30 минут
16	Подготовка переговорных комнат к переговорам	4	4	1 час	3 часа
17	Перестановка мебели	5	5	4 часа	24 часа
18	Перемещение мебели из помещения в помещение	5	5	4 часа	48 часов

19	Перемещаемое офисное оборудование и другие ТМЦ	5	5	4 часа	24 часа
20	Разнос воды для кулера	5	3	15 минут	1 час
21	Предоставление отчета по проделанной работе	6	5	2 часа	48 часов
22	Уборка лифтов	4	3	30 минут	1 час

1. Типы заявок:

1.1 Инженерные системы/ремонт оборудования;

1.2 Модернизация, СМР;

1.3 Мелкий ремонт (хаусмастер)/ Работы хаусмастера(навешивание картин, телевизоров, ремонт замков и т.д.);

1.4 Клининг;

1.5 Такелажные/ погрузочные работы;

1.6 Прочее.

2. В случае если аварийная ситуация носит локальный характер. В противном случае требуется уточнение времени устранения.

3. Приоритет заявок оценивается по 6-ти бальной шкале: где 1 – наибольший приоритет; 6 – наименьший приоритет.

4. Время реагирования на аварию – это время, затраченное на получение информации об аварии, передача сигнала в соответствующую аварийную службу, организация выезда и выезд сотрудников подрядной организации, следование к месту аварии, прибытие и развертывание оборудования, чтобы начать аварийно-восстановительные работы,

5. Время решения – это время устранения аварии.

Приложение №2

ФОРМА ЗАЯВКИ НА ВЫВОЗ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

НА БЛАНКЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Кому:

(Ф.И.О., должность ответственного лица
ООО «Сколково инфраструктура»)

От:

(должность, компания, Ф.И.О.)

Заявка

Прошу Вас разрешить вынос/вывоз с территории строительной
(нужное подчеркнуть)

площадки инновационного центра «Сколково»
(наименование объекта)

с ____ до ____ « ____ » _____ 20__ г.

следующего имущества, принадлежащего:

(Ф.И.О. / наименование организации)

п/п	п ние	Наименова ние	Кол-во (пропис ью)	Бренд (моде ль, марка)	Серийн ый номер	Примеча ние
1	2	3	4	5	6	
1						
2						
3						
4						
5						

(При нехватке места для перечисления наименований приложить аналогичный бланк заявки)

Имущество будет ввозиться/вывозиться на автомобиле
(нужное подчеркнуть)

(марка и гос. регистрационный номер)

Ответственный за внос/ввоз, вынос/вывоз имущества

(подпись, должность, фамилия и инициалы)

« ____ » _____ 20__ г.

СОГЛАСОВАНО

« ____ » _____ 20__ г.

(подпись представителя)

Дирекции, фамилия и инициалы)