

Типовая форма договора аренды нежилого помещения для временного пребывания

Общество с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)» (ООО «ОДПС Сколково»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,

действующий на основании Агентского договора № №50104/05-05011/100-2021/50207/02025/0013-2021 от 27.10.2021 г, заключенного между Арендодателем и Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (Фонд «Сколково») на основании которого Арендодатель вправе сдавать помещения Комплекса апартamentов квартала 6, входящего в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» в субаренду,

- публикует настоящий договор аренды (субаренды) 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 по форме, установленной в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Настоящий Договор присоединения размещён на официальном сайте www.skolcity.ru (далее – «Сайт»), и действует до момента его отзыва Арендодателем. Арендодатель вправе в любое время по своему усмотрению изменить условия Договора присоединения, путём опубликования на указанном сайте новой редакции или отдельных изменений Договора. 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. «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.

1.3. «Заявление о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания» или «Заявление о согласии» - документ, подписываемый Арендатором по форме Приложения № 1 к Договору, являющийся неотъемлемой частью Договора присоединения. Заявление о согласии является офертой Арендатора о присоединении Арендатора к Договору присоединения.

1.4. «Закон о Сколково» – Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково».

1.5. «Проект» – проект создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково».

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

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

1.8. «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.

1.9. «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 Управляющую компанию, Автономную некоммерческую 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.

1.10. «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 sk.ru. 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, утвержденных/измененных после даты подписания настоящего Договора.

1.11. «Правила пользования» – означает Правила пользования зданиями в комплексе апартаментов гостиничного типа квартала 6, входящего в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендодателем, опубликованные на Сайте и обязательные для всех арендаторов помещений указанных зданий, предназначенных для временного проживания и/или пребывания. Правила пользования, действующие на момент подписания Договора приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору. Арендодатель вправе изменять Правила пользования в одностороннем порядке путём опубликования новой редакции Правил пользования на сайте www.skolcity.ru. Измененные Правила пользования вступают в силу и становятся обязательными для всех Арендаторов с момента опубликования на указанном сайте, если иной срок не указан Арендодателем.

1.12. «Уведомления» - уведомление, требование или другое юридически значимое сообщение, направляемой одной Стороной другой Стороне по настоящему Договору;

1.13. «Сайт» - сайт в интернете skolcity.ru, на котором размещен настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Характеристики Объекта (в том числе адресные и иные индивидуализирующие Объект аренды сведения), план Объекта/ план этажа здания, в котором находится Объект (далее – **«Здание»**) определены в Заявлении о согласии.

Объект предоставляется с внутренней отделкой, меблировкой и оборудованием, состав которых указывается в Заявлении о согласии.

2.2. Объект предоставляется Арендатору в целях обеспечения реализации Проекта для временного пребывания и проживания (без права на постоянную регистрацию) физического лица, осуществляющего деятельность по обеспечению реализации Проекта, а также совместно проживающих с ним физических лиц, 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 ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

Стороны подтверждают, что Договор присоединения и Заявление о согласии являются единым документом в значении, установленном п. 1 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, и подписание Сторонами Заявления о согласии означает согласие со всеми условиями Договора, изложенными в Договоре присоединения, Заявлении о согласии и иных приложениях к Договору присоединения.

3.2. Договор заключен на срок, указанный в Заявлении о согласии. 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. Продление Договора на неопределенный срок не допускается. При этом, Арендатор не имеет преимущественного права на заключение с ним Договора на новый срок.

3.3. Арендодатель обязан передать, а Арендатор обязан принять Объект путем подписания Акта приёма-передачи Объекта по приведённой в Приложении № 3 к Договору форме, но не ранее поступления от Арендатора на счёт Арендодателя Обеспечительного платежа.

3.4. Срок аренды по Договору начинается с даты передачи Объекта по Акту приёма-передачи Объекта и заканчивается в дату подписания Акта возврата.

3.5. Стороны вправе перезаключить договор на новый срок после направления Арендатором Арендодателю заявления о бронировании Объекта за 2 (два) месяца до окончания Срока аренды по действующему Договору.

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, 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.

4.1.4. 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.

4.1.5. 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), примененной электроснабжающей организации в месяце, предыдущем расчетному, для расчетов с Арендодателем.

4.1.6. 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, подписанного Сторонами.

4.1.7. Услуги телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) оказываются Арендатору на основании отдельно заключенного договора оказания услуг и не входят в Арендную плату по Договору.

4.2. Обеспечительный платеж

4.2.1. Арендатор в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Заявления о бронировании обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере, который установлен в Заявлении на бронировании. После подписания Арендатором Заявления о согласии Арендодатель зачитывает сумму Обеспечительного платежа в счет исполнения обязательств по Договору присоединения. В случае заключения Договора на новый срок, 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. В случае если возникает разница между суммой Обеспечительного платежа по предыдущему Договору и Договору на новый срок, Арендатор обязуется доплатить разницу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Заявления о согласии к Договору на новый срок.

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:

- 1) уплата неустойки;
- 2) возмещение убытков;

- 3) возмещение имущественных потерь;
- 4) компенсация расходов Арендодателя;
- 5) уплаты Арендной платы;
- 6) прочие денежные обязательства Арендатора.

Арендодатель вправе самостоятельно изменять очередность прекращения обязательств, установленную в настоящем пункте.

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

– Арендодатель зачитывает суммы с НДС, необходимой 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 взыскана из Обеспечительного Платежа и основанием взыскания (если НДС подлежит взысканию в соответствии с применимым законодательством);

– дата доставки Арендатору такого уведомления Арендодателя является датой перехода права собственности на Обеспечительный платеж или его часть к Арендодателю;

– 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 после перехода права собственности на Обеспечительный платеж или его часть к Арендодателю 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 (Тридцати) 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 Постоянной 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 передачи по Акту приёма-передачи Объекта и оплачивается Арендатором ежемесячно в срок не позднее 5 (Пятого) 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 (Трёх) календарных дней с даты заключения Договора, 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 (Пяти) рабочих дней до даты окончания срока действия Договора либо в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты расторжения (прекращения) 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 Постоянной 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 приема-передачи Объекта и Акт возврата Объекта.

4.3.4. Арендатор осуществляет платежи по Договору 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 следующую очередность зачисления полученных от Арендатора платежей (вне зависимости от указания Арендатором в платежном документе назначения уплачиваемой им суммы):

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

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

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

4.3.6. В случае установки Дополнительного прибора учета у Арендатора обязуется оплачивать потребление электроэнергии по Дополнительному прибору учета согласно п.4.1.4. - 4.1.6. настоящего Договора, основанием для уплаты является счет, выставляемый Арендодателем. Оплата осуществляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения счета Арендодателя.

4.3.7. Счет, выставляемый 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 в праве 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 считается полученным 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.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. 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 и 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 подписания изменений в Заявление о согласии.

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, санитарные нормы и правила, Правила проекта и Правила пользования, относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать им так, чтобы не создавать помех другим арендаторам Здания (при наличии).

5.2.4. Соблюдать Правила проекта и Правила пользования.

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 Объектах;

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

– устранение возникших после передачи 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 ваннных комнат и санузлов.

В случае неисполнения Арендатором в разумный срок обязанности 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 (Пяти) рабочих дней со дня доставки Арендатору соответствующего письменного требования Арендодателя.

5.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанеся (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 пользования Объекта Условий пользования Объектом, для проведения плановой и внеплановой инвентаризации имущества и оборудования Арендодателя, а также в целях исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

в) для проверки показаний приборов учета, установленных в Объектах.

при этом, в случае если у представителей Арендодателя и (или) Управляющей компании отсутствовала возможность доступа в Объекта 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 в нарушение Условий пользования Объектом, при этом, бремя доказывания отсутствия нарушений Условий пользования Объектом несет Арендатор.

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. 5.4.3. 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 Условий 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 (трех) 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 (Пяти) 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 момента подписания Акта приема-передачи, в том числе Объект освобождён от имущества Арендатора, мебели, оборудования, а также на всем имуществе Арендодателя и всех поверхностях отсутствуют любые загрязнения). В случае неоплаты стоимости генеральной уборки, Арендодатель имеет право произвести зачет необходимо суммы из Обеспечительного платежа.

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. Без письменного согласия Арендодателя 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.

Арендодатель не вправе давать указанное согласие, если это может создать препятствие для использования Объекта в целях реализации Проекта, при этом Арендодатель вправе отказать в выдаче согласия и по иным основаниям по своему усмотрению; отсутствие ответа Арендодателя признается отказом от согласования.

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.

– 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 (далее по разделу – «Работы»).

При этом под неотделимыми улучшениями (в рамках Договора) понимаются улучшения и изменения, которые производятся в арендуемом Объекте и не могут быть отделены (демонтированы) без причинения вреда Объекту. Арендатор не вправе проводить какие-либо Работы без разрешения Арендодателя, государственных органов и (или) Управляющей компании, а также с нарушением требований Правил проекта и действующего законодательства Российской Федерации.

Для получения разрешения на производство Работ, указанных в настоящем пункте, Арендатор подает письменный запрос 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.

Приемка выполненных работ производится при участии представителя Арендодателя. В случае наличия замечаний Арендодателя к выполненным работам Арендатор обязан устранить их в разумный срок. При отказе или уклонении Арендатора от устранения замечаний Арендодателя, Арендатор обязан возместить все убытки в полном объеме, причиненные в результате таких работ, в том числе, но не исключительно, приведение Объекта в первоначальное состояние.

Все расходы, связанные с производством, согласованием и приемкой Работ, указанных в настоящем пункте Договора, Арендатор осуществляет самостоятельно и за свой счёт. По результатам работ Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) дней с даты приемки работ передать Арендодателю всю исполнительную документацию, включая все необходимые разрешения, а также компенсировать затраты по внесению изменений в сведения ЕГРН (включая без ограничений: проведение кадастровых работ, внесение изменений в государственный кадастр и в государственный реестр недвижимости, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Арендатору соответствующего требования Арендодателя.

Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Объекта Арендатору Арендодателем не возмещается, если иное прямо не предусмотрено дополнительными договоренностями Сторон.

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 инвентаризацией, 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 любой день недели кроме воскресенья и нерабочих праздничных дней, в любое время с 7:00 до 23:00, за исключением в период времени с 13:00 до 15:00) для других арендаторов, и это не будет являться нарушением обязанностей 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 пунктом 2 статьи 22 Федерального закона от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» (далее – «Закон»), Стороны установили следующий порядок уведомления о прибытии иностранного гражданина в место пребывания.

6.2. Местом пребывания Арендатора (в случае, если он является иностранным гражданином) и лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору, являющихся иностранными гражданами в соответствии с Законом является используемый на основании Договора Объект.

6.3. Арендатор обязан, в течение рабочего дня с момента его прибытия в Объект для временного пребывания, в случае если он является иностранным гражданином (в том числе в случае краткосрочного выезда из Российской Федерации и последующего возврата в Российскую Федерацию), и/или с момента въезда в Российскую Федерацию лиц, имеющих право пользования Объектом согласно Договору и являющихся иностранными гражданами (в том числе в случае краткосрочного выезда из Российской Федерации и последующего возврата в Российскую Федерацию), предоставить Арендодателю документы (копии), удостоверяющие соответственно личность такого Арендатора и/или личности таких лиц (копии всех страниц, где имеются отметки о пересечении границы РФ), миграционные карты и визы (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.

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 (убытие в другой субъект РФ, убытие за пределы РФ) из места пребывания.

6.7. Настоящим Стороны подтверждают, что нарушение Арендатором сроков предоставления Арендодателю указанных в пунктах 6.3. и 6.6. Договора документов является уважительной причиной, препятствующей Арендодателю самостоятельно направить уведомление о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в орган миграционного учета; документальным подтверждением наличия таких уважительных причин, предусмотренным Законом, является настоящий Договор, в котором Стороны договорились о распределении ответственности за нарушение правил миграционного учета.

6.8. С учетом положений пункта 3 статьи 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 является гражданином Российской Федерации и/или лица, имеющие право пользования Объектом согласно Договору являются граждане Российской Федерации, и такой Арендатор и указанные лица зарегистрированы по месту жительства вне пределов г. Москвы и Московской области обязан, в течение рабочего дня с момента прибытия в место пребывания предоставить Арендодателю копии документов удостоверяющего личность гражданина РФ (паспорт, свидетельство о рождении) 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» для последующего направления информации 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.

6.9. 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.

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

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

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 вернуть 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. К моменту подписания Акта возврата Арендатор обязан выполнить все обязательства, предусмотренные п. 5.2.5. Договора, демонтировать принадлежащие Арендатору отдельные 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.

7.3. До момента полного исполнения указанных в п. 7.2. 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.

7.4. 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 12 Договора.

7.5. 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 (Пяти) 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.

7.6. 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 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 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Арендатору требования Арендодателя о таком возмещении; до момента возмещения указанных расходов Арендодатель, 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.

7.7. 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. 7.2. 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.

7.8. В случае уклонения Арендатора от возврата Объекта Арендодателю, в том числе в случае не подписания Акта возврата Объекта вследствие отказа Арендатора вернуть Объекта, 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 Постоянную арендную плату в двойном размере пропорционально сроку просрочки.

7.9. 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. 7.6. 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 (Пяти) рабочих дней со дня получения Стороной-адресатом.

В случае неудовлетворения требования в добровольном порядке Арендодатель вправе произвести зачёт суммы 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 0,05% от суммы задолженности по арендной плате, обеспечительному платежу, иным предусмотренным договором аренды платежам (включая неполную оплату) за каждый календарный день просрочки;

8.4. Арендатор выплачивает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя неустойку в размере 0,05% от Постоянной арендной платы за год аренды за каждый день просрочки в следующих случаях, признаваемых сторонами существенным нарушением договора аренды:

8.4.1. использования помещения не в соответствии с установленным договором назначением (несоблюдение разрешенного использования), включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в договоре аренды либо неподтверждение арендатором в ходе проверки соответствия фактического использования помещения установленному договором аренды разрешенному использованию;

8.4.2. передачи Арендатором помещений в субаренду без письменного согласования Арендодателя, безвозмездное пользование, передачи арендатором прав и обязанностей по договору аренды 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 аренды и (или) передачи помещения любым иным образом без письменного согласия Арендодателя;

8.4.3. проведения перепланировки и (или) переоборудования помещения (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. 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.

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

8.7. 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 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Арендатору такого требования Арендодателя.

8.8. Арендатор несет ответственность за действия или бездействия всех лиц, имеющих право пользования Объектами, а также лиц, не имеющих права пользования Объектами, однако допущенных Арендатором к пользованию Объектом, как за свои собственные.

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

8.10. За нарушение любого из заверений, предусмотренных в разделе 12 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора штраф в размере равном Постоянной арендной платы за один месяц.

8.11. 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 Объектах. 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, произошедшей 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, переделки 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 непредставление 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 Объекта 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, при этом суммарный размер ответственности Арендодателя ограничивается суммой фактически понесенного Арендатором прямого ущерба, подтвержденного документально, и совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков Арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендодателем ограничен суммой Постоянной части арендной платы, полученной Арендодателем от Арендатора за период действия Договора..

9.6. Арендодатель не возмещает Арендатору 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 (Пяти) месяцев с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи в одностороннем внесудебном порядке немотивированно отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя за 30 (Тридцати) календарных дней. При этом Договор считается прекращенным по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем вышеуказанного уведомления.

10.4. Помимо иных оснований, установленных законодательством Российской Федерации, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора письменно уведомив Арендатора, что влечёт прекращение Договора с даты доставки такого уведомления, 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:

- просрочка оплаты (включая неполную оплату) Арендной платы, Обеспечительного платежа и (или) иных предусмотренных Договором платежей более чем на 1 (Один) месяц;
- пользование Объектом не в соответствии с установленными Договором Условиями пользования Объектом, включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в Договоре аренды либо неподтверждение Арендатором в ходе проверки соответствия фактического пользования Объектом установленными Договором Условиям пользования Объектом;
- передача 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;

- 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 действующего законодательства Российской Федерации документов;

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

10.5. В случае если в соответствии с действующим законодательством (п. 2 ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации) Арендодателю не может быть предоставлено право на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора, в случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 10.4 Договора, Договор может быть расторгнут судом по требованию Арендодателя.

10.6. Во избежание любых сомнений, Стороны определили, что в случае досрочного прекращения (в полном объеме или прекращения аренды в части Объекта) договора аренды, заключенного между Арендодателем и ООО «ДОМ.РФ Управлением активами», указанного в преамбуле настоящего Договора, по любым основаниям, в том числе перечисленным в пункте 10.4 Договора, настоящий Договор прекращается в момент прекращения (полностью или в части Объекта) вышеуказанного договора аренды, при этом:

- Арендатор не имеет предусмотренного статьей 618 Гражданского кодекса Российской Федерации права на заключение с ним договора аренды Объекта, находившегося в его пользовании в соответствии с настоящим Договором, в пределах оставшегося срока аренды на условиях прекращенного Договора;

- В случае, если прекращение (в полном объеме или прекращения аренды в части Объекта) договора аренды заключенного между Арендодателем и ООО «ДОМ.РФ Управлением активами» произошло по основаниям, указанным в пункте 10.4 Договора, Арендатор компенсирует Арендодателю убытки, связанные с досрочным расторжением (прекращением) вышеуказанного договора аренды, заключенного с Арендодателем и ООО «ДОМ.РФ Управлением активами», в полном объеме сверх суммы убытков, определенных в п. 10.7 настоящего Договора.

10.7. Стороны установили, что в случае досрочного расторжения (прекращения) Договора по любым основаниям понесенные Арендатором убытки и (или) расходы Арендодателем не возмещаются.

10.8. 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 абзацем 2 пункта 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере равном арендной плате за два месяца в течение 5 (Пяти) 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. Стороны установили, что любое уведомление может быть отправлено одним из следующих способов:

11.1.1. заказным письмом с уведомлением о вручении; при этом Уведомление считается доставленным адресату по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты передачи Уведомления организации почтовой связи (оператору почтовой связи либо организации, оказывающей услуги по курьерской доставке корреспонденции);

11.1.2. нарочным либо курьером; при этом Уведомление считается доставленным в дату, указанную в квитанции о получении письма получателем (представителем получателя) либо в отметке получателя (представителя получателя) о приеме на копии письма;

11.1.3. посредством направления Уведомления в электронной форме, подписанного электронной подписью через Систему электронного документооборота; при этом случае, если настоящий Договор подписан Сторонами электронной подписью в виде электронного документа с использованием Системы электронного документооборота, а также в случае регистрации Арендатора в данной системе после подписания Договора, все Уведомления, адресуемые Арендатору, направляются в личный кабинет Арендатора в Системе электронного документооборота, и считаются доставленными в дату подтверждения доставки (размещения Уведомления в личном кабинете Арендатора) по логам электронных баз данных Системы электронного документооборота. Иные условия электронного документооборота определяются в соглашении об электронном взаимодействии (электронном документообороте), подписываемом Арендатором в электронной форме при регистрации в Системе электронного документооборота.

11.1.4. посредством направления Уведомления по электронной почте, указанной в Заявлении о согласии; при этом Уведомления и считаются доставленными в дату получения отправителем сообщения о доставке Уведомления. Арендатор заверяет, что указанный в Заявлении о согласии электронный адрес принадлежит ему, он регулярно пользуется данным адресом и обязуется принимать необходимые меры для ограничения доступа к электронному адресу третьих лиц; все последствия и риски доступа третьих лиц к электронному адресу Арендатора, а также утраты Арендатором доступа к электронному адресу несет Арендатор.

11.2. Уведомления считаются доставленными независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, документального подтверждения соответствующих полномочий; такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.

11.3. Стороны признают электронные документы, направленные способами, указанными в пп. 11.1.3, 11.1.4 Договора, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченных представителей Сторон. Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

11.4. Стороны признают, что переданные любым из указанных в пунктах 11.1.1. – 11.1.4. способов Уведомления будут иметь доказательственное значение и полную юридическую силу, в том числе при разрешении споров между Сторонами в суде.

12. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

12.1 Арендатор заверяет и гарантирует достоверность следующих обстоятельств, имеющих значение для настоящего Договора (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации):

– На дату заключения Договора Арендатор является Лицом, осуществляющим деятельность по обеспечению реализации Проекта, в соответствии с Законом о Сколково и Правилами проекта;

– Арендатор в полном объеме понимает и добровольно принимает обязательства соблюдать Условия пользования Объектом, определенные Договором, включая добровольное обязательство не предоставлять возможности для временного проживания или пребывания лицам, не указанным в Заявлении о согласии, а также иные условия использования Инфраструктуры территории Центра, определенные Правилами проекта и условия, содержащиеся в Правилах пользования;

– Арендатор до заключения Договора ознакомился с Правилами проекта, содержащими порядок и условия использования Инфраструктуры территории Центра, и с Правилами пользования, а также ознакомил лиц, имеющих право пользования Объектом в соответствии с Договором, с такими Правилами проекта и Правилами пользования до выдачи им ключей от Объекта, а в случае изменения указанных документов Арендатор обязуется ознакомиться сам и ознакомить вышеуказанных лиц со всеми такими изменениями.

12.2. Стороны подтверждают, что заверения об обстоятельствах, изложенные в настоящем разделе Договора, имеют существенное значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения.

В случае недостоверности указанных в Договоре заверений и гарантий Арендатора, вне зависимости от признания Договора незаключенным или недействительным, Арендатор обязан возместить Арендодателю по требованию последнего убытки в полном объеме, включая упущенную выгоду, понесенные Арендодателем, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Арендатору такого требования Арендатора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 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 в связи 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 политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

13.2. Стороны гарантируют, что ни они, ни их 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).

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

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

13.5. В случае, если спор не урегулирован Сторонами в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня доставки первой претензии (требования), каждая из Сторон вправе передать такой спор на рассмотрение в суд, определенный по соглашению Сторон: если Арендатор является физическим лицом – в Кунцевский районный суд города Москвы если Арендатор является юридическим лицом – в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае неполучения ответа или не удовлетворения претензии в указанный срок, досудебный порядок рассмотрения споров считается соблюденным.

13.6. 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. Правила пользования;

Приложение № 6. Прейскурант проведения генеральной уборки;

Приложение № 7. Форма заявления о бронировании.

Приложение № 1
к Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания

Форма Заявления о согласии

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.skolcity.ru (далее – «Договор присоединения») в соответствии с которым общество с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)» (далее – ООО «ОДПС Сколково» 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 Объекта аренды сведения:

1.	Тип Объекта	
2.	Адрес Объекта	г. Москва, ул.
3.	Площадь Объекта, кв.м	
4.	Тип апартамента	
5.	Срок аренды	
6.	Стоимость аренды в месяц	
7.	Сроки оплаты первого месяца аренды	
8.	Обеспечительный платеж	
9.	Стоимость генеральной уборки за выездом	
10.	Контактный телефон Арендатора	
11.	Адрес электронной почты Арендатора	
12.	Дополнительное контактное лицо	Заполняется по желанию Арендатора
13.	Дополнительный контактный телефон	

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.

14.	Дополнительный адрес электронной почты	Заполняется по желанию Арендатор
-----	--	----------------------------------

1.2. Перечень лиц, имеющих право пользоваться Объектом:

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

В случае изменения (в том числе исключения/выезда) перечня лиц, указанных выше, Арендатор обязуется письменно 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 инновационного центра «Сколково»:

№	Марка	Гос.номер
1		
2		

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

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

- Условия Договора аренды нежилого помещения для временного пребывания, опубликованного на сайте www.skolcity.ru
- Правила предоставления помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания
- ПРАВИЛА эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания
- Правила пользования зданиями в квартале 6, 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»,
- относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать его по назначению.

2. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<u>Адрес (место нахождения):</u> <u>Адрес для направления</u> ОГРН ИНН ОКПО Банковские реквизиты: : ODPS.Documentation@sk.ru	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор:

(подпись и полностью Ф.И.О.)

Приложение № 2
к Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания

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 очерёдность и сроки выполнения работ по заявкам, определяется в Правилах пользования.

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.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

**Акт приема-передачи Объекта
к Договору присоединения от «__» _____ 202__ г.**

г. Москва

«__» _____ 202__ года

Некоммерческая Организация Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»**

Общества с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)», именуемое в дальнейшем **«Агент»**, действующее на основании Агентского договора № в лице действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем **«Арендатор»**, _____, _____, с другой стороны,

в дальнейшем по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи от «__» _____ 202__ года (далее – Акт) к Договору присоединения № _____ от «__» _____ 202__ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендодатель передал, а Агенту принял и в свою очередь передал Арендатору, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду)⁴:

– 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. Границы Объекта выделены на плане:

–
–
–

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:

3. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:

4. 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.

6. Приложение:

– Дефектная ведомость

⁴ Указывается Объект в соответствии с предметом Договора

⁵ Указывается при отсутствии замечаний Арендатора к Объекту

⁶ При отсутствии замечаний Арендатора ведомость не составляется

ФОРМА АКТА РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

«__» _____ 202__ года

Некоммерческая Организация Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «Принципал»

Общества с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)», именуемое в дальнейшем «Агент», действующее на основании Агентского договора № 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.

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

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

г. Москва

«__» _____ 202__ года

Некоммерческая Организация Фонд Развития Центра Разработки и Коммерциализации Новых Технологий в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, именуемая в дальнейшем **«Принципал»**

Общества с ограниченной ответственностью «Объединённая дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково»)», именуемое в дальнейшем **«Агент»**, действующее на основании Агентского договора № _____ в лице действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем _____ 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:

- В соответствии с Договором Арендодатель принял, а Арендатор и Агент вернули:
 - 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»**).

1. Объект передается Арендодателю с выполненной отделкой и планировкой, оснащенный коммуникациями, с мебелью и оборудованием. _____

2. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:

3. Арендодатель проверил путем визуального осмотра состояние Объекта, мебели и оборудования и составил дефектную ведомость

5. Приложение:

– Дефектная ведомость

Правила пользования зданиями
в комплексе апартamentов гостиничного типа квартала 6, входящего в состав
среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк»
инновационного центра «Сколково»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила пользования зданиями означают правила проживания и пребывания в помещениях, входящих в состав зданий комплекса апартamentов гостиничного типа Квартала 6, входящего в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», расположенных по адресу: Москва, территория инновационного центра "Сколково" ул. Зворыкина д. 14, корп. 4,5, д. 14А корп. 2, (далее – «Комплекса апартamentов квартала 6», «Правила» соответственно) разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково», Правилами эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания от 03 июня 2015 года (в редакции изменений от 2 августа 2017 года), утвержденных Советом Фонда (протокол заседания от 25 сентября 2014 года), согласован Попечительским Советом (протокол заседания от 3 июня 2015 года).

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:

Апартament – арендопригодное, структурно обособленное нежилое помещение в здании, входящем в состав Комплекса апартamentов квартала 6, 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 – лицо, которое является арендодателем по Договору аренды, по которому Помещение предоставлено Арендатору. Арендодатель дей Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее – Фонд). Фонд 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 - означает договор аренды (субаренды) Помещения, заключаемый Фондом с Арендатором.

Здание - означает любое из зданий, входящих в состав Комплекса апартamentов квартала 6.

ИЦ «Сколково» - означает инновационный центр «Сколково».

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

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 Фонду и/или Эксплуатирующей организации обращения, связанные с проживанием и использованием Помещениями и Местами общего пользования, в том числе претензии к качеству эксплуатации и обслуживания.

Квартал 6 - означает Комплекса апартаментов квартала 6, входящего в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк», расположенный по адресу: Москва, территория инновационного центра "Сколково" ул. Зворыкина д. 14, корп. 4,5, д. 14А корп. 2.;

Опасные вещества – означает вредные или токсичные материалы, вещества или отходы, определяемые такими или аналогичными терминами, или вещества, применение которых регулируется Природоохранным законодательством, и, не ограничивая общий характер вышеизложенного, включают все вещества, являющиеся токсичными, взрывчатыми, едкими, воспламеняющимися, инфекционными, радиоактивными, канцерогенными, мутагенными или иными опасными веществами, а также вещества, содержащие бензин, дизельное топливо или другие нефтяные углеводороды, полихлорированные бифенолы (PCB), радоновый газ, карбаминоформальдегидные смолы, асбест, свинец и ртуть.

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 одного легкового автомобиля.

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 (субаренду) 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 Фондом и/или Эксплуатирующей организацией, или иная организация, привлеченная Фондом, которой Фонд поручает функции администрирования заявок, запросов и обращений при взаимодействии с Арендаторами.

Услуги связи - услуги связи по передаче данных, телематические услуги связи, 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 – Фонд или привлеченная Фондом на основании договора компания, которой Фонд поручает или иным образом передает функции по организации эксплуатации Помещений и объектов общего пользования, в том числе по организации надлежащего электро-, тепло-, холодо-, 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.

Опасные вещества - означает вредные или токсичные материалы, вещества или отходы, определяемые такими или аналогичными терминами, или вещества, применение которых регулируется Природоохранным законодательством, и, не ограничивая общий характер вышеизложенного, включают все вещества, являющиеся токсичными, взрывчатыми, едкими, воспламеняющимися, инфекционными, радиоактивными, канцерогенными, мутагенными или иными опасными веществами, а также вещества, содержащие бензин, дизельное топливо или другие нефтяные углеводороды, полихлорированные бифенолы (PCB), радоновый газ, карбаминоформальдегидные смолы, асбест, свинец и ртуть.

Природоохранное законодательство - означает любой законодательный акт, закон, распоряжение, правило или положение любого местного, регионального, государственного или федерального органа,

юрисдикция которого распространяется на территорию Комплекса, или любую его часть или его использование, со всеми последующими изменениями и дополнениями.

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, 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 Фондом;

- 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, балконах 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, на внешних стенах Помещения, в Местах общего пользования и других местах в пределах границ Квартала 6;
- выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты в Местах общего пользования и на всей территории Квартала 6 без предварительного письменного согласования с Фондом;
- использовать в своих целях и интересах, инвентарь и оборудование, принадлежащие Арендодателю, Эксплуатирующей организации, иным организациям, обслуживающим Квартала 6, 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. На территории Квартала 6 и в Местах общего пользования без предварительного письменного согласования Эксплуатирующей организации, Арендаторам не разрешается выставлять, надписывать, изображать или прикреплять знаки, логотипы, рекламные объявления или другие объекты.

2.9. Без предварительного письменного согласия Арендодателя, не разрешается любая реклама, осуществляемая Арендатором, которая содержит изображение зданий или логотипы.

2.10. Порядок доступа в Квартал 6 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 карты-ключа от электронного замка от Помещений.

Заселение Арендатора с крупногабаритным грузом и личными предметами мебели осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

2.11. Порядок выселения:

Выселение Арендаторов с крупногабаритным грузом и личными предметами мебели осуществляется в период с 9:00 до 18:00.

На момент выселения Арендатор обязан передать освобождаемое Помещение вместе со всеми принадлежностями Арендодателю в надлежащем состоянии и комплектации, без дефектов и повреждений, а именно в том же состоянии, в котором 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 (субарендой), 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/карты-ключи от электронного замка от Помещения, входа в подъезд, а также прочие ключи в дату окончания договора аренды.

За нанесенный ущерб, а также утраченные ключи/карты-ключи от электронного замка с Арендатора взимается плата в соответствии с дефектной ведомостью и сметой.

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 предложения об улучшении качества эксплуатации Помещений и иные обращения. Заявки подаются круглосуточно по телефону, а также в электронном виде (по электронной почте), через личный кабинет с обязательным указанием сути заявки и контактных данных заявителя, для получения обратной связи по предмету оставленной Заявки.

Служба Ресепшн обеспечивает регистрацию заявки с присвоением входящего номера и даты в отношении каждого обращения, независимо от того, каким образом оно было направлено.

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

Заявки, связанные с текущей эксплуатацией, привлеченный Фондом подрядчик обязан разрешать в сроки, указанные в Приложении 1.

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

2.12. 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 через службу ресепшн по телефонам +7 495 280 05 55; +7 (916) 601 08 32. Аварийно-диспетчерская служба 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. УСЛУГИ СВЯЗИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

3.1. Услуги связи для Арендаторов Помещений на территории Квартала 6, 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.

4. ПОРЯДОК ДОСТУПА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ИЦ «СКОЛКОВО» И КВАРТАЛА 6

4.1. Для проезда транспортных средств на территорию ИЦ «Сколково» и на территорию Квартала 6 действует пропускной режим.

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

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

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

Разовая заявка может быть оформлена Арендатором самостоятельно в электронном виде в системе СКАТ. В целях оформления постоянной заявки Арендатор вправе обратиться в Службу ресепшн Объекта (в указанном случае заявка оформляется Службой ресепшн, при условии, что данный автомобиль прописан в договоре аренды).

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

4.5. Фонд вправе осуществить блокировку доступа транспортного средства для ограничения доступа на территорию Квартала 6 в следующих случаях:

- у Арендатора Помещения существует задолженность по договору аренды в общей сумме превышающая эквивалент постоянной части арендной платы за 1/2 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 Квартала 6 прочее;

4.6. Фонд 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);

4.7. Стоп-лист ведется с соблюдением следующих правил:

- Внесение транспортного средства в стоп-лист осуществляется на основании принятого решения в связи с выявленным нарушением водителем транспортного средства правил дорожного движения или парковки на территории, а также иных правил, за нарушение которых предусмотрено ограничение доступа транспортного средства на территорию;

- Внесение транспортного средства 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 транспортного средства в стоп-листы;

- 3) при третьем нарушении – запрет въезда сроком на 90 календарных дней с даты принятия решения о внесении транспортного средства в стоп-листы;

- 4) при четвертом и последующем нарушении – запрет въезда сроком на один календарный год с даты принятия решения о внесении транспортного средства в стоп-листы;

- 5) в отношении транспортных средств, 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;

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

4.8. При передвижении по территории ИЦ «Сколково» и на территории Квартала 6 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 Квартала 6 установлена не более 20 км/час (если иные ограничения не установлены непосредственно на территории Квартала 6);

- учебная и развлекательная езда по территории запрещены;

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

4.9. Парковка автомобилей Арендаторов должна производиться на выделенном Парковочном месте.

4.10. Для осуществления временной погрузки/разгрузки автомобиля Арендатор Помещений в Зданиях имеет право проехать на территорию Квартала 6 в место, обозначенное сотрудником Эксплуатирующей организации Ресепшн для погрузки/разгрузки на территории Квартала 6, при этом время нахождения транспортного средства на территории Квартала 6 в целях погрузки/разгрузки не должно превышать 1 (одного) часа в сутки. При этом необходимо оформление разовой заявки на проезд на каждое заезжающее транспортное средство.

5. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

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

5.2. 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.

5.3. Животных разрешается содержать при соблюдении условий, исключающих беспокойство других лиц, находящихся на территории Квартала 6.

5.4. Животные не должны находиться на территории Квартала 6 без сопровождающих лиц

старше 14 лет и не могут оставляться владельцами на привязи в общественных местах.

Выводить собак на прогулку на территории Квартала 6 разрешается только на поводке, а для собак, высотой в холке более 40 см - на поводке и в наморднике.

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

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

5.6. Арендаторы - владельцы животных обязаны принимать иные необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

5.7. При появлении собаки на территории без хозяина представители Службы Эксплуатации Кварталов имеют право принять экстренные меры (вызов службы по отлову и т.п.), при этом Арендатор обязан возместить расходы Эксплуатирующей организации по выполнению указанных мер в отношении принадлежащих ему, проживающим с ним совместно лицам или его/их посетителям животных.

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

6. ЗАПРЕТ КУРЕНИЯ

6.1. В соответствии с действующим законодательством РФ в Местах общего пользования в составе Квартала 6 курение запрещено.

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

7. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТАМИ

7.1. Для перевозки пассажиров в каждом подъезде зданий Квартала 6 предусмотрен пассажирский лифт грузоподъемностью до 600 кг.

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

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЭЛЕКТРОННЫМИ ЗАМКАМИ

8.1. Во всех апартаментах установлены электронные замки со встроенным бесконтактным считывателем. Открываются замки с помощью карты-ключа и(или) посредством системы Messenger.

8.2. Карты-ключи кодируются Арендодателем на срок не более срока действия договора аренды, и выдаются Арендатору Помещения для использования в целях осуществления доступа в Помещение. Количество выдаваемых карт-ключей, порядок их выдачи, замены, возврата определяются Арендодателем.

8.3. Арендодатель вправе осуществить блокировку карты-ключа и (или) доступа к управлению электронным замком посредством системы Messenger в следующих случаях:

- в случае нарушения Арендатором Помещения настоящих правил;
- в случае, если у Арендатора Помещения существует задолженность по внесению любых платежей, предусмотренных договором аренды в общей сумме, превышающей эквивалент постоянной части арендной платы за 1/2 месяца.

9. СОБЛЮДЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ШУМОВОГО РЕЖИМА

9.1. В Квартала 6 установлены часы соблюдения тишины: ежедневно с 13.00 до 15.00 и в ночное время (с 22.00 до 8.00).

9.2. На территории Квартала 6 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. На территории ИЦ «Сколково» действует принцип селективного сбора мусора и рационального использования отходов в целях ресурсосбережения, что означает минимизацию или полное исключение размещения отходов в окружающей среде путем максимального использования отходов в качестве вторичных материальных ресурсов.

10.2. Арендаторы обязаны организовать сбор отходов в порядке, установленном настоящими Правилами и Требованиями к организации сбора отходов на территории ИЦ «Сколково», Правилами обращения с отходами на территории инновационного центра «Сколково».

10.3. Установлены следующие правила к раздельному сбору твердых коммунальных отходов: Раздельный сбор твердых коммунальных отходов осуществляется по следующим фракциям:

- макулатура, картонные и бумажные отходы;
- полимерные отходы (в том числе пластмасса);

- прочие отходы (включая пищевые отходы), другие виды твердых коммунальных отходов (за исключением крупногабаритных отходов).

Раздельный сбор отходов происходит внутри помещений силами Арендаторов, на Прилегающей территории Квартала 6 силами сотрудников подрядной организации, осуществляющей уборку и обслуживание территории.

10.4. Сбор производится раздельно в специализированные контейнеры и мусорные бачки (в зависимости от мест размещения), промаркированные и отличающиеся по цвету, по следующим видам отходов:

- «бумага» - синий,
- «пластик»- желтый,
- «прочее» - зеленый.

10.5. При утилизации отходов Арендатор упаковывает и помещает мусор в соответствующую урну для селективного сбора мусора. Процесс сбора отходов в апартаментах (зданиях) заканчивается перемещением собранных отходов в целях его временного накопления (до вывоза) в контейнерах, расположенных на контейнерной площадке вне здания на Прилегающей территории.

10.6. Запрещается сброс мусора и отходов в непредназначенных для этих целей местах, а также складирование отходов вне специально отведенных для этого мест. Запрещается размещение мусора на контейнерных площадках вне емкостей для сбора отходов. Запрещается размещать в контейнерах для сбора мусора предметы, создающие угрозу целостности или затрудняющих выгрузку, в том числе крупногабаритных предметов или строительных отходов.

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

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.

10.8. На территории Квартала 6 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.

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

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

10.11. 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 Российской Федерации 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 Квартала 6, 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 Квартал 6 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 Квартала 6 и в непосредственной близости (100 м) от нее 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, электrorаспределительным 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.

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, представителя 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 средствам благоустройства Прилегающей территории и территории ИЦ «Сколково», в том числе зеленым насаждениям, детским площадкам, элементам благоустройства;
- не использовать элементы благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению;
- бережно относиться к устройствам освещения территории и мест общего пользования и элементам благоустройства территории;
- осуществлять сохранность деревьев, кустарников на Прилегающей территории Квартала 6.

12.2. Арендаторам, Пользователям, запрещается:

- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования, Прилегающей территории;
- вести агитационную деятельность на территории Квартала 6, Прилегающей территории, территории ИЦ «Сколково»;
- проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории Квартала 6, 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.

13. ОПАСНЫЕ ВЕЩЕСТВА

13.1. Арендатор обязуется не иметь и не разрешать иметь какие-либо Опасные вещества в Помещении, а также не выбрасывать их из Зданий (кроме материалов (1) используемых в ходе обычной деятельности Арендатора, (2) при полном соблюдении природоохранного законодательства в отношении Опасных веществ, (3) не допуская каких-либо выбросов, разливов, распространения или сливов, а также (4) не создавая угрозы для здоровья и безопасности).

13.2. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с даты, когда Арендатору впервые становится известно о любом из следующих событий:

- в Помещении имеются или выделяются Опасные вещества (независимо от того, возникают ли они в Помещении, или проникли из других помещений);
- о том, что в отношении Арендатора проводится расследование любым государственным органом, оценивающим необходимость проведения реабилитационных мероприятий в связи с выбросом или угрозой выброса из Помещения каких-либо Опасных веществ в окружающую среду;

- получение уведомления или требования в связи с тем, что Арендатор привлечен или может быть привлечен к ответственности любым лицом в результате выброса или угрозы выброса из Помещения каких-либо Опасных веществ в окружающую среду;

- получение Арендатором уведомления о нарушении применимого законодательства Российской Федерации, или обнаружение Арендатором условий, которые могут привести к уведомлению о нарушении законодательства Российской Федерации.

14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

14.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил Арендатором, а также Пользователями, проживающими совместно с Арендатором, либо временно находящимися на территории Квартала 6 лицами по приглашению Арендатора, лежит на Арендаторе.

14.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения Правил сотрудником Эксплуатирующей организации с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные видеонаблюдения, фотографии сотрудника службы эксплуатации.

Приложение 1 к Правилам пользования зданиями 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 оконечных 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	1	3	1 час	4 часа

	отопления				
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/неработоспособность кондиционера	1	3	1 час	4 часа
27	Неисправность/неработоспособность 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, хоз- бытовых 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).	4	3	15 минут	1 час

	Текущая уборка**				
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.

- 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,

4. Время решения – это время устранения аварии.

**Приложение № 6
к Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания**

Прейскурант на проведение генеральной уборки

Размещен на сайте Skolcity.ru

**Приложение № 7 к
Типовому договору аренды нежилого помещения
для временного пребывания**

Форма заявления о бронировании

**Форма заявления на бронирование
(о предоставлении помещения для пребывания)
№ _____ от « _____ » _____ 20 ____ г.**

1. Арендатор	
ФИО	
Компания	
2. Лицо, на которое осуществляется бронирование:	
Физическое лицо	<input type="checkbox"/>
Юридическое лицо	<input type="checkbox"/>
3. Категория заявителя:	
1 категория:	
1) Участники проекта	<input type="checkbox"/>
2) Работники участников проекта	<input type="checkbox"/>
3) Профессорско-преподавательский состав Сколтеха	<input type="checkbox"/>
4) Студенты Сколтеха	<input type="checkbox"/>
2 категория:	
1) Партнеры	<input type="checkbox"/>
2) Работники партнеров	<input type="checkbox"/>
3 категория:	
1) Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по обеспечению реализации проекта (кроме категории 1, 2)	<input type="checkbox"/>
2) Работники лиц, осуществляющих деятельность по обеспечению реализации проекта (кроме категории 1, 2), в том числе работники Сколтеха (кроме лиц 1 категории)	<input type="checkbox"/>
3) Управляющая компания, дочерние юридические лица УК, арендующие помещения для обеспечения временного проживания (пребывания) своих работников, осуществляющих трудовую деятельность на территории центра и их работники	<input type="checkbox"/>
4) Граждане РФ и иностранные граждане, которые соответствуют хотя бы одному из следующих критериев: а) является акционером, учредителем или участником участника проекта, местом нахождения которого является территория центра; б) является членом коллегиального органа управления УК (совет фонда, попечительский совет); в) является членом градостроительного совета, консультативного научного совета, уполномоченным представителем члена индустриального консультативного совета УК; г) является стороной по договору об образовании с ОЧУ МГ Сколково (в качестве заказчика услуг)	<input type="checkbox"/>
4 категория:	
Иные лица, не относящиеся к категории 1, 2, 3	
Контактная информация:	
Телефон	
Адрес эл. почты	
4. Статус объекта:	
Адрес:	ул. Зворыкина, д.
Коттедж	<input type="checkbox"/>
Таунхаус	<input type="checkbox"/>
Апартамент (студия, одно-, двухспальный апартамент)	<input type="checkbox"/>
Дом/Секция/Кластер, № юнита на сайте	
Типология	
Площадь:	_____ / кв. м.
Период бронирования (срок, в течение которого стороны обязуются заключить договор)	до даты начала срока аренды
Срок аренды	с _____ по _____
Стоимость за 1 месяц	_____ / руб.
Стоимость за весь период	_____ / руб.
Размер обеспечительного платежа	_____ / руб.
Стоимость генеральной уборки, за выездом.	
5. Обязательства по внесению платежей	
5.1	5.2
<input type="checkbox"/> применимо в случае заключения нового договора	<input type="checkbox"/> применимо в случае заключения договора на новый срок
Я, (ФИО) _____ в целях заключения Договора аренды нежилого помещения для временного пребывания в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего заявления обязуюсь внести следующий платёж:	Я, (ФИО) _____ в целях заключения Договора аренды нежилого помещения для временного пребывания на новый срок в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего заявления обязуюсь внести следующий платёж:

<p>5.1.1. Сумму в размере _____ рублей, по реквизитам арендодателя, указанным в настоящем заявлении.</p> <p>5.1.2. При неосуществлении вышеуказанного платежа на расчётный счёт арендодателя в установленный срок действие настоящего заявления прекращается.</p> <p>5.1.3. Платёж подлежит зачёту в счёт соответствующего обязательства арендатора по внесению обеспечительного платежа по договору аренды нежилого помещения (апартамент/коттеджа/таунхауса) для временного пребывания, заключаемому на основании заявления о присоединении.</p> <p>5.1.4. В случае если заявление о согласии не будет подписано до окончания периода бронирования платеж, подлежит возврату заявителю в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты его получения на указанные в нем банковские реквизиты.</p> <p>5.1.5. На платеж не начисляются какие-либо проценты.</p> <p>5.1.6. в случае если Объект возвращается в состоянии когда необходимо проведение генеральной уборки Арендатор обязан оплатить стоимость услуги генеральной уборки в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты подписания Акта возврата (Даты расторжения Договора) согласно прейскуранту на Арендодателя на проведение генерального уборки (Приложение № 6 к Договору аренды нежилого помещения), за исключением случаев, когда у арендатора заключен договор аренды на новый срок на момент расторжения действующего договора, либо проведение генеральной уборки не требуется.</p>	<p>Подписывая заявление на бронирование арендатор:</p> <p>5.2.1. дает свое согласие на зачет обеспечительного платежа по действующему договору в счет нового договора присоединения и</p> <p>5.2.2. обязуется доплатить сумму обеспечительного платежа в случае, если из него производились вычеты в течение срока аренды, до окончания срока аренды, а также обеспечить доплату в случае, если сумма обеспечительного платежа по новому договору превысит размер предыдущего обеспечительного платежа, до подписания акта приема передачи и</p> <p>5.2.3. дает свое согласие на зачет разницы в счет будущих арендных платежей в случае, если размер обеспечительного платежа по действующему договору превысит размер обеспечительного платежа по новому договору.</p> <p>5.2.4. При неосуществлении вышеуказанного платежа на расчётный счёт арендодателя в установленный срок действие настоящего заявления на бронирование прекращается</p> <p>5.2.5. В случае если Объект возвращается в состоянии когда необходимо проведение генеральной уборки Арендатор обязан оплатить стоимость услуги генеральной уборки в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты подписания Акта возврата (Даты расторжения Договора) согласно прейскуранту на Арендодателя на проведение генерального уборки (Приложение № 6 к Договору аренды нежилого помещения), за исключением случаев, когда у арендатора заключен договор аренды на новый срок на момент расторжения действующего договора, либо проведение генеральной уборки не требуется.</p>
<p>Настоящим заявлением на бронирование Арендатор дает свое согласие ООО «ОДПС Сколково» на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ.</p> <p>Согласие дается в отношении следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, гражданство пол, семейный статус, данные документа, удостоверяющего личность, СНИЛС, адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты, сведения о трудовой/учебной деятельности/ деятельности на основании заключенных гражданско-правовых договоров.</p> <p>Целью обработки персональных данных является предоставление зданий и/или помещений, расположенных на территории инновационного центра «Сколково» для временного пребывания.</p> <p>Согласие дается на следующие действия с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных путем смешанной обработки персональных данных. ООО «ОДПС Сколково» вправе, в том числе предоставлять доступ к персональным данным работникам, подрядчикам, агентам, Фонду «Сколково» (ОГРН 1107799016720), а также размещать, хранить, обрабатывать персональные данные, в том числе в базах данных, электронных системах ООО «ОДПС Сколково» и Фонда «Сколково», включая в том числе в сети Интернет, а также в архивах ООО «ОДПС Сколково» в течение срока, установленного законодательством и/или локальными нормативными актами ООО «ОДПС Сколково» и Фонда «Сколково».</p> <p>Согласие на обработку персональных данных дается на 5 (пять) лет и считается продленным на новый срок на прежних условиях, если на момент истечения срока предоставленного согласия лицо, предоставившее согласие будет пребывать в помещениях на территории инновационного центра «Сколково».</p> <p>Арендатор уведомлен о праве отозвать свое согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен по адресу места нахождения ООО «ОДПС Сколково» по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручен уполномоченному представителю ООО «ОДПС Сколково» лично под роспись.</p> <p>Арендатора уведомлен о том, что помещения, входящие в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» для пребывания имеют статус нежилых помещений, в соответствии с действующим законодательством временная регистрация в нежилых помещениях невозможна.</p>	
<p>«__» _____ 202__ г.</p>	<p>_____ 202__</p>
<p>Реквизиты:</p>	<p>Реквизиты: Заявителя/Арендатора ФИО Гражданство Документ, подтверждающий личность Дата и место рождения Пол Адрес регистрации: Адрес электронной почты для направления Уведомлений: Моб. телефон Вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской Федерации</p>
<p>_____ должность _____ подпись, печать _____ ФИО</p>	<p>Арендатор _____ должность _____ подпись, печать _____ ФИО</p>