

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Писарев Сергей Станиславович
Должность: Ректор
Дата подписания: 22.08.2024 09:10:23
Уникальный программный ключ:
b9d74b10-1000-4000-9ad1-fc5000000000

Договор аренды № CD-2801

«01» декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СКОЛКОВО менеджмент» (сокращенное наименование – ООО «СКОЛКОВО Менеджмент») в лице Генерального директора Кима Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендодатель», и **Негосударственное образовательное учреждение высшего образования «Школа управления СКОЛКОВО» (сокращенное наименование – Школа управления СКОЛКОВО)** в лице Ректора Писарева Сергея Станиславовича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», совместно именуемые «Стороны» («Сторона» означает одну из них), заключили настоящий договор аренды (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Термины и определения

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

«Здание» – нежилое здание с кадастровым номером 50:20:0020106:707 общей площадью 57 858,6 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, деревня Сколково, улица Новая, дом 100, включает в себя любую часть этого здания, любые коммуникации и оборудование, находящиеся в нем или являющиеся дополнением к нему, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 345549 от 20.05.2013 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

«Земельные участки» – земельные участки, принадлежащие Арендодателю на праве собственности, а именно:

- 1) земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020202:507 площадью 75 481 кв.м.,
- 2) земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020202:504 площадью 174 774 кв.м.;

«Кампус» – комплекс зданий и сооружений Московской школы управления СКОЛКОВО, расположенный на Земельных участках, схема которого приведена в Приложении № 1 «План Кампуса», на территории которого расположено Здание;

«Коммуникации» – любые существующие или будущие системы в Здании для передачи веществ или энергии, а также любое вспомогательное оборудование, относящееся к ним;

«Места общего пользования» – части Кампуса, предоставляемые в общее пользование всем или нескольким арендаторам и пользователям Кампуса, посетителям Кампуса, в том числе проезжие части, автостоянки, пешеходные зоны, проходы, коридоры, фойе, лестницы, лестничные клетки, лифты, эскалаторы, погрузочные площадки, пожарные лестницы, туалеты, предназначенные для общего пользования, места установки и содержания оборудования и места сборки и удаления отходов, за исключением тех из них, которые переданы в исключительное пользование третьему лицу, находящиеся в исключительном пользовании Арендодателя или доступ к которым ограничен Арендодателем в соответствии с внутренней политикой безопасности, Правилами Кампуса;

«Обстоятельства непреодолимой силы» – чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискация имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный

взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны;

«Помещение» – нежилое помещение, являющееся частью Здания, указанное в п. 2.1 Договора;

«Правила Кампуса» – нормы и правила, устанавливаемые Арендодателем и обязательные к исполнению на территории Кампуса, в том числе в Здании, включая, но не ограничиваясь, правила пользования инфраструктурой Кампуса, доступа, перемещения по территории и парковки на территории Кампуса, правила пользования автостоянкой, этические правила, правила пожарной безопасности, курения, прейскуранты на услуги, предоставляемые на территории Кампуса, штрафы за нарушение таких правил и другие правила, которые оформляются в виде отдельных документов, электронных документов, сообщений и информационных табличек, размещенные на КПП при въезде на Кампус, на стойке регистрации зеленой входной группы главного здания Кампуса, в общедоступных местах на территории Кампуса, на сайте www.skolkovo.ru, а также предусмотренные Приложением № 4 «Правила и положения, обязательные для Арендатора», Приложением № 5 «Правила пользования автостоянкой», направленные на создание условий безопасности и комфорта лиц, пребывающих на территории Кампуса, а также сохранности имущества Арендодателя, Арендатора и третьих лиц, находящихся на территории Кампуса, а установленные за их нарушение штрафы – на обеспечение исполнения указанных правил;

«Услуги» – услуги Арендодателя по содержанию и обслуживанию Кампуса, предусмотренные Приложением № 3 «Услуги Арендодателя».

1.2. В настоящем Договоре, если иное не усматривается из его контекста или прямо им не установлено:

- определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе и наоборот;
- упоминания лиц относятся как к физическим, так и к юридическим лицам;
- обязательство какой-либо из Сторон не совершать каких-либо действий включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны ее собственников, аффилированных лиц, должностных лиц, представителей, работников, подрядчиков, посетителей, а обязательство Стороны исполнить что-либо, совершить какие-либо действия включает обязательство обеспечить их исполнение и совершение таких действий ее собственниками, аффилированными лицами, должностными лицами, представителями, работниками, подрядчиками, посетителями;
- заголовки статей, пунктов и приложений даны исключительно для удобства и не влияют на их толкование;
- в случае, если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
- ссылки на действия Арендатора или нарушение обязательств Арендатором включают действия и бездействие, или нарушение обязательств, или недобросовестное исполнение обязательств Арендатором, субарендатором или любым лицом, находящимся в Помещениях с разрешения Арендатора или субарендатора;
- слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью или приложение означает ссылку на соответствующую статью или приложение настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) Помещения спортивного центра, расположенного в Здании,

включая Помещения спортивного зала, прилегающих раздевалок, душевых кабин и санузлов общей площадью 1 116,00 (одна тысяча сто шестнадцать) кв.м.

2.2. Описание, схема и экспликация переданных Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование (в аренду) Помещений спортивного центра, расположенного в Здании, приведены в Приложении № 2 «Схема и описание Помещений» к настоящему Договору.

2.3. Помещения спортивного центра, расположенного в Здании, подлежат использованию Арендатором для осуществления образовательной деятельности и для связанных с этим целей (целевое назначение).

3. Срок аренды

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 декабря 2023 года и действует в течение 360 (трехсот шестидесяти) календарных дней.

3.2. В случае если ни одна из Сторон не заявит письменно об ином за 1 (один) календарный месяц (или более) до даты окончания срока действия настоящего Договора, настоящий Договор по окончании срока его действия считается заключенным на тех же условиях на 360 (триста шестьдесят) календарных дней.

4. Арендная плата и иные платежи

4.1. Арендатор уплачивает арендную плату в размере 123 200,00 (Сто двадцать три тысячи двести) рублей 00 копеек в месяц с учетом НДС. Арендная плата установлена из расчета временного владения и пользования (аренды) Помещениями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, 4 часа в неделю.

4.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю и в предусмотренных Договором случаях пополнять обеспечительный платеж в размере двухмесячной арендной платы, который на дату заключения Договора составляет 246 400 (Двести сорок шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек с учетом НДС.

4.3. Арендатор производит платежи по Договору в следующие сроки:

4.3.1. оплата арендной платы: равными ежемесячными авансовыми платежами не позднее 5 числа каждого календарного месяца срока аренды (в случае, если 5 число месяца является нерабочим, то не позднее предшествующего ему рабочего дня);

4.3.2. внесение обеспечительного платежа: в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора, при этом в случаях, предусмотренных Договором, обеспечительный платеж пополняется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты соответствующего уведомления и/или выставления счета Арендодателя.

4.4. Платежи по Договору осуществляются безналичным способом по реквизитам, предусмотренным Договором, или по иным реквизитам, о которых соответствующая Сторона письменно уведомила другую Сторону.

4.5. Если суммы платежей, которые подлежат оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, указаны в Договоре без учета НДС; в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации эти суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС (по действующей ставке) подлежит оплате Арендатором в том же порядке и в те же сроки, что и сами суммы платежей.

В случае если какой-либо дополнительный НДС причитается по настоящему Договору в отношении какого-либо платежа, который уже был осуществлен Арендатором, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уплатить указанный дополнительный НДС.

В случае если Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, он также обязуется уплатить НДС на такие суммы в полном объеме.

4.6. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным Стороной в момент зачисления средств на корреспондентский счет банка получателя платежа по реквизитам Стороны в соответствии с п. 4.6.

4.7. Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки на суммы платежей Арендатора, не уплаченные в надлежащий срок, но не более 20% (двадцати процентов) от суммы просроченного платежа. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты соответствующего уведомления и/или выставления счета Арендодателя.

4.8. Стороны соглашаются, что Арендодатель может увеличивать размер арендной платы, подлежащей оплате Арендатором, не чаще чем один раз в течение календарного года. Такое увеличение возможно в случае увеличения эксплуатационных расходов Арендодателя вследствие повышения тарифов, ставок, расценок и т. п. поставщиков соответствующих услуг (работ, товаров и т.п.), введения новых услуг, увеличения объемов услуг и расходов. Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление и обоснование увеличения с приложением новых тарифов обслуживающих организаций не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до соответствующего увеличения.

4.9. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока возврата Помещения, установленного Договором, и Стороны не договорились о продлении Договора или заключении нового договора аренды, а также в случае, предусмотренном п. 7.7.3., Арендатор обязан уплатить арендную плату за период с момента окончания срока возврата до момента фактического возврата Помещения Арендодателю в размере 200% (двухсот процентов) арендной платы, предусмотренной п. 4.1., а также возместить стоимость коммунальных услуг в порядке, предусмотренном п. 4.3.

4.10. Оплата, произведенная Арендатором, относится в счет исполнения наступивших денежных обязательств Арендатора в следующей очередности:

- в первую очередь – оплата, в том числе пополнение, обеспечительного платежа;
- во вторую очередь – погашение задолженности Арендатора;
- в третью очередь — оплата арендной платы.

4.11. Обязательства Арендодателя по предоставлению Арендатору Помещений в аренду, в том числе по предоставлению доступа в Помещения, и оказанию Услуг являются встречными по отношению к обязательствам Арендатора по своевременному внесению арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

4.12. Арендодатель по окончании каждого месяца передает Арендатору Акт выполненных работ/оказанных услуг или УПД и Акты проверки показаний приборов учета воды, газа, электроэнергии в двух экземплярах, а также счет-фактуру, оформленный в соответствии с применимым законодательством. Арендатор возвращает по одному экземпляру актов, УПД в течение 5 (пяти) рабочих дней после их получения или предоставляет мотивированный отказ от их подписания. В отсутствии мотивированного отказа в указанный срок услуги Арендодателя считаются принятыми без замечаний.

4.13. Плата за Услуги включена в арендную плату.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. В течение всего срока аренды Арендатору предоставляются следующие права (при этом указанные права не являются эксклюзивными правами Арендатора):

5.1.1. право использования Мест общего пользования для доступа в Помещение в соответствии с Правилами Кампуса;

5.1.2. право использования всех существующих и будущих коммуникаций в Здании, которые обслуживают Помещение, в соответствии с Правилами Кампуса, которые в то же время

- могут быть по усмотрению Арендодателя перенесены, модифицированы и иным образом изменены Арендодателем;
- 5.1.3. право пользования автостоянкой на территории Кампуса на условиях, предусмотренных Приложением № 5 «Правила пользования автостоянкой»;
 - 5.1.4. право пользования предприятиями питания, расположенными на территории Кампуса, в соответствии с Правилами Кампуса и нормами, установленными соответствующим предприятием питания;
 - 5.1.5. право погрузки и разгрузки имущества в специально отведенных для погрузки и разгрузки зонах Кампуса в соответствии с Правилами Кампуса или дополнительно согласованных с Арендодателем;
 - 5.1.6. по запросу проверять показания приборов учета потребленных Арендатором коммунальных услуг путем (по выбору Арендодателя) получения доступа и обозрения счетчиков или получения фотографий показаний счетчиков;
 - 5.1.7. право на доступ ко всем документам и информации, составляющим Правила Кампуса.
- 5.2. Арендатору предоставляются иные права, прямо предусмотренные Договором и применимым законодательством.
- 5.3. Никакие положения настоящего Договора не дают Арендатору никаких прав или привилегий, кроме прав, прямо предоставленных ему настоящим Договором и применимым законодательством.
- 5.4. Арендатор обязуется:
- 5.4.1. использовать Помещение исключительно по целевому назначению в соответствии с п. 2.2.;
 - 5.4.2. соблюдать Правила Кампуса;
 - 5.4.3. не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним своих прав, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ;
 - 5.4.4. не препятствовать доступу Арендодателя и третьих лиц к Местам общего пользования, а также пользованию Кампусом;
 - 5.4.5. самостоятельно и за свой счет осуществлять своевременный текущий ремонт Помещения в соответствии с п. 2 ст. 616 Гражданского кодекса РФ;
 - 5.4.6. при проведении любого ремонта или отделочных работ соблюдать положения Приложения № 6 «Работы Арендатора»;
 - 5.4.7. содержать Помещение в чистом виде, в том числе:
 - свободным от мусора;
 - мыть внутреннюю поверхность окон, стеклянных поверхностей и любых поддающихся мытью поверхностей в Помещении так часто, как это может быть разумно необходимо;
 - содержать Коммуникации, находящиеся в Помещении или обслуживающие Помещение, в чистоте и свободными от каких-либо ядовитых, опасных или вредных веществ, а также освобождать Коммуникации и исправлять любой вред, причиненный Коммуникациям, настолько быстро, насколько это представляется возможным, удовлетворяя разумные требования Арендодателя;
 - 5.4.8. незамедлительно уведомить Арендодателя об обнаружении каких-либо загрязняющих или опасных для здоровья веществ или о каких-либо дефектах в Помещении и удалить из Помещения такие загрязняющие или опасные для здоровья вещества, а также устранить причиненные Арендатором дефекты в случае, если этого потребует Арендодатель;
 - 5.4.9. обеспечить Арендодателю доступ в Помещение в разумное время и при условии предоставления заблаговременного письменного уведомления (кроме чрезвычайных обстоятельств, когда такое уведомление не требуется) в целях:
 - обследования состояния Помещения или других частей Здания;

- осмотра Помещения потенциальными арендаторами, покупателями, залогодержателями Помещения/Здания;
 - исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору;
 - ремонта, текущего содержания, дополнения/изменения, установки или подсоединения к любым Коммуникациям, обслуживающим Здание/Кампус;
 - ремонта, текущего содержания, дополнения или перестройки любой части Здания;
 - выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя по настоящему Договору,
при условии, что Арендодатель обязуется причинять как можно меньше неудобств при осуществлении таких прав, а также обязуется исправить любой ущерб, причиненный Помещениям таким посещением.
- 5.4.10. не размещать без предварительного письменного согласия Арендодателя какие-либо вывески, объявления, рекламные щиты, стенды, брошюры, временные конструкции снаружи Помещения, а также внутри Помещения, если они видимы снаружи Помещения;
- 5.4.11. выполнять разумные указания Арендодателя касательно обслуживания Помещения;
- 5.4.12. исполнять действующее законодательство РФ и требования государственных органов в отношении Помещения или его использования;
- 5.4.13. не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия государственных органов в отношении Помещения или его использования без предварительного письменного согласия Арендодателя (в котором не должно быть необоснованно отказано), а также не использовать адрес Помещения в качестве адреса своего местонахождения (регистрации, юридического адреса), в связи с чем не направлять соответствующих запросов, заявлений в государственные органы;
- 5.4.14. по запросу Арендодателя предоставить ему информацию, которую тот может разумно потребовать;
- 5.4.15. по требованию Арендодателя оплачивать суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем в связи с нарушением Арендатором своих обязательств, предусмотренных Договором или законодательством РФ, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного требования от Арендодателя с приложением подтверждающих расходы документов, либо в тот же срок оплачивать такие расходы на основании представленных Арендодателем документов, подтверждающих ущерб, причиненный нарушением Арендатором своих обязательств;
- 5.4.16. не использовать каким-либо образом изображения, фотографии, рисунки, дизайн Кампуса, а также наименования, товарные знаки, интернет-сайты, домены и иные объекты интеллектуальной собственности Арендодателя, а также его аффилированных лиц, (в том числе не упоминать Арендодателя в качестве делового партнера) без получения предварительного письменного согласия Арендодателя;
- 5.4.17. при необходимости по запросу Арендодателя предоставить данные о себе (наименование, логотип, изображение товарного знака и т.п.) для информационных материалов, используемых в целях обеспечения Арендодателем нормальной навигации на Кампусе (размещения информационных табличек, информации на интернет сайте Арендодателя и т.п.);
- 5.4.18. при получении уведомления о произошедшей аварии (случае срабатывания защитной автоматики) или планируемых работах по техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем, Коммуникаций Здания принять все возможные меры для сохранения работоспособности инженерного оборудования, расположенного в Помещении, а также оборудования, обеспечивающего его бесперебойную работу;

5.4.19. не использовать доступ к сети интернет, предоставляемый Арендодателем через WiFi соединение (гостевое) для ведения своей деятельности, а также соблюдать иные правила использования WiFi, установленные Правилами Кампуса.

6. Права и обязанности Арендодателя

6.1. Арендодатель вправе:

- 6.1.1. иметь доступ в Помещение в разумное время и при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора (кроме чрезвычайных обстоятельств, когда такое уведомление не требуется) в случаях, предусмотренных Договором;
- 6.1.2. по своему усмотрению время от времени дополнять, сокращать и иным образом изменять Правила Кампуса, размещая их при этом в общем доступе;
- 6.1.3. по своему усмотрению осуществлять управление, эксплуатацию и обслуживание Кампуса, вести необходимые ремонтные и строительные работы на его территории, соблюдая при этом права Арендатора;
- 6.1.4. давать Арендатору разумные указания по обслуживанию Помещения, ведению работ в Помещении и т.п.;
- 6.1.5. запрашивать у Арендатора необходимую информацию, которая может потребоваться в рамках исполнения Договора;
- 6.1.6. в случае если Арендатор не исполняет свою обязанность по текущему ремонту Помещения Арендодатель получает право доступа в Помещение в любое время и вправе выполнить необходимые работы самостоятельно, при этом потребовать от Арендатора возмещения понесенных расходов;
- 6.1.7. приостановить оказание Услуг Арендатору, прекратить доступ Арендатора в Помещение при возникновении задолженности по Договору, удерживать оставшееся в нем имущество Арендатора при нарушении Арендатором сроков исполнения денежных обязательств, предусмотренных Договором, более чем на 5 (пять) рабочих дней, до погашения задолженности;
- 6.1.8. разместить информацию об Арендаторе для обеспечения нормальной навигации на Кампусе.

6.2. Арендодатель обязуется:

- 6.2.1. предоставить Арендатору возможность спокойного владения и пользования Помещениями без вмешательства Арендодателя, если Арендатор надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору;
- 6.2.2. предоставить доступ к Местам общего пользования в порядке и на условиях настоящего Договора;
- 6.2.3. в случае необходимости осуществлять капитальный ремонт Помещения;
- 6.2.4. обеспечить предоставление Услуг на условиях Приложения № 3 «Услуги Арендодателя», при том, что Арендодатель имеет право предоставления дополнительных, или изменения, или частичного прекращения предоставления существующих Услуг в том случае, если это разумно требуется или целесообразно для добросовестного и эффективного функционирования, управления, содержания или ремонта Кампуса;
- 6.2.5. по электронной почте уведомлять Арендатора о вносимых в Правила Кампуса изменениях, в том числе путем предоставления ссылки на информационные ресурсы в общем доступе.

7. Порядок передачи в аренду и возврата Помещения

7.1. В дату начала аренды, предусмотренную Договором, Арендодатель передает, а Арендодатель принимает Помещение в аренду.

7.2. Настоящий Договор является также актом приема-передачи Помещения и подтверждает факт передачи Помещения Арендодателем во владение и пользование Арендатору на условиях Договора в дату начала аренды, определенную п. 3.1. Договора.

В случае если Сторонами отдельно подписан акт приема-передачи Помещения, датой передачи Помещения Арендодателем во владение и пользование Арендатору считается дата передачи, указанная в таком акте. Акт приема-передачи Помещения составляется по форме, предусмотренной Приложением № 7 к Договору.

7.3. В дату прекращения Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, а Арендодатель обязуется его принять.

7.4. К моменту возврата Помещения по окончании срока аренды Арендатор обязан:

7.4.1. по требованию Арендодателя удалить все улучшения (на осуществление которых Арендодатель согласился под условием их удаления Арендатором к моменту прекращения аренды), произведенные Арендатором, и привести Помещение в состояние, которое может быть разумно потребовано Арендодателем;

7.4.2. удалить все вывески, имущество, мебель и иные предметы Арендатора из Помещения и с территории Кампуса и исправить любой причиненный этим ущерб таким образом, который может быть разумно потребован Арендодателем;

7.4.3. по выбору Арендодателя: заменить или восстановить в Помещении любое поврежденное или пропавшее имущество Арендодателя имуществом аналогичного качества или компенсировать затраты Арендодателя на замену/восстановление такого имущества.

7.5. В случае если Арендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства, предусмотренные п. 7.4., Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уплатить последнему сумму, эквивалентную 150% (ста пятидесяти процентам) суммы арендной платы за период, разумно необходимый для исправления нарушения, а также возместить расходы Арендодателя на восстановление Помещения.

7.6. В случае если Арендатор не освободит Помещение до истечения предусмотренного Договором срока, Арендодатель вправе вернуть Помещение в свое владение. При этом Арендодатель не будет нести ответственность за убытки или ущерб имуществу Арендатора, которые могут быть причинены в ходе такого возврата Помещения в свое владение, за исключением случаев, когда они причинены в результате умышленных действий Арендодателя.

7.7. Если после прекращения действия Договора Арендатор оставит в Помещении какое-либо имущество, не принадлежащее Арендодателю, то последний вправе:

7.7.1. вывезти такое имущество из Помещения за счет Арендатора; или

7.7.2. по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты окончания срока аренды распорядиться имуществом Арендатора по собственному усмотрению (в т.ч. реализовать его во внесудебном порядке, направив вырученные денежные средства в счет погашения задолженности Арендатора (при ее наличии) и оплаты своих расходов, в том числе связанных с хранением и реализацией имущества Арендатора, а оставшуюся сумму перечислить Арендатору по реквизитам, предусмотренным Договором); или

7.7.3. не подписывать акт возврата Помещения, и в этом случае Помещение считается невозвращенным Арендатором.

7.8. Все неотделимые улучшения, а также любые иные улучшения или дополнения, произведенные Арендатором в отношении Помещений и не удаленные Арендатором, являются собственностью Арендодателя, их стоимость Арендатору не возмещается, если иное прямо не согласовано Сторонами.

7.9. Документом, подтверждающим возврат Помещения, является акт возврата Помещения, составленный по форме, приведенной в Приложении № 8 «Акт возврата Помещения», и подписанный Сторонами.

В случае наличия дефектов Помещения, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре, они указываются в акте возврата Помещения.

8. Ограничения и обременения

8.1. Здание является объектом ипотеки и находится в залоге у Государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», а также может быть передано в последующий залог и/или в залог иному лицу. Иные ограничения или обременения Помещения отсутствуют.

9. Субаренда. Передача прав и обязанностей

9.1. Арендатор не вправе переуступать, закладывать, вносить в качестве вклада в уставный капитал и/или обременять иным образом, сдавать в субаренду, а также передавать во владение или пользование третьим лицам Помещение в целом или его часть без предварительного письменного согласия Арендодателя.

9.2. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору в целом или их часть без предварительного письменного согласия Арендодателя.

9.3. В случае получения согласия Арендодателя, предусмотренного п. 9.1. настоящего Договора, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю заверенную Арендатором копию соответствующего договора об уступке прав и обязанностей, залоге, субаренде или иной сделки, устанавливающей соответствующее обременение, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента ее совершения.

9.4. Арендатор несет ответственность за действия/бездействие субарендатора. Арендатор обязуется незамедлительно исправить любое нарушение обязательств Арендатора по настоящему Договору, которое произошло по вине субарендатора и любого иного лица, которому в установленном Договором порядке предоставлено какое-либо право в отношении Помещения.

9.5. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на любую часть Кампуса, а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) без получения дополнительного согласия Арендатора, которое Арендатор предоставляет путем подписания настоящего Договора. При этом Арендодатель обязуется сообщить Арендатору о продаже, передаче прав и обязанностей, залоге и иным образом осуществленном распоряжении своими правами на Здание, а также о передаче своих прав и/или обязанностей или залоге своих прав по настоящему Договору. Уведомление направляется Арендатору в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такого распоряжения.

10. Расторжение

10.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Арендатору за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты прекращения Договора в следующих случаях:

10.1.1. нарушения Арендатором сроков оплаты, предусмотренных Договором, на 20 (двадцать) календарных дней и более; или

10.1.2. нарушения иного обязательства Арендатора, предусмотренного Договором, и неустранения такого нарушения в разумный срок, установленный Арендодателем в своем требовании об устранении нарушения, или, в случае когда нарушение является неустранимым, неоднократного нарушения; или

10.1.3. если в отношении Арендатора инициирована процедура признания его несостоятельным (банкротом), процедура реорганизации или ликвидации.

10.2. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с настоящим Договором или применимым законодательством, в случае прекращения Арендодателем настоящего Договора в соответствии с п. 10.1., либо досрочного расторжения или одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 10.3. и 10.4., Арендатор обязан уплатить Арендодателю по требованию последнего сумму, равную сумме арендной платы и стоимости коммунальных услуг (если их дополнительная оплата предусмотрена Договором), которая подлежала бы уплате в том случае, если бы настоящий Договор не был досрочно прекращен в течение 2 (двух) месяцев, начиная с даты такого прекращения.

10.3. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Арендодателю за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты прекращения Договора в следующих случаях:

10.3.1. если Арендодатель в нарушение положений Договора не передает Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора;

10.3.2. если Арендатор по независящим от него обстоятельствам не может использовать Помещение по целевому назначению (при этом отсутствие денежных средств, необходимых корпоративных и иных одобрений, специальных разрешений на ведение деятельности Арендатора, действия/бездействие собственников, аффилированных лиц, должностных лиц, представителей, работников, посетителей, субарендаторов и т.п. не относятся к таким обстоятельствам и являются рисками Арендатора);

10.3.3. если переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие использованию его по целевому назначению недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при подписании Договора, не были и не могли быть заранее известны Арендатору или обнаружены им до подписания Договора.

10.4. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления другой Стороне за 3 (три) месяца до даты прекращения Договора.

10.5. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор считается расторгнутым с момента обращения ВЭБ.РФ (залогодержателя) взыскания на Здание (предмет залога).

11. Обеспечительный платеж

11.1. В обеспечение исполнения своих денежных обязательств, прямо предусмотренных Договором и/или связанных с исполнением или ненадлежащим исполнением Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере двухмесячной арендной платы.

11.2. В случае изменения арендной платы или арендуемой площади обеспечительный платеж подлежит пересчету, при этом:

- в случае увеличения обеспечительного платежа Арендатор обязан пополнить сумму обеспечительного платежа, для чего уплатить Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, соответствующую такому увеличению;
- в случае уменьшения обеспечительного платежа Арендодатель перечисляет излишнюю сумму обеспечительного платежа в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты изменения обеспечительного платежа или производит зачет излишней части обеспечительного платежа в счет платежей, подлежащих уплате Арендатором.

11.3. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств Арендатора, проценты за пользование суммой обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются.

11.4. Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, Арендодатель вправе засчитывать обеспечительный платеж

полностью или в необходимой части в счет исполнения денежных обязательств Арендатора в следующих случаях в размере сумм:

11.4.1. причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором даты платежа;

11.4.2. убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения имущества Арендодателя (а также любых их частей), произошедших по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате иных нарушений Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

11.4.3. причитающихся Арендодателю в случаях, когда настоящий Договор прекратил свое действие досрочно.

11.5. Обеспечительный платеж не подлежит возврату и переходит в собственность Арендодателя в случае, если Арендатор в соответствии с применимым законодательством признается банкротом или ликвидируется, или иным образом перестает существовать.

11.6. Арендодатель уведомляет Арендатора о произведенном вычете сумм, подлежащих уплате Арендатором, из суммы обеспечительного платежа с указанием расчета суммы, причины и даты вычета.

11.7. Арендатор обязан в срок, предусмотренный Договором, пополнить и выплатить Арендодателю сумму обеспечительного платежа, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.

11.8. Стороны договариваются, что внесение Арендатором обеспечительного платежа не влияет на право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Арендатору право удерживать какие-либо суммы или не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

11.9. Обеспечительный платеж (оставшаяся его часть), за минусом сумм, подлежащих вычету из суммы обеспечительного платежа в соответствии с Договором, должен быть возвращен Арендатору в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней по прекращению Договора.

11.10. Обеспечительный платеж в соответствующей части может быть засчитан в оплату соответствующей части арендной платы за последний период аренды.

11.11. В случае если Арендодатель передает право собственности и иные свои законные права и полномочия, которыми он располагал на дату подписания Договора, в отношении Помещения другому лицу (правопреемнику Арендодателя), то Арендодатель обязан переуступить такому лицу обеспечительный платеж.

11.12. В случае наличия у Арендатора по прекращению Договора задолженности перед Арендодателем, которая не может быть погашена за счет обеспечительного платежа, Арендодатель вправе удержать имущество Арендатора, находящееся на территории Кампуса. В случае непогашения такой задолженности в течение 15 (пятнадцати) дней с момента прекращения Договора, а также в случае если Арендатор оставил свое имущество в Помещении и не вывез его в течение 15 (пятнадцати) дней с даты прекращения Договора, Арендодатель вправе реализовать такое имущество Арендатора во внесудебном порядке, направив вырученные денежные средства в погашение задолженности Арендатора и оплату своих расходов, в том числе связанных с хранением и реализацией имущества Арендатора. Оставшиеся денежные средства Арендодатель перечисляет Арендатору по реквизитам, предусмотренным Договором.

12. Ограничение ответственности Арендодателя

12.1. Арендодатель не несет ответственности за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, изменений, переделки и других работ, которые Арендодатель (или уполномоченное им лицо) производит в Местах общего пользования, вне зависимости от того, являются ли такие работы капитальным ремонтом или нет.

12.2. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки, ущерб, вмешательство или беспокойство, причиненные Арендатору какими-либо государственными, муниципальными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении коммуникаций на территории Кампуса или прилегающих к Кампусу территориях.

12.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, причиненный автомобилям, товарам или имуществу Арендатора, за телесные повреждения (вне зависимости от того, являются ли они смертельными или нет) физическим лицам Арендатора (в том числе посетителям, клиентам и работникам) в Здании и на территории Кампуса, причиненные третьими лицами, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю любые убытки, которые Арендодатель может понести в связи с причинением подобных повреждений Арендатором.

12.4. Арендодатель не несет ответственности за непредставление или просрочку в оказании Услуг во всех случаях, когда это вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц, не контролируемых Арендодателем. В случае невозможности при этом использования Арендатором Помещений по назначению арендная плата за соответствующий срок, когда Помещение не могло быть использовано, не подлежит уплате.

12.5. Вне зависимости от иных положений настоящего Договора, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков Арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендодателем ограничен суммой шестимесячной арендной платы, предусмотренной Договором. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям Договора, применяются положения настоящего пункта.

12.6. Арендодатель не несет ответственности за убытки, причиненные Арендатору отключением электроэнергии, водоснабжения, газоснабжения в Помещении по причинам, независимым от Арендодателя, или имевших место вследствие действий/бездействий поставщиков воды, газа и электроэнергии.

12.7. Освобождение от материальной ответственности: Арендатор освобождает Арендодателя от любой ответственности, связанной с потерей, претензиями, повреждениями или расходами, которые могут возникнуть в результате действия, упущения или небрежности Арендатора, или сотрудников Арендатора при нарушении Арендатором положений настоящего Договора или известных Арендатору правил, установленных Арендодателем в отношении использования автостоянок Кампуса, а также Правил Кампуса в целом.

12.8. Отказ от ответственности: Арендодатель не является ответственным за любой несчастный случай с кем-либо, использующим автостоянку, или за любую потерю или повреждение либо автомобиля, либо его содержимого на территории Кампуса.

13. Конфиденциальность

13.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных в п.п. 13.2., 13.3.) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составлять коммерческую тайну другой Стороны. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

13.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию своим аффилированным лицам после получения от таких лиц письменных обязательств не раскрывать полученную информацию, своим юристам и аудиторам, а также государственным органам в случаях, в порядке и объеме, предусмотренном законодательством РФ.

13.3. Арендодатель вправе предоставлять информацию, указанную в п. 13.1., залогодержателю Здания и других объектов Кампуса – Государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», а также другим залогодержателям, потенциальным залогодержателям, потенциальным покупателям Здания.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. 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.

14.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде.

14.3. В случае если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более трех месяцев, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более трех месяцев, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

14.4. В случае если Обстоятельства непреодолимой силы, препятствующие исполнению Договора, длятся более пяти месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

15. Уведомления

15.1. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером по адресу адресата, указанному в ст. 21 Договора, а Арендатору в период аренды Помещения также могут быть доставлены по адресу Помещения.

15.2. В случае если у Стороны изменяется адрес для доставки корреспонденции, она должна уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней. В случае не уведомления или несвоевременного уведомления обязанная Сторона несет риск негативных последствий такого нарушения Договора.

15.3. В случае если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для доставки корреспонденции, в связи с чем получить подтверждение получения адресатом сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения о получении.

15.4. Любые сообщения действительны со дня их доставки по соответствующему адресу Стороны.

15.5. В случае изменения банковских реквизитов Стороны последняя обязана письменно уведомить другую Сторону об указанных изменениях в течение 3 (трех) рабочих дней. В случае не уведомления или несвоевременного уведомления обязанная Сторона несет риск негативных последствий такого нарушения Договора.

15.6. Сообщения, касающиеся аварийных отключений коммуникаций (аварийного переключения) или проведения регламентных, а равно внеплановых работ по техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем Здания, направляются Арендодателем в адрес Арендатора посредством электронной почты.

15.7. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования или аварийных ситуаций Арендатор обязан немедленно сообщить в диспетчерскую службу Арендодателя по

телефону +7(495)580-30-03 внутренний номер 1111 или 1590, по городскому телефону +7(499)346-01-11, электронному адресу technical_service@skolkovo.ru или связаться с представителем Арендодателя, либо по иным контактам, о которых Арендодатель уведомил Арендатора.

15.8. Сообщения касательно Услуг и Правил Кампуса могут направляться Арендодателем Арендатору посредством электронной почты.

15.9. В случаях, предусмотренных Договором, Стороны обмениваются сообщениями посредством электронной почты с использованием адресов, указанные в ст. 21 Договора (если иное прямо не предусмотрено Договором), и считаются доставленными в день их отправки или, в случае отправки сообщения после 18-00 рабочего дня или в официальный нерабочий день, на следующий после отправки рабочий день.

16. Анतिकоррупционная оговорка

16.1. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершение 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 и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

16.2. 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).

16.3. Каждая Сторона гарантирует, что она реализует антикоррупционную политику и иные контрольные процедуры и методики, направленные на противодействие и предотвращение нарушения применимого антикоррупционного законодательства со своей стороны, а также обязуется действовать соответствующим образом в течение всего срока действия настоящего Договора.

17. Заключительные положения

17.1. Арендатор настоящим подтверждает, что он осмотрел Помещение, полностью осведомлен о его состоянии, удовлетворен им и согласен принять Помещение в имеющемся состоянии, Помещение пригодно для ведения Арендатором своей деятельности.

17.2. Арендатор настоящим подтверждает, что он провел необходимую, по его мнению, проверку, юридическую экспертизу прав и документации, техническую проверку в отношении Здания и Помещения,

17.3. Каждая Сторона в дату заключения Договора заверяет, что следующие обстоятельства, имеющие значение для его заключения, соответствуют действительности:

- юридическое лицо создано и действует в соответствии с законодательством страны её места нахождения, обладает необходимой правоспособностью для заключения и исполнения настоящего Договора (в том числе имеет, если применимо к настоящему Договору, соответствующие лицензии и (или) является членом соответствующего СРО);
- органы управления/представители, заключающие настоящий Договор, наделены должным образом полномочиями на его заключение, ими получены все необходимые корпоративные разрешения, согласия и/или одобрения;

- в отношении соответствующей Стороны не возбуждено производство по делу о банкротстве и не введена ни одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с применимым законодательством, а также не предпринималось и не планируется совершение корпоративных действий, связанных, либо направленных на инициирование процедуры банкротства;
- в отношении соответствующей Стороны не принято решения о ликвидации, реорганизации и (или) приостановлении деятельности;
- отсутствуют какие-либо соглашения, инструменты, договоренности, решения судов и/или органов государственной власти или иные ограничения, запрещающие или делающие невозможным для Стороны заключение настоящего Договора и исполнение установленных им обязательств.

Каждая Сторона заключает настоящий Договор, полагаясь на заверения об обстоятельствах, изложенных в настоящем п. 17.3.

Достоверность заверений Стороны об обстоятельствах, указанных в настоящем п. 18.3., имеет существенное значение для заключения и исполнения настоящего Договора другой Стороной.

Настоящим каждая Сторона подтверждает, что она осведомлена о том, что другая Сторона, заключая настоящий Договор и исполняя обязательства по нему, полагалась и полагается на заверения об обстоятельствах, предоставленные и/или подтвержденные Стороной в соответствии с настоящим Договором.

В случае если какое-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в настоящем п. 18.3, предоставленного Стороной, окажется недостоверным, другая Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и/или потребовать от Стороны, чьи заверения оказались недостоверными, возмещения убытков, причиненных недостоверностью предоставленных заверений.

17.4. Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.

17.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. В этом случае Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех и каждого подобного недействительного или незаконного положения действительными, законными и применимыми положениями, которые должны иметь экономический результат, наиболее близкий к первоначальному намерению Сторон, и не должны повлечь пересмотр существенных условий и положений настоящего Договора.

17.6. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу,

17.7. За исключением случаев, указанных в п.п. 14.3. и 17.5. настоящего Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

17.8. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

18. Условия электронного взаимодействия Сторон

18.1. Стороны в настоящем разделе согласовали и утвердили условия электронного взаимодействия и электронного документооборота между Сторонами с использованием электронных подписей (ст. 1 Федерального закона «Об электронной подписи»).

18.2. В соответствии с настоящим соглашением об электронном документообороте Стороны используют простые электронные подписи (п. 2 ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 6 Федерального закона «Об электронной подписи») для обмена документами – аналогами документов на бумажных носителях.

18.3. Для ведения электронного взаимодействия и электронного документооборота Стороны будут использовать Программные инструменты.

Под Программным инструментом понимается сервис (веб-сайт), позволяющий загружать, отправлять на подписание, просматривать, подписывать простой электронной подписью и отслеживать статус документов.

18.4. Простой электронной подписью для каждой из Сторон являются действия от имени ее учетной записи в Программных инструментах.

Средствами такой подписи являются шифровальные (криптографические) средства в составе специализированных Программных инструментов (п. 2 ст. 5 Федерального закона «Об электронной подписи»).

18.5. В порядке электронного документооборота Стороны могут использовать Программные инструменты, для работы с которыми каждой Стороне присваиваются уникальные логины (идентификаторы) и пароли для доступа к особым разделам Программных инструментов – учетным записям (личным кабинетам), с помощью которых Стороны получают возможность работать с Программными инструментами, в том числе обмениваться сообщениями и документами.

Уникальный логин (идентификатор) Арендодателя и пароль, присвоенный Арендодателю, являются простой электронной подписью Арендодателя. Доступ к личному кабинету Арендодателя предоставляется уполномоченному сотруднику Арендодателя исключительно после введения его уникального идентификатора и пароля.

Уникальный логин (идентификатор) Арендатора и пароль, присвоенный Арендатору, являются простой электронной подписью Арендатора. Доступ к личному кабинету Арендатора предоставляется уполномоченному сотруднику Арендатора исключительно после введения его уникального идентификатора и пароля.

Арендодатель и Арендатор обязаны хранить в тайне присвоенные им пароли, а также соблюдать иные правила, установленные оператором Программного инструмента.

18.6. Действия, совершенные с использованием личного кабинета Стороны (в том числе отправленные документы), считаются совершенными такой Стороной и подписанными ее простой электронной подписью.

18.7. Каждая из Сторон должна обеспечить сохранность данных своей учетной записи и недоступность их третьим лицам.

18.8. При необходимости доказательством заключения между Сторонами соглашений, совершения распорядительных сделок и других юридически значимых действий являются распечатки сведений из Программных инструментов, заверенные распечатавшей Стороной.

18.9. В случае необходимости по требованию Стороны другая Сторона обязуется в разумный срок предпринять все необходимые действия для подписания документов, ранее подписанных или предоставленных с использованием Программных инструментов, на бумажном носителе с оригинальными подписями уполномоченных представителей Сторон.

18.10. Переход на Программные инструменты при ведении электронного документооборота и взаимодействия осуществляется путем фактического начала использования конкретных Программных инструментов, либо путем согласования Сторонами условий (например, наименования Программного инструмента, даты начала использования и др.) начала использования Программных инструментов в письменной форме.

18.11. Независимо от согласованных Сторонами в настоящем разделе условий использования простой электронной подписи, Стороны вправе использовать при электронном взаимодействии и для электронного документооборота квалифицированные электронные подписи.

19. Применимое законодательство и разрешение споров

19.1. Настоящий Договор регулируется законодательством Российской Федерации.

19.2. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором он подлежит разрешению путем переговоров.

В целях соблюдения досудебного порядка урегулирования спора Стороны согласовали, что срок ответа на досудебную претензию не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней с даты доставки претензии.

19.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров, такой спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

20. Приложения к Договору

20.1. Приложение № 1 «План Кампуса»

20.2. Приложение № 2 «Схема и описание Помещения»

20.3. Приложение № 3 «Услуги Арендодателя»

20.4. Приложение № 4 «Правила и положения, обязательные для Арендатора»

20.5. Приложение № 5 «Правила пользования автостоянкой»

20.6. Приложение № 6 «Работы Арендатора»

20.7. Приложение № 7 «Форма Акта приема-передачи Помещения»

20.8. Приложение № 8 «Акт возврата Помещения»

21. Реквизиты и адреса Сторон

Арендодатель: ООО «СКОЛКОВО Менеджмент»	Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО
Адрес: 143026, Московская область, г. Одинцово, д. Сколково, ул. Новая, д. 100 Эл. адрес: lease@skolkovo.ru	Адрес: 143085, Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Можайский, Сколковское ш., д. 45
ИНН/КПП 5032178356 / 503201001 Наименование банка: Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ» БИК 044525060 к/с № 30101810500000000060 р/с № 40702810926486411690	ИНН/КПП 9731117040 / 773101001 ОГРН 1237700448413 Наименование банка: АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974 к/с № 30101810145250000974 р/с № 40703810700000736349

22. Подписи Сторон

Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. 	Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. 
--	---



План Кампуса



SKOLKOVO CAMPUS
GENERAL LAYOUT

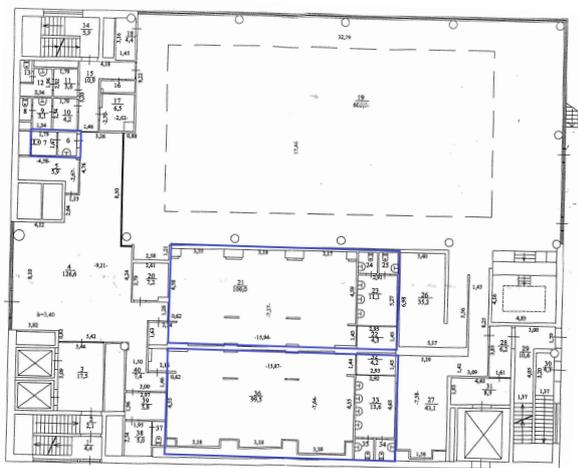
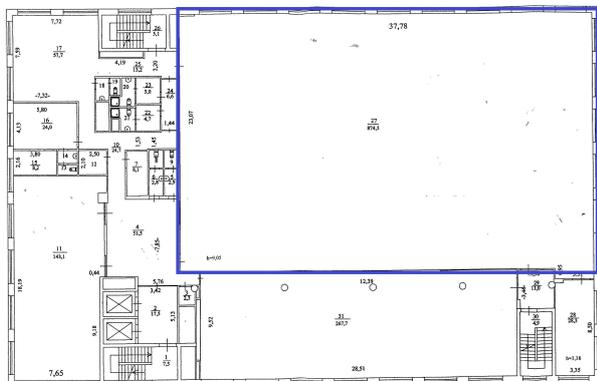
Вид Здания



<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. </p>	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. </p>
--	---

Схема и описание Помещения

1. Схема Помещения (границы Помещения отмечены синим цветом):



2. Экспликация Помещения:

№ п.п.	Наименование помещения/ назначение	№ по БТИ	Площадь (кв.м.)
1.	Спортивный зал	27	874,5
2.	Раздевалки, душевые и санузел (женский)	21	100,0
		22	4,3
		23	11,1
		24	2,2
		25	2,2
3.	Раздевалки, душевые и санузел (мужской)	36	99,5
		32	4,2
		33	13,6
		34	2,2
		35	2,2

2.1. При необходимости предоставляется место общего пользования: санузел для инвалидов и лиц с ОВЗ №№ по БТИ 6 и 7.

Итого общая площадь аренды: 1 116,00 кв.м.

3. Для целей настоящего Договора Помещение **включает**:

- половицы, штукатурку, а также другие материалы отделки полов, стен, колонн, потолков и все ковровые покрытия;
- фальшполы и подвесные потолки, а также пустое пространство между потолками и подвесными потолками, а также плитами пола и фальшполами;
- не несущие стены и колонны в Помещении;
- все двери и окна внутри Помещения;
- все коммуникации, приборы и оборудование, встроенные элементы инженерного оборудования и электроарматуры, находящиеся внутри и обслуживающие исключительно Помещение;
- любые другие улучшения в Помещении,

но **не включает**:

- все несущие и наружные части Помещения и Здания;
- все коммуникации, приборы и оборудование, обслуживающие другие части Здания.

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	--

Услуги Арендодателя

Услуги Арендодателя включают в себя услуги, связанные с эксплуатацией, уборкой, охраной, управлением и обслуживанием Помещения, Здания и Кампуса в целом, необходимые и достаточные для нормальной бесперебойной эксплуатации, а именно:

1. организация предоставления следующих коммунальных услуг: водоснабжение, электроснабжение, канализация, уборка и вывоз мусора, уборка и вывоз снега, сезонное отопление, холодоснабжение (за исключением периодов времени, когда городские сети инженерно-технического обеспечения Здания перекрыты уполномоченными организациями для ремонта, технического обслуживания или по каким-то другим причинам, не зависящим от Арендодателя);
2. обеспечение нормального функционирования центральных механических систем, инженерных коммуникаций и всех остальных общих систем в Здании, включая ОВК (отопление, вентиляция, кондиционирование), систему электроснабжения, систему водоснабжения, систему канализации, систему контроля доступа в здание, систему пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, систему водяного пожаротушения, систему видеонаблюдения, систему охранной сигнализации, систему диспетчеризации;
3. обеспечение нормального функционирования лифтов, эскалаторов, входных дверей и прочих дверей в Местах общего пользования;
4. обеспечение туалетов Мест общего пользования гигиеническими расходными материалами;
5. поддержание территории Кампуса в надлежащем состоянии, т.е. очищенными от льда, снега, мусора и любых препятствий;
6. уборка и содержание внутренних и внешних Мест общего пользования;
7. мытье внешней стороны наружного остекления и фасадов Здания (1 раз в год);
8. уход за газонами и насаждениями на территории Кампуса;
9. организация службы охраны Здания и Кампуса;
10. текущий и капитальный ремонт, отделочные работы, мытье и содержание Кампуса, в частности:
 - фундаментов, крыш, внешних стен и несущих конструкций Зданий;
 - лифтов и всех лифтовых механизмов Зданий;
 - коммуникаций, приборов и оборудования Арендодателя, за содержание которых не несут ответственность арендаторы;
 - автостоянок.
11. текущий и капитальный ремонт, отделочные работы, мытье, дезинфекция, дезинсекция, дератизация, содержание в надлежащем санитарном состоянии и освещение Мест общего пользования;
12. обеспечение Мест общего пользования необходимым и достаточным оборудованием и мебелью;
13. обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство открытых зон Кампуса;
14. предоставление урн и организация сбора и вывоза мусора с территории Кампуса, складированного Арендатором в специально установленные для этого урны и контейнеры;
16. обеспечение отопления Здания 24 часа в сутки в зимний период и кондиционирования воздуха и вентиляции в часы обслуживания в
17. обеспечение подачи электроэнергии, водоснабжения и услуг канализации (за исключением периодов времени, когда городские сети инженерно-технического обеспечения Здания и/или

Правила и положения, обязательные для Арендатора

1. Ответственность за пожарную безопасность Помещений несет Арендатор в лице руководителя организации.
2. Курение в Помещении запрещено. На территории Кампуса курение допускается только в специально отведенных местах.
3. На территории Кампуса запрещается использование любых видов пиротехнических изделий, включая пиротехнические изделия бытового назначения.
4. Арендатору запрещается самовольно монтировать и эксплуатировать электрические сети-временки, а также перегружать электрическую сеть одновременным включением в одну розетку большого количества потребителей при помощи тройников и удлинителей, пользоваться самодельными или неисправными электроприборами и электроинструментом.
5. Запрещается засорять и загромождать какими-либо предметами Места общего пользования, в том числе лестничные пролеты, коридоры, пути эвакуации Кампуса.
4. Запрещается ношение огнестрельного, травматического оружия на территории Кампуса. Данное требование не распространяется на сотрудников охранной организации, осуществляющих сопровождение инкассаторов Арендатора при осуществлении инкассации денежных средств Арендатора.
5. На территории Кампуса запрещается ведение деятельности, запрещенной законодательством, или в нарушение требований, предусмотренных законодательством. Арендатор обязан соблюдать на территории Кампуса требования, предъявляемые государственными надзорными органами, выполнять в установленный срок предписания государственных и иных органов, осуществляющих контроль и надзор, как то: санитарно-эпидемиологические службы, органы, осуществляющие надзор за пожарной безопасностью, инспекция по труду, Ростехнадзор и др.
6. Арендатор обязан незамедлительно принять меры по ликвидации ситуации, возникшей вследствие деятельности (действий и бездействия) Арендатора, когда подобная деятельность создает угрозу сохранности Кампуса и/или любой его части, экологической и/или санитарной обстановке, либо может повлечь неблагоприятные для Арендодателя последствия, а также нести полную ответственность за несоблюдение соответствующих требований и связанных с этим негативных последствий.
7. Ни Арендатор, ни его служащие, сотрудники, агенты, посетители или обладатели лицензий не имеют права в какое-либо время проносить или хранить на территории Кампуса какие-либо горючие, пожароопасные или взрывчатые жидкости и вещества.
8. Арендатору запрещается пользоваться санитарно-техническими услугами, услугами по уборке и эксплуатации помещений или какими-либо иными услугами, предоставляемыми компаниями, которые не были одобрены Арендодателем.
9. Арендатор не должен производить или позволять кому-либо производить неподобающие или беспокоящие кого-либо звуки, шумы либо беспокоить или вмешиваться в дела лиц, занимающих другие помещения, территорию Кампуса и не имеющих общей деятельности с Арендатором, независимо от того, будут ли эти звуки произведены с помощью какого-либо музыкального инструмента, радио, фонографа, телевизора, иного прибора, либо являться необычным или громким шумом, произведенным каким-либо иным образом.
10. Запрещается производство любых шумных, грязных работ, а также работ, мешающих другим арендаторам, гостям и посетителям Кампуса без предварительного согласования даты и сроков проведения указанных работ с Арендодателем.

11. Арендатору запрещается выбрасывать что бы то ни было из окон, дверей, а также с лестницы на нижние этажи.
12. Так как коридоры используются для проведения эвакуации при чрезвычайной ситуации, все двери, выходящие в коридоры, должны оставаться закрытыми, за исключением тех случаев, когда они используются непосредственно для входа или выхода.
13. Не разрешается устанавливать на двери дополнительные замки или засовы какого бы то ни было рода, а также вносить какие-либо изменения в уже установленные замки и засовы без согласования с Арендодателем.
14. По окончании срока аренды Арендатор должен вернуть Арендодателю все ключи, пропуска, переданные ему или полученные каким-либо другим образом, в случае их утери, возместить Арендодателю расходы по замене утерянных ключей, замков, пропусков.
15. Всякое изъятие или вынос каких бы то ни было сейфов, грузов, мебели или других объемных предметов любого вида и имущества может быть осуществлено только с письменного разрешения Арендодателя. Арендодатель оставляет за собой право проверить каждый объемный предмет, выносимый/вывозимый с территории Кампуса.
16. Все заявки Арендатора технического характера, связанные с эксплуатацией Помещения, рассматриваются и выполняются, если будут поданы Арендатором в соответствии с п. 15.7 Договора.
17. Арендатору запрещается устанавливать или использовать обогревательные приборы, кондиционеры, кухонное оборудование или любые иные аналогичные устройства без письменного согласия Арендодателя.
18. Запрещается проводить вербовку сторонников Арендодателя и его аффилированных лиц, проводить на территории Кампуса какую-либо агитацию, заниматься какой-либо торговой деятельностью без прямого письменного разрешения Арендодателя.
19. Арендатору запрещается проносить и содержать в помещениях Кампуса любых домашних животных.
20. Все посетители Кампуса должны носить соответствующую роду их деятельности одежду.

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	---

Правила пользования автостоянкой

1. Арендатор вправе воспользоваться услугой пользования автостоянкой на территории Кампуса за плату. В случае желания воспользоваться такой услугой на условиях настоящего Приложения № 5 Арендатору следует обратиться к Арендодателю посредством электронной почты и предоставить информацию об автомобиле, его водителе/собственнике, длительности предоставления права пользования автостоянкой и иную информацию, запрошенную Арендодателем.

На основании представленной информации при наличии свободных парковочных мест Арендодатель оформляет доступ на территорию Кампуса на указанные Арендатором автомобили.

2. Плата за пользование автостоянкой перечисляется Арендатором Арендодателю ежемесячно за оформленное в соответствии с п. 1 настоящего Приложения количество мест.

3. Арендатор обязуется соблюдать ПДД, а также установленные Арендодателем правила доступа, перемещения и парковки автотранспортных средств, действующие на территории Кампуса.

4. Арендатор осведомлен, что Арендодатель не оказывает Арендатору охранных услуг и не несет материальной ответственности за сохранность автотранспортных средств, находящихся на территории Кампуса, а также предметов и оборудования, находящихся снаружи и внутри автотранспортных средств.

5. На дату заключения Договора плата за услуги пользования наземной открытой автостоянкой на один автомобиль составляет 4900 (четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек, с учетом НДС, применимый на дату заключения Договора, в месяц.

6. Размер платы, указанной в п. 6 настоящего Приложения, определяется локально-нормативными актами Арендодателя и может время от времени меняться путем утверждения Арендодателем новых расценок. В случае изменения размера платы пользования услугами автостоянки Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством электронной почты. Новый размер платы действует для Арендатора по истечении 7 (семи) календарных дней с момента уведомления если более поздний срок не указан в уведомлении.

7. За утерю пропуска или его порчу взимается плата в соответствии с действующим прейскурантом Арендодателя.

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	---

Работы Арендатора

1. Арендатор обязуется:
 - 1.1. Не производить каких-либо работ в отношении Помещения, которые:
 - затрагивают несущие конструкции Здания (включая, без ограничения, крышу, фундамент, основные или несущие стены, полы, перекрытия и колонны);
 - разделяют Помещения или присоединяют Помещения к прилегающим Помещениям;
 - затрагивают внешний вид Помещений;
 - затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные инженерные системы в Здании.
 - 1.2. Не производить каких-либо работ в отношении Помещения, коммуникаций, приборов и оборудования, обслуживающих Помещения, без согласия Арендодателя.
2. Арендатор обязан до начала работ представить на рассмотрение и согласовать с Арендодателем:
 - архитектурный и инженерный дизайн планируемых работ;
 - спецификации работ и график их производства;
 - перечень подрядчиков и поставщиков для выполнения работ;
 - любые другие документы, относящиеся к работам в отношении Помещений, которые могут быть разумно запрошены Арендодателем.
3. Арендатор обязан до начала производства работ представить Арендодателю:
 - сертификаты соответствия всех материалов и оборудования, используемых при производстве работ;
 - спецификации работ;
 - документ, подтверждающий согласование проектной документации на работы, в установленном законом порядке, если такое согласование требуется по закону;
 - необходимые разрешения государственных органов на производство работ;
 - копии лицензий, разрешений и иных документов в отношении подрядчиков и поставщиков.
4. Любая информация и документация, в том числе сертификаты, лицензии, спецификации оборудования, предоставляемые в соответствии с настоящим Приложением, представляются Арендатором Арендодателю на русском языке.
5. Арендатор обязуется обеспечить проведение и завершение работ Арендатора добросовестно и удовлетворительно для Арендодателя, используя только подходящие качественные материалы.
6. Арендатор обязан проводить работы при условии получения согласований Арендодателя и в соответствии с ними, а также в соответствии с положениями Договора и разумными руководствами на проведение отделочных работ в Помещениях, которые могут быть время от времени даны Арендодателем.
7. В связи с проведением работ Арендатор обязуется:
 - все время за свой счет принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендодателем и/или его страховщиками с целью защиты Здания и Кампуса;
 - соблюдать устанавливаемые Арендодателем правила в отношении доступа и времени доступа (для лиц или транспортных средств), часов работы, парковки транспортных средств и безопасности;
 - при разумном требовании Арендодателя возводить и поддерживать временные ограждения указанного Арендодателем типа для отгораживания Помещений от соседних помещений или Мест общего пользования;

- не причинять Арендодателю либо собственникам, арендаторам или пользователям Здания (помещений, Кампуса) вреда, неудобств или помех;
 - предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям доступ к Помещениям в любое время с целью проверки проведения работ Арендатора;
 - возместить Арендодателю и третьим лицам любые расходы, возникающие в результате нанесенного Помещениям, Зданию или другому имуществу ущерба, а также причинения смерти или увечий любому лицу при проведении работ Арендатора;
 - возместить Арендодателю (по его требованию) стоимость услуг координатора по проведению работ и затраты по оплате работы юристов, обмерщиков и иные расходы и затраты, понесенные Арендодателем в связи с рассмотрением и согласованием документов и материалов и инспектированием работ Арендатора, а также уплатить НДС на указанные суммы;
 - по окончании срока аренды по требованию Арендодателя вернуть Помещения в исходное состояние, при этом стоимость работ по восстановлению компенсируется за счет Арендатора.
8. По завершении работ Арендатор обязан представить Арендодателю исполнительные спецификации и планы в отношении выполненных работ Арендатора в Помещениях на бумажном носителе и в электронном виде.
9. В случае изменения по результатам работ Арендатора характеристик Помещения Арендатор обязан (по выбору Арендодателя), либо оформить и получить в установленном законодательством порядке необходимые документы в отношении Помещений, либо возместить расходы Арендодателя на такое оформление и получение документов.
10. На время проведения работ Арендатор или подрядчик(и) Арендатора должен иметь страховку общей гражданской ответственности, в страховой компании, покрывающую ответственность подрядчика/Арендатора. Арендатор обязан предоставить по требованию Арендодателя копии соответствующих страховых полисов и подтверждение их действительности.

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор</p> <p>Ким А.А. _____</p>	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор</p> <p>Писарев С.С. _____</p>
---	---



Форма Акта приема-передачи Помещения:
(начало формы)

Акт приема-передачи Помещения
по Договору аренды № CD-2801 от 01.12.2023 г. (далее – «Договор»)

Дата подписания: « _____ » _____ 20__ г.

Настоящий Акт приема-передачи Помещения удостоверяет, что ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» (далее – «Арендодатель») передает, а _____ (далее – «Арендатор») принимает во временное владение и пользование (в аренду) Помещение площадью _____ кв. м, поименованное в п. 2.1. Договора с « _____ » _____ 20__ г.

Помещение передается в состоянии «как есть», что соответствует условиям Договора. Арендатор настоящим подтверждает, что он осмотрел Помещение, полностью осведомлен о его состоянии, удовлетворен им и не имеет каких-либо претензий к Арендодателю в отношении Помещения.

Термины, использованные в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в Договоре.

Дефекты Помещения (при наличии): _____.

Настоящий Акт приема-передачи Помещения составлен в _____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

Арендатор
(должность)

Арендодатель
(должность)

_____ / _____ /

_____ / _____ /

(конец формы)

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	--

Форма:
(начало формы)

Акт возврата Помещения
по Договору аренды № CD-2801 от 01.12.2023 г. (далее – «Договор»)

Дата подписания: « _____ » _____ 20__ г.

Настоящий Акт возврата Помещения удостоверяет, что _____ (далее – «Арендатор») передал(о), а ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» (далее – «Арендодатель») приняло из временного владения и пользования (аренды) Помещения, поименованные в п. 2.1. Договора.

Замечания к Помещению (при наличии):

Стоимость восстановления Помещения/компенсации ущерба Арендодателя, срок выплаты (при наличии): _____, до _____.20__.

Термины, использованные в настоящем Акте Приема-Передачи с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в Договоре.

Настоящий Акт возврата Помещений составлен в _____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

Арендатор
(должность)

_____/_____/_____

Арендодатель
(должность)

_____/_____/_____

(конец формы)

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	--

**Акт приема-передачи Помещений
по Договору аренды № CD-2801 от «01» декабря 2023 г. (далее – «Договор»)**

Дата подписания: 1 декабря 2023 г.

Настоящий Акт приема-передачи Помещений удостоверяет, что **ООО «СКОЛКОВО Менеджмент»** (далее – «Арендодатель») передает, а **Негосударственное образовательное учреждение высшего образования «Школа управления СКОЛКОВО»** (далее – «Арендатор») принимает во временное владение и пользование (в аренду) Помещения площадью 1116 (одна тысяча сто шестнадцать) кв. м, поименованные в п. 2.1 Договора с 1 декабря 2023 г.

Помещения передаются в состоянии «как есть», что соответствует условиям Договора. Арендатор настоящим подтверждает, что он осмотрел Помещения, полностью осведомлен об их состоянии, удовлетворен ими и не имеет каких-либо претензий к Арендодателю в отношении Помещений.

Термины, использованные в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют то же значение, что и в Договоре.

Дефекты Помещений отсутствуют.

Настоящий Акт приема-передачи Помещений составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

<p>Арендодатель ООО «СКОЛКОВО Менеджмент» Генеральный директор Ким А.А. _____</p> 	<p>Арендатор: Школа управления СКОЛКОВО Ректор Писарев С.С. _____</p> 
--	--