

УТВЕРЖДЕНО  
Генеральный директор  
ООО «Русский ландшафт»  
А.Л. Шашкин  
«17» января 2025 г.

Приложение № 6  
к Договору № 50104/05-05011/9-2022 от 20.01.2022  
редакция от 17 января 2025 г.



### **Типовая форма договора аренды нежилого помещения для временного пребывания**

**Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующее на основании Агентского договора № 50104/05-05011/9-2022 от «20» января 2022 г., заключённого между ООО «Сколково инфраструктура» и ООО «Русский ландшафт», на основании которого Арендодатель оказывает услуги по коммерческому управлению на объектах ООО «Русский ландшафт», расположенных по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», ул. Зворыкина, д. 14, корп. 2, 4

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

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

#### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПО ТЕКСТУ ДОГОВОРА:**

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

**1.2. «Заявление о бронировании»** - 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»** - документ, подписываемый Арендатором и являющийся подтверждением Арендатора к безусловному исполнению всех условий Договора присоединения по форме приложения № 1 к Договору.

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

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

**1.6. «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. 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 квартале 6, входящем в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендодателем, опубликованные на сайте <https://live.sk.ru/docs/> и обязательные для всех арендаторов помещений, предназначенных для временного проживания и/или пребывания, в зданиях на территории Центра.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

Условия аренды и индивидуализирующие Объект аренды сведения определены в Заявлении о согласии с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания (далее – Заявление о согласии). Границы Объекта выделены на плане, приведённом в Акте приема-передачи Объекта, который подписывается Сторонами вместе с Заявлением о согласии по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

Объект предоставляется с внутренней отделкой, меблировкой и оборудованием, состав которых указывается в акте приема-передачи, составленном по форме, приведенной Приложением № 3 к настоящему Договору.

**2.2.** Объект предоставляется Арендатору для временного пребывания в соответствии с Правилами проекта (без права на постоянную и временную регистрацию), а также совместно проживающими с ним физическим лицам, перечень которых указан в пункте 1.2 Заявления о согласии (далее – «**Условия пользования Объектом**»).

Арендатор не вправе предоставлять право пользования Объектом лицам, не указанным в Заявлении о согласии.

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

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

**2.5.** Арендодатель вправе отказать в заключении договора аренды в случае, если Арендатор не соответствует требованиям, предъявляемым к арендаторам Помещений Правилами проекта и условиями договора аренды Земельного участка, обязательными для Арендодателя.

### **3. СРОК АРЕНДЫ**

**3.1.** Срок аренды согласовывается Сторонами в Заявлении о согласии и составляет не более чем 11 (одиннадцать) месяцев с Даты начала включительно.

**3.2.** По истечении срока действия Договора либо в случае его досрочного расторжения (прекращения) все обязательства Сторон по Договору прекращаются, за исключением обязательств, принятых на себя Сторонами до расторжения Договора (включая обязательства по возврату Объекта, устранению недостатков Объекта, оплате Арендной платы, неустоек, штрафов, возмещению ущерба, убытков и иных требований, связанных с нарушением условий Договора), которые продолжают действовать до момента полного исполнения обязательств.

**3.3.** После истечения срока аренды, установленного п. 3.1 Договора, срок аренды может быть продлен соглашением Сторон не более чем на 11 (одиннадцать) месяцев. Арендатор направляет Арендодателю заявку о продлении срока аренды не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения установленного срока аренды.

Арендодатель в течение 5 (пять) рабочих дней с момента получения заявки Арендатора сообщает последнему о своем решении и, в случае согласования продления, направляет Арендатору соответствующее Изменение к Заявлению о согласии, содержащее существенные условия аренды на новый срок (срок аренды, ставка арендной платы), а также иные условия и данные, в которые Сторонам необходимо внести изменения.

В случае если указанные изменения не будут подписаны до истечения установленного в Договоре срока аренды, Договор подлежит прекращению, а Помещение – возврату в установленном порядке.

**3.4.** Арендатор не имеет преимущественного права на заключение с ним Договора на новый срок.

**3.5.** Срок аренды по Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи Объекта (Дата начала) и заканчивается в дату подписания Акта возврата (Дата окончания).

**3.6.** Арендодатель вправе не передавать Объект Арендатору до поступления на счёт Арендодателя Обеспечительного платежа.

### **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, подписываемом Сторонами.

**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 электромобиля, 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 расчётном месяце, определенных на основании данных приборов учета, на тариф (цену), примененный электроснабжающей организацией в месяце, предшествующем расчётному, для расчётов 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 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 заключённого договора с поставщиком таких услуг и не входят в Арендную плату по Договору.

#### **4.2. Обеспечительный платеж**

**4.2.1.** Арендатор в течение 3 (Трёх) 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 продления Договора на новый срок сумма Обеспечительного платежа по Договору зачитывается в счет исполнения обязательств Арендатора по оплате Обеспечительного платежа по Договору на новый срок, при этом в случае индексации арендной платы Арендатор производит доплату Обеспечительного платежа в размере индексации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Изменения о продлении Договора 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 включает НДС.

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

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

Арендодатель вправе самостоятельно определять очередность прекращения обязательств.

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

– Арендодатель зачитывает суммы с НДС, необходимые 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 периодом по настоящему Договору является 1 (Один) календарный квартал.

Платежным периодом по оплате арендной платы по настоящему Договору является 1 (Один) календарный месяц.

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

**4.3.2.** Арендная плата начисляется с даты подписания Акта приёма-передачи Объекта и оплачивается Арендатором ежемесячно в срок не позднее 5 (Пятого) числа каждого календарного месяца за текущий месяц, при этом:

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

**4.3.4.** Стороны согласовали, что акты в отношении Арендной платы по настоящему Договору не составляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Объектом является Заявление о согласии, подписанное Сторонами, Акт приёма-передачи Объекта и Акт возврата Объекта, а также подписанное сторонами Изменение в случае продления Договора на новый срок.

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

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

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

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

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

**4.3.7.** 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, выставяемый Арендодателем. Оплата осуществляется Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения счета Арендодателя.

**4.3.8.** Счет, выставяемый 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.

**4.3.9.** 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).

**4.3.10.** 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.

**4.3.11.** Расчетно-платежные документы (счета-фактуры, счета) в электронном виде считается полученным Арендатором, если ему поступило соответствующее подтверждение Оператора ЭДО.

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

**4.3.13.** 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 либо не противоречит Правилам проекта (при этом Арендодатель вправе обоснованно ограничить количество лиц, которые будут иметь право пользования Объектом). Изменение перечня лиц, имеющих право пользования Объектом, оформляется путем подписания изменений в Заявление о согласии.

### **5.2. Арендатор обязан:**

**5.2.1.** Принять Объект в порядке и на условиях, установленных Договором присоединения.

**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 зданием.

**5.2.5.** За свой счёт осуществлять:

– устранение всех не связанных с нормальным износом возникших после передачи Объекта Арендатору повреждений на поверхностях стен, потолка (в том числе подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон, включая замки, запоры и петли, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Объекте, или замену, по

согласованию с Арендодателем, любого из перечисленных элементов, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

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

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

В случае неисполнения Арендатором в разумный срок обязанности по устранению повреждений и (или) восстановлению Объекта и предоставленного в его составе 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, нанесшим (или способном нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего повреждения Объекта и уменьшению негативных последствий.

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

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

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

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

при этом, в случае если у представителей Арендодателя и (или) Управляющей компании отсутствовала возможность доступа в 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 пользуются в нарушение Условия пользования Объектом, при этом бремя

доказывания отсутствия нарушений Условий пользования Объектом несет Арендатор;

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

г) для проверки показаний приборов учета, установленных в Объектах (при их наличии),

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 с нарушением Условий пользования Объектом, при этом бремя доказывания отсутствия нарушений Условий пользования Объектом несет Арендатор.

Арендодатель вправе направить уведомления в случаях, указанных в п. 5.2.7. Договора, в порядке, предусмотренном п. 12.4. Договора. В целях предотвращения ущерба, в случаях, указанных в пп. а) настоящего пункта, Арендодатель также вправе уведомить Арендатора иным любым доступным способом (телефон, смс и т.п.).

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

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

**5.2.10.** По требованию Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки соответствующего запроса Арендодателя Арендатору предоставлять документы, подтверждающие статус Арендатора и лиц, имеющих право пользования Объектом, наличие которого необходимо для предоставления Объекта в аренду в соответствии с Условиями пользования Объектом, а также документы и информацию, запрашиваемые Арендодателем в соответствии с п. 5.4.3. 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) лицами, имеющими право пользования Объектом, а также нарушением Правил проекта, Правил пользования и нормативных правовых документов, а также устранять замечания по предписанию 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 договор аренды продлен на новый срок, 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 необходимой 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.** Передавать Объект (как в целом, так и в части) в субаренду, в безвозмездное пользование или распоряжаться Объектом иным образом, а также передавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться правами по Договору иным образом как в целом, так и в части.

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

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

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 направляет 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 в полном объеме все убытки, причиненные в результате таких работ, в том числе, но не исключительно, расходы на 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.

Никакие затраты Арендатора по улучшению Объекта Арендатору Арендодателем не возмещаются, 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 (как в целом, так и в части) и иным образом распорядиться своими правами по Договору 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. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА**

**6.1.** 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.

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

**6.3.** До момента полного исполнения указанных в п. 6.2. 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.

**6.4.** 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.

**6.5.** 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.

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

- в случае если по истечении 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.

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

**6.8.** В случае уклонения Арендатора от возврата Объекта и/или неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, установленных п. 6.2. 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.

**6.9.** В случае уклонения Арендатора от возврата Объекта Арендодателю, в том числе в случае неподписания Акта возврата Объекта вследствие отказа Арендатора вернуть Объект, включая неосвобождение Арендатором Объекта к моменту подписания Акта возврата, либо вследствие неисполнения Арендатором иных лежащих на нем обязанностей перед Арендодателем, Арендатор обязуется выплатить неустойку, рассчитываемую как арендная плата в двойном размере за соответствующее количество дней просрочки.

**6.10.** 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. 6.6. Договора. При этом Арендатор не имеет права требовать компенсации стоимости такого имущества.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** Стороны настоящим подтверждают, что подлежащие взысканию убытки возмещаются любой из Сторон в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено положениями Договора. Неустойки (пени, штраф), убытки, подлежащие оплате на основании настоящего Договора, рассчитывается в рублях.

**7.2.** 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.

**7.3.** В случае неудовлетворения требования в добровольном порядке Арендодатель вправе произвести зачет суммы из Обеспечительного платежа.

**7.4.** В случае нарушения Арендатором срока оплаты (включая неполную оплату) Арендной платы (любой ее части) и (или) Обеспечительного платежа и (или) иных платежей, предусмотренных Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности по арендной плате, обеспечительному платежу, иным предусмотренным договором аренды платежам (включая неполную оплату) за каждый календарный день просрочки;

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

**7.5.1.** 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;

**7.5.2.** передачи Арендатором помещений в субаренду, безвозмездное пользование, передачи арендатором прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам, передачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада 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;

**7.5.3.** 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.

**7.6.** В случае нарушения Арендатором срока исполнения (неустранение нарушений) любого из указанных ниже обязательств, признаваемых Сторонами существенным нарушением Арендатором Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от арендной платы за год аренды за каждый календарный день до устранения Арендатором нарушения:

**7.6.1.** пользования Объектом не в соответствии с установленными Договором Условиями пользования Объектом, включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в Договоре либо неподтверждение Арендатором в ходе проверки соответствия фактического пользования Объектом, установленными Договором Условиям пользования Объектом;

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

**7.6.3.** проведения перепланировки и (или) переоборудования Объекта (в том числе изменение расположенных в нем коммуникаций), неотделимых улучшений и иных работ 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.

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

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

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

**7.10.** 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.

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

**7.12.** 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.

**7.13.** За неисполнение обязанностей или нарушение Правил пользования Арендатор несет ответственность, предусмотренную п. 14.3 Правил пользования. Арендодатель удерживает все предусмотренные Правилами пользования суммы штрафов из Обеспечительного платежа в одностороннем внесудебном порядке путем зачета суммы, необходимой для погашения штрафа, неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Арендатора, из Обеспечительного платежа. В случае если Арендодатель взыскал Обеспечительный платеж или его часть в счет погашения обязательств Арендатора по настоящему Договору, то Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего уведомления о взыскании сумм штрафов из Обеспечительного платежа перечислить Обеспечительный платеж или его недостающую часть Арендодателю.

## **8. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**8.1.** 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.

**8.2.** 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.

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

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

**8.5.** Вне зависимости от положений 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.

**8.6.** Арендодатель не возмещает Арендатору упущенную выгоду. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего пункта.

## **9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**9.1** 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).

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

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

**9.4.** Помимо иных оснований, установленных законодательством Российской Федерации, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней в случае если Арендатором было допущено нарушение условий настоящего Договора, которое не было устранено в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления уведомления Арендодателя о таком нарушении, либо иного срока, предусмотренного в уведомлении Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых

Сторонами существенным нарушением Договора Арендатором:

- пользование Объектом не в соответствии с установленными Договором Условиями пользования Объектом, включая проживание (пребывание) в помещении лиц, не указанных в Договоре аренды либо 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.
- нарушение Правил Пользования (Приложение 6 к Договору), которое не было устранено в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты направления уведомления Арендодателя о таком нарушении, либо иного срока, предусмотренного в уведомлении Арендодателя.

**9.5.** Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора за 10 (Десять) рабочих дней в случае если Арендатором была допущена просрочка оплаты (включая неполную оплату) Арендной платы, Обеспечительного платежа и (или) иных предусмотренных Договором платежей более чем на 1 (Один) месяц, которое не было устранено в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления уведомления Арендодателя о таком нарушении, либо иного срока, предусмотренного в уведомлении Арендодателя.

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

**9.7.** В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора в связи с существенным нарушением Арендатором Договора Арендатор обязан компенсировать Арендодателю убытки, размер которых по соглашению Сторон заранее установлен в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере равном арендной плате за два месяца в течение 5 (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.

## **10. УВЕДОМЛЕНИЯ**

**10.1.** Стороны установили, что любое уведомление может быть отправлено одним из следующих способов:

**10.1.1.** заказным письмом с уведомлением о вручении; при этом Уведомление считаются доставленными 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);

**10.1.2.** 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;

**10.1.3.** 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;

**10.1.4.** посредством направления Уведомления по электронной почте, указанной в Заявлении о согласии; при этом Уведомления 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.

**10.2.** 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.

**10.3.** Стороны признают электронные документы, направленные способами, указанными в пп. 10.1.3, 10.1.4 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.

**10.4.** Стороны признают, что переданные любым из указанных в пунктах 10.1.1. – 10.1.4. способов Уведомления будут иметь доказательственное значение и полную юридическую силу, в том числе при разрешении споров между Сторонами в суде.

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

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

**11.1** Договор регулируется законодательством Российской Федерации.

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

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие незаконной экономической деятельности, а также выплат, целью которых является упрощение формальностей 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.

**12.2.** 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).

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

**12.4.** Подписывая настоящий договор, Арендатор, являющийся физическим лицом, дает Арендодателю (Оператору) согласие на обработку своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора и обеспечения соблюдения действующего законодательства, в том числе Федерального закона № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» и Правил проекта,

принятых в соответствии с этим законом:

- 1) Фамилия, имя, отчество;
- 2) Паспортные данные;
- 3) ИНН, СНИЛС;
- 4) Сведения о работодателе (ИНН, ОГРН, полное наименование, адрес, статус в соответствии с законодательством об инновационной центре «Сколково»);
- 5) Сведения, подтверждающие соответствие арендатора статусу, необходимому для получения права на пользование помещениями на территории инновационного центра «Сколково».

Оператору предоставляется право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Арендатора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Оператор вправе обрабатывать персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов), а также направлять данные в Фонд «Сколково» и его дочерние общества.

Оператор имеет право на обмен (прием и передачу) персональными данными Арендатора с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их прием и обработка будут осуществляться лицом, обязанным сохранять профессиональную тайну.

Настоящее согласие действует бессрочно, срок хранения персональных данных не ограничен. Порядок отзыва настоящего согласия по личному заявлению субъекта персональных данных. Арендатор ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.

**12.5.** 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. Прейскурант проведения генеральной уборки.

Приложение № 6. Правила пользования зданиями в квартале апартаментов 6, входящих в состав среднетажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра Сколково.

Приложение № 7. Форма заявления о бронировании

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

**Форма Заявление о согласии**

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

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

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

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

заявляет о согласии Арендатора с условиями договора аренды нежилого помещения для временного пребывания, опубликованном на сайте <https://live.sk.ru/docs/> (далее – «Договор присоединения») в соответствии с которым общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура» (далее – ООО «Сколково инфраструктура» или Арендодатель) обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) определённое в настоящем Заявлении о согласии (далее – «Заявление») нежилое помещение (далее – Объект) на условиях и правилах, определённых в Договоре присоединения

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

1.1. Условия аренды и индивидуализирующие Объекта аренды сведения:

1.	Тип Объекта (Дом/Секция/Кластер, № юнита на сайте)	
2.	Адрес Объекта	г. Москва, ул. Зворыкина, д.
3.	Площадь Объекта, кв.м	

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

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

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

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

\*В случае если Арендатор содержит в Помещении домашнее животное Арендодатель вправе установить размер Обеспечительного платежа в размере двойного арендного платежа за месяц, направив Арендатору соответствующее уведомление. Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного платежа в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления.

#### 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 Арендатор 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.

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

- Условия Договора аренды нежилого помещения для временного пребывания, опубликованного на сайте <https://live.sk.ru>.
- Правила предоставления помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания
- ПРАВИЛА эксплуатации помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», предоставленных для проживания и (или) пребывания

- Правила пользования зданиями в 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.

### 3. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
<p>Адрес (место нахождения):  Адрес для направления  ОГРН  ИНН  ОКПО  Банковские реквизиты:  : ODPS.Documentation@sk.ru _____ :</p>	<p><i>для физических лиц:</i>  ФИО  Гражданство  Документ, подтверждающий личность  Дата и место рождения  Моб. телефон  Адрес регистрации  ИНН  СНИЛС  Адрес электронной почты для направления Уведомлений: _____  Вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской Федерации</p> <p><i>для юридических лиц:</i>  Адрес (место нахождения):  Адрес для направления  ОГРН  ИНН  ОКПО  Банковские реквизиты:  Адрес электронной почты для направления Уведомлений: _____</p>

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

\_\_\_\_\_

Арендатор:

\_\_\_\_\_

(подпись и полностью Ф.И.О.)

## **УСЛУГИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ**

### **1. Техническая эксплуатация и Аварийно-восстановительный ремонт**

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

1.2. Эксплуатационный контроль;

1.3. Капитальный и текущий ремонт:

- Фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Здания;
- Коммуникаций, инженерных систем, приборов и оборудования Здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы Здания;
- Мест общего пользования и объектов общего пользования;
- Покровов и сооружений на прилегающей территории.

1.4. Аварийно-восстановительный ремонт.

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

2.1. Места общего пользования означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех арендаторов/пользователей Объекта в Здании, за исключением технических помещений. Помещения, входящие в состав мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению. Зоны парковки, основные сегменты погрузочных площадок, находящихся за линией застройки, основные вертикальные проемы не входят в площадь мест общего пользования.

2.2. Уборка мест общего пользования и прилегающей территории;

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

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

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

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

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

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

2.9. Организация службы ресепшн ежедневно в круглосуточном режиме, прием заявок на оказание дополнительных услуг. Порядок приема заявок, а также очередность и сроки выполнения работ по заявкам, определяется в Правилах пользования зданиями в квартале 6, входящих в состав среднеэтажной смешанной застройки района D2 «Технопарк» инновационного центра «Сколково», размещенных на сайте <https://live.sk.ru>.

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

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

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

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

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

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

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

к Типовому договору аренды нежилого помещения  
для временного пребывания

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Акт приема-передачи Объекта**

к Договору присоединения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Русский ландшафт»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Принципал»,

**Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура»**, 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 Принципал передал, Агент принял и в свою очередь передал Арендатору, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду)<sup>4</sup>:

– 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:

<sup>4</sup> Указывается Объект в соответствии с предметом Договора

—
—
—
—

Обозначение Объекта	Этаж	Количество комнат	Площадь Объекта
<b>Общая площадь Объекта</b>			

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

4. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:

5. *Вставка страница Excel – перечень мебели*

6.

•  
 . 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 нет<sup>5</sup>. или

*Замечания Арендатора к состоянию Объекта, мебели и оборудования указаны в Дефектной ведомости, прилагаемой и являющейся неотъемлемой частью настоящего акта<sup>6</sup>.*

5. Приложение:

– Дефектная ведомость

<sup>5</sup> Указывается при отсутствии замечаний Арендатора к Объекту

<sup>6</sup> При отсутствии замечаний Арендатора ведомость не составляется

**ФОРМА АКТА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**Акт разграничения эксплуатационной ответственности**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года  
**Общество с ограниченной ответственностью «Русский ландшафт»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «**Принципал**»

**Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура»**), 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

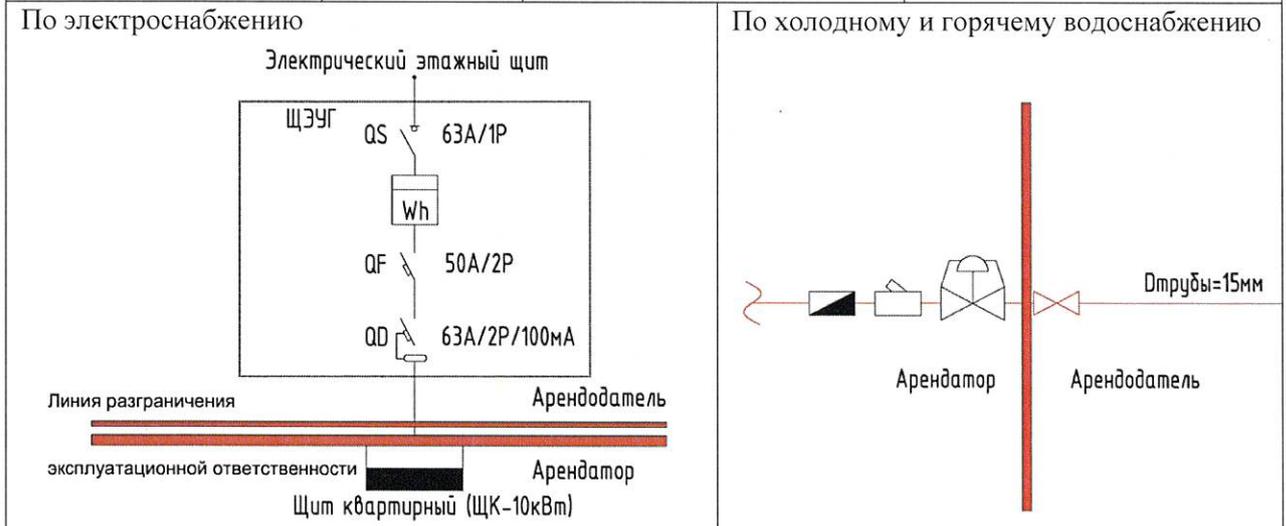
**Гражданин (гражданство (подданство))** \_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_ (вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность (наименование, серия, номер, дата и место выдачи, срок действия, дата и место рождения, пол, вид и реквизиты документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в Российской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

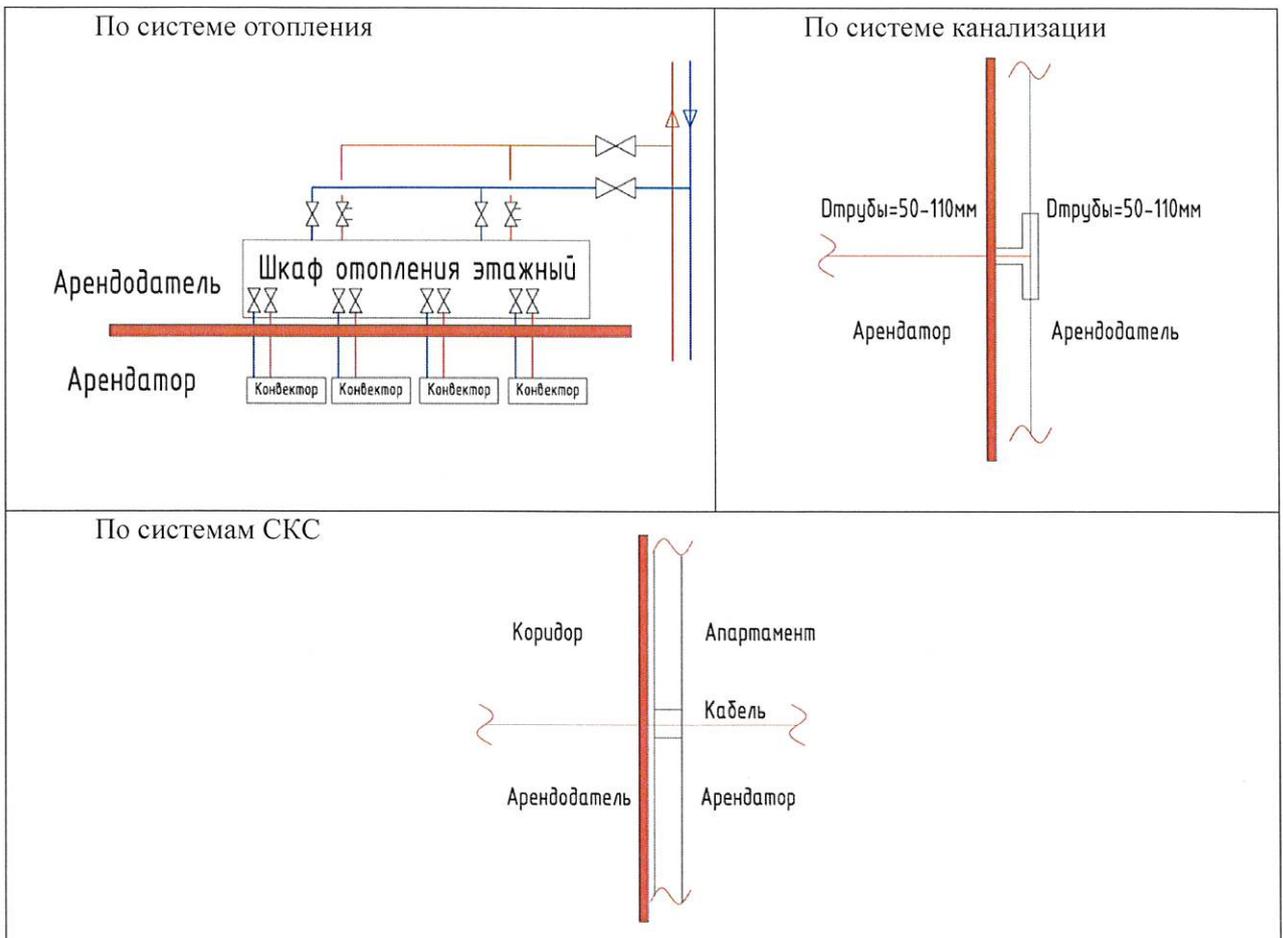
именуем\_\_ в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «**Сторона**», а совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности к Договору присоединения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

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

Наименование инженерных систем	Параметры системы	Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя	Описание эксплуатационной ответственности арендатора
Система электроснабжения	Выделенная мощность Руст. - 10 кВт (этажный распределительный щит)	До кабельных наконечников отходящих линий в местах их соединения в электрических квартирных распределительных щитах	От кабельных наконечников отходящих линий в местах их соединения в электрических квартирных распределительных щитах
Система холодного водоснабжения	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до первой запорной арматуры, включая запорную арматуру.	Ответвление от стояка после первой запорной арматуры.
Система горячего водоснабжения	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до первой запорной арматуры, включая запорную арматуру	Ответвление от стояка после первой запорной арматуры.
Система отопления	Д трубы = 15 мм	Ответвление от стояка до последней запорной арматуры, установленной в этажном шкафу, включая запорную арматуру	Ответвление от стояка после последней запорной арматуры, установленной в этажном шкафу

Канализация	Д трубы=110 мм	От стояка до точки подключения санитарно-технического оборудования	От точки подключения санитарно-технического оборудования, включая санитарно-техническое оборудование
Вентиляция	Система вытяжной вентиляции	До выхода воздухопровод системы из стен здания в помещения Арендатора	Вентиляционное оборудование в помещении Арендатора
Кондиционирование	Система кондиционирования	До рефнета-разветвителя трассы системы кондиционирования (со стороны коридора)	Система кондиционирования апартаментов от рефнета-разветвителя системы (со стороны коридора)
Система оповещения и управления эвакуации (СОУЭ)	-	Все оборудование СОУЭ в апартаменте (громкоговорители и т.п.)	-
Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	-	Все оборудование АПС в апартаменте (пожарные датчики и т.п.)	-
Структурированная кабельная система (СКС)	-	До внешней части стены апартаментов (со стороны коридора)	От внешней части стены апартаментов (со стороны коридора)
Автоматическая система коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ)	-	До места подключения кабеля к адресным расширителям, включая адресные расширители	От места подключения кабеля к адресным расширителям





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 Принципал, за исключением обязанностей Арендатора, указанных в Договоре.

Помимо обязанностей, указанных в Договоре, Арендатор осуществляет за свой счет Техническую эксплуатацию и обслуживание оборудования в Помещении, включая техническое обслуживание следующих систем:

- системы кондиционирования – 1 раз в 6 месяцев;
- системы вытяжной вентиляции – 1 раз в 6 месяцев;
- системы электроснабжения – 1 раз в год;
- системы водоснабжения и канализации – 1 раз в 6 месяцев;
- системы отопления – 1 раз в год.

Арендатор обязан обеспечить доступ представителей эксплуатирующей организации в Помещение для освидетельствования состояния систем (оборудования), подлежащих регулярному техническому обслуживанию.

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

Арендодатель:  
ООО «Сколково инфраструктура»

Арендатор:

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

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

М.П.

## ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

### Акт возврата Объекта

к Договору присоединения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Русский ландшафт»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «**Принципал**»

**Общества с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура»**), 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:

1. В соответствии с Договором Принципал 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**»).

2. Объект передается Принципалу с выполненной отделкой и планировкой, оснащенный коммуникациями, с мебелью и оборудованием. \_\_\_\_\_

3. В Помещении установлены следующая мебель и оборудование:

*Вставка страница Excel – перечень мебели*

4. Принципал проверил путем визуального осмотра состояние Объекта, мебели и оборудования и составил дефектную ведомость

4. Приложение:

– Дефектная ведомость

**Приложение № 5**  
**к Типовому договору аренды нежилого помещения**  
**для временного пребывания**

**Прейскурант на проведение генеральной уборки**

Размещен на сайте <https://live.sk.ru>

Приложение № 6 к  
Типовому договору аренды нежилого помещения  
для временного пребывания  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯМИ В КВАРТАЛАХ АПАРТАМЕНТОВ 6,  
ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ  
РАЙОНА D2 «ТЕХНОПАРК» ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА «СКОЛКОВО»**

Размещены на сайте <https://live.sk.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.

<b>1. Арендатор</b>	
ФИО	
Компания	
<b>2. Лицо, на которое осуществляется бронирование:</b>	
Физическое лицо	<input type="checkbox"/>
Юридическое лицо	<input type="checkbox"/>
<b>3. Категория заявителя:</b>	
<b>1 категория:</b>	<input type="checkbox"/>
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"/>
<b>2 категория:</b>	<input type="checkbox"/>
1) Партнеры	<input type="checkbox"/>
2) Работники партнеров	<input type="checkbox"/>
<b>3 категория:</b>	<input type="checkbox"/>
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"/>
<b>4 категория:</b>	<input type="checkbox"/>
Иные лица, не относящиеся к категории 1, 2, 3	<input type="checkbox"/>
<b>Контактная информация:</b>	
Телефон	

Адрес эл. почты	
<b>4. Статус объекта:</b>	
Адрес:	ул. Звoryжкина, д.
Дом/Секция/Кластер, № юнита на сайте	
Типология (студия, одно-, двух, трех, четырехкомнатный апартамент)	
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.
Размер обеспечительного платежа	_____ / руб.
Стоимость генеральной уборки за выездом.	
<b>5. Обязательства по внесению платежей</b>	
<b>5.1</b>	<b>5.2</b>
<input type="checkbox"/> применимо в случае заключения нового договора	<input type="checkbox"/> применимо в случае заключения договора на новый срок
<p>Я, (ФИО) _____</p> <p>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:</p> <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, платёж, 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 платёж 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 генеральной 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>Я, (ФИО) _____</p> <p>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> <p>Подписывая заявление на бронирование, арендатор:</p> <p>5.2.1. даёт 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. даёт 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 генеральной 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>
Настоящим заявлением на бронирование Арендатор даёт свое согласие ООО «Сколково инфраструктура» на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ.	
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.

Целью обработки персональных данных является предоставление зданий и/или помещений, расположенных на территории инновационного центра «Сколково» для временного пребывания.

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 «Сколково инфраструктура» 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 «Сколково инфраструктура» и Фонда «Сколково», включая в том числе в сети Интернет, а также в архивах ООО «Сколково инфраструктура» в течение срока, установленного законодательством и/или локальными нормативными актами ООО «Сколково инфраструктура» и Фонда «Сколково».

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».

Арендатор уведомлен о праве отозвать свое согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен по адресу места нахождения ООО «Сколково инфраструктура» по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручен уполномоченному представителю ООО «Сколково инфраструктура» лично под роспись.

Арендатор 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>Реквизиты:</p>	<p><b>Реквизиты: Заявителя/Арендатора</b></p> <p>Для физических лиц:          ФИО          Гражданство          Документ, подтверждающий личность          Дата и место рождения          Моб. телефон          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>Для юридических лиц:          Адрес (место нахождения):          Адрес для направления уведомлений:          ОГРН          ИНН          ОКПО          Банковские реквизиты:          Адрес электронной почты для направления Уведомлений: _____</p>
<p>_____</p> <p>должность                      подпись, печать                      ФИО</p>	<p><b>Арендатор</b></p> <p>_____</p> <p>должность                      подпись, печать                      ФИО</p>