**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»**, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Старшего вице-президента по финансам и операционной деятельности Татьяны Сергеевны Захаровой, действующей на основании доверенности № 133 от 22.12.2024 с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "" (сокращенное наименование – ООО ""),** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице Генерального директора ФИО,действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор субаренды (далее по тексту – **«Договор»)** о нижеследующем:

1. **СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ**

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

* 1. **«Акт возврата»** означает акт возврата Объекта, подписываемый Сторонами при возврате Субарендатором Объекта Арендатору на условиях статьи 9 Договора в 2 (Двух) идентичных экземплярах по одному для каждой из сторон, форма которого приведена в Приложении №5 к Договору.
  2. «**Акт Приема-Передачи**»означает Акт приема–передачи Объекта, составленный и содержащейся в Приложении № 4.
  3. «**Арендная Плата**» означает совокупность всех платежей, указанных в статье 4 Договора, и выплачиваемых Субарендатором Арендатору за предоставление Объекта в субаренду.
  4. «**Арендуемая Площадь**» означает указанную в статье 2 Договора площадь.
  5. **«БТИ»** означает Московское областное бюро технической инвентаризации, а также, если применимо, Московское городское бюро технической инвентаризации.
  6. **«Собственник»** означает ООО «Сколково инфраструктура» ИНН 7701897582.
  7. «**Дата Начала**» означает дату приема-передачи Объекта от Арендатора Субарендатору по Акту приема-передачи.
  8. **«Дата регистрации Субарендатора**» - означает дату присвоения ОГРН юридического лица – Субарендатора.
  9. **«Договор с Собственником»** означает договор аренды № **50104/05-05011/59-2018/4886** от «06» августа 2018 г., заключенный между Собственником и Арендатором.
  10. «**Здание**» означает нежилое здание «Здание «Восточное Кольцо» в составе объекта «Комплекс зданий и сооружений высшего образования с научно-исследовательскими и административными помещениями «Сколковский институт науки и технологий». «Восточное кольцо» общей площадью 133 979 (Сто тридцать три тысячи девятьсот семьдесят девять) кв.м, по данным Единого государственного реестра недвижимости и 128 399,0 (Сто двадцать восемь тысяч триста девяносто девять и 8/10) кв.м., по данным Бюро технической инвентаризации, кадастровый номер 0:0:0:3162, количество этажей - 4, в т.ч. подземных – 1, расположенное по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, дом 30, строение 1, принадлежащее Собственнику на праве собственности (право собственности от 02.08.2018г., запись государственной регистрации № 0:0:0:3162-00/001/2018-1) со всеми прилегающими к нему пристройками и помещениями, входящими в единый комплекс.
  11. **«Инвестиционное соглашение»** означает соглашение, регулирующее взаимодействие между Арендатором (или уполномоченным лицом) и физическими лицами, являющимися учредителями «Стартапов», «Стартапов с аффилиацией» по совместной реализации проекта.
  12. **«Коммунальные Услуги»** означает услуги по энергоснабжению, водоснабжению, теплоснабжению, холодоснабжению и канализованию Здания.
  13. **«Мебель»** мебель, принадлежащаяАрендатору на праве собственности, перечисленная в Приложении № 4 и предназначенная для организации рабочего процесса.
  14. **«Места общего пользования»** означает все помещения Здания, предназначенные для общего пользования в свободном и равноправном доступе всех субарендаторов/пользователей помещений в Здании, в том числе: входная группа, вестибюли, холлы, тамбуры, коридоры, фойе, лестницы и лестничные площадки, помещения ресепшн, гардеробная, зоны обслуживания, санитарные помещения (расположенные в Местах общего пользования), а также вспомогательные помещения, имеющие техническое назначение, такие как: вентиляционные камеры, электрощитовые и тому подобное. Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Субарендатором, Арендатором и всеми лицами, имеющими право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные работники Арендатора и представители организации, эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению. Зоны парковки, основные сегменты погрузочных площадок, находящихся за линией застройки, основные вертикальные проемы не входят в площадь Мест общего пользования.
  15. «**НДС**» означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации.
  16. **«Оборудование»** оборудование, принадлежащие Арендатору и предназначенное для организации рабочего процесса.
  17. «**Обстоятельства Непреодолимой Силы**» означает чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством Непреодолимой Силы.
  18. **«Объект»** означает 1 (одно) рабочее место № **\_\_\_\_\_\_**, расположение в Здании: 121205, г. Москва, тер. Сколково Инновационного Центра, бульвар Большой, д. 30 стр. 1, этаж 2, площадью 4,5 (четыре и 50/100) квадратных метров.
  19. «**Разрешенное использование помещений»** означает использование помещений исключительно для Реализации образовательных программ высшего образования, программ профессионального обучения и дополнительных профессиональных программам, научного обеспечения инновационных процессов, проведения научных исследований, экспериментальных разработок, а также любой другой сопутствующей деятельности, не противоречащей действующему законодательству и правилам осуществления деятельности на территории Инновационного центра «Сколково».
  20. «**Срок Субаренды**» означает срок субаренды, указанный в статье 3 настоящего Договора.
  21. **«Стартап»** – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством РФ: а) получившее поддержку институтов инновационного развития в рамках механизма “бесшовности”, начиная с 01.01.2022 г.; б) получившее статус участника проекта “Сколково”, начиная с 25.10.2011 г. На дату получения такой поддержки или получения статуса участника проекта “Сколково” в капитале  таких юридических лиц участвовал Арендатор, его Обучающиеся, выпускники, Научно-педагогические работники, профессорско-преподавательский состав и иные исследователи Арендатора (применима одна или несколько из указанных категорий).
  22. **«Стартап с аффилиацией»** – юридическое  лицо, созданное в соответствии с законодательством РФ: а) в капитале которого прямо или косвенно  участвует Арендатор, б) при прямом участии в капитале которого участвуют Обучающиеся, выпускники, Научно-педагогические работники, профессорско-преподавательский состав и иные исследователи Арендатора, в) при нахождении на его должности единоличного исполнительного органа Обучающихся, выпускников, Научно-педагогических работников, профессорско-преподавательского состава и иных исследователей Института (применима одна или несколько из указанных категорий).
  23. **Обеспечительный платеж** – денежная сумма, которую Субарендатор перечисляет Арендатору согласно п. 4.2.4. в целях обеспечения исполнения Субарендатором денежных обязательств по Договору, включая оплату Арендной платы, неустойки и убытков.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Принимая во внимание, что Арендатор является научно-образовательной некоммерческой организацией, заинтересованной в развитии коммерциализации результатов научно-исследовательской деятельности Стартапов, Стартапов с аффилиацией, заключение настоящего договора с Субарендатором рассматривается в качестве одной из форм их поддержки. Субарендатор гарантирует, что действительно имеет статус «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией», и осознает, что настоящий договор заключен только при условии наличия и сохранения Субарендатором данного статуса.

Для целей применения условий Договора в отношении «Стартапов», «Стартапов с аффилиацией» используются определения указанных терминов, предусмотренные локальными нормативными актами Арендатора. Подписанием настоящего Договора Субарендатор подтверждает, что ознакомлен с указанными локальными нормативными актами.

* 1. В соответствии с Договором Арендатор предоставляет Субарендатору, а Субарендатор принимает от Арендатора во временное владение и пользование (в субаренду) Объект, находящийся по адресу: 121205, Российская Федерация, город Москва, территория Инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, 30 стр. 1, пом. \_\_\_, раб. место \_\_\_\_\_.
  2. Объект указан на плане этажа в Приложении №1 к настоящему Договору.
  3. Площадь Объекта составляет 4,5 (четыре и 50/100) квадратных метров.
  4. Объект сдан Субарендатору в аренду для размещения офиса Субарендатора, а также для целей не противоречащим Разрешенному использованию помещений.
  5. Объект включает в себя Мебель. Использование Мебели не должно противоречить ее назначению и техническим условиям эксплуатации.
  6. Помещение, в котором находится Объект, оборудовано стандартными инженерными системами и коммуникациями (включая систему отопления, электроэнергии, водоснабжения), необходимыми для поддержания помещения в нормальном рабочем состоянии. Объект и Мебель пригодны для использования в целях, указанных в настоящем Договоре. Описание помещения, приведено в Приложении №2 к Договору.
  7. Разрешение Собственника на передачу Объекта в субаренду имеется на основании п. 2.4.3. Договора с Собственником.
  8. Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Объект не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит, не сдан в аренду третьим лицам, не является предметом залога или сервитута, не обременен иным образом. Арендатор передает Объект свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Арендатор не мог не знать.

1. **СРОК СУБАРЕНДЫ**
   1. Срок субаренды устанавливается с Даты начала и составляет 11 (Одиннадцать) месяцев. Если за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора ни одна из Сторон Договора письменно не заявит о его прекращении, действие Договора пролонгируется на следующие 11 (одиннадцать) месяцев на тех же условиях. Условие пролонгаций неограниченно в количестве применений.
   2. Срок субаренды не может превышать срок аренды Здания, установленный Договором с Собственником.
   3. Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения своих обязательств Сторонами, при этом, в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с «01» марта 2025 включительно.
2. **Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов**
   1. **Арендная плата**
      1. Субарендатор обязуется выплачивать Арендатору в течение Срока субаренды до даты возврата Объекта Субарендатором Арендатору Арендную плату в порядке и на условиях Договора.
   2. **Арендная плата**
      1. Размер Арендной платы установлен для Субарендатора как лица, имеющего статус «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией».
      2. В Арендную плату включена плата за владение и пользование Объектом, аренда Мебели, пользование Местами общего пользования, компенсация расходов по оплате Коммунальных услуг, компенсация расходов за отделку помещения и Услуг по эксплуатации Здания, указанных в Приложении № 3.
      3. Размер Арендной платы за один месяц аренды рассчитывается по формуле:

**Арендная плата (ПостАП) = Nws\*С**, где:

**Nws** – количество Рабочих мест;

**С** – ставка Арендной платы за 1 одно Рабочее место в месяц; при этом ставка Арендной платы (С) составляет:

- **9 176,00 (девять тысяч сто семьдесят шесть и 00/100)** рублей за одно Рабочее место в месяц, включая НДС в соответствии с действующим законодательством РФ до «31» декабря 2025г. (включительно).

В случае пролонгации Договора размер ставки Арендной платы составит:

- **9 176,00 (девять тысяч сто семьдесят шесть и 00/100)** рублей за одно Рабочее место в месяц, включая НДС в соответствии с действующим законодательством РФ до **«31» декабря 2026 (включительно)**.

**- 11 294,00 (одиннадцать тысяч двести девяноста четыре и 00/100)** рублей за одно Рабочее место в месяц, включая НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, начиная с «01» января 2027.

* + 1. **Обеспечительный платеж.**
       1. Не позднее 10 (десяти) календарных дней после подписания Договора Субарендатор обязуется перечислить Арендатору Обеспечительный платеж в сумме, равной Арендной плате за 2 (два) месяца, что составляет **18 352** **(восемнадцать тысяч триста пятьдесят два и 00/100) рубля**, включая НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
       2. В случае повышения Арендной платы Субарендатор обязуется пополнить сумму Обеспечительного платежа до указанного в п. 4.2.4.1. размера не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента повышения Арендной платы.
       3. В случае несвоевременного исполнения Субарендатором обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков уплаты Арендной платы, Арендатор вправе зачесть соответствующую сумму неисполненного обязательства из суммы Обеспечительного платежа.
       4. Право на зачет возникает у Арендатора по истечении установленного Договором срока исполнения Субарендатором обязательства (внесения Арендной платы). Арендатор немедленно письменно извещает Субарендатора о проведении Зачета с указанием суммы зачета.

Обеспечительный платеж за вычетом сумм, на которые произведен зачет в установленном Договором порядке подлежит возврату Субарендатору в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Сторонами Акта возврата.

**4.3. Порядок оплаты Арендной платы**

**4.3.1.** Расчетным и платежным периодом по оплате Арендной платы по настоящему Договору является 1 (Один) календарный месяц.

**4.3.2.** Не позднее 5 (Пятого) числа каждого календарного месяца Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору плату авансом за текущий месяц в размере ежемесячной Арендной платы, обозначенном в пункте 4.2.3 Договора. Основанием для уплаты Арендной платы является Договор. Оплата Арендной платы по Договору производится Субарендатором по реквизитам, указанным в Договоре. Арендную плату с Даты Начала до даты подписания договора Субарендатор оплачивает в течении 10 (десяти) календарных дней после подписания Договора.

**4.3.3.** Арендная плата за неполный расчетный месяц определяется пропорционально отношению количества календарных дней владения и пользования Объектом Субарендатором в расчетном периоде к количеству календарных дней соответствующего календарного месяца.

**4.3.4.** Основанием для уплаты Арендной платы является Договор. Однако Арендатор с целью напоминания Субарендатору о его обязанности по уплате Арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, может выставлять Субарендатору счет на оплату. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Субарендатора по оплате Арендной платы в сроки, установленные Договором. Плата по Договору производится Субарендатором вне зависимости от выставления Арендатором счета на оплату по реквизитам, указанным в последнем счете, выставленном Арендатором (а при отсутствии такого счета – по реквизитам, указанным в Договоре). Субарендатор осуществляет платежи по Договору переводом на банковский счет, указанный Арендатором в Договоре, при условии, что Арендатор может изменять банковский счет в течение Срока аренды, направив Субарендатору письменное уведомление об этом не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до очередной даты платежа.

**4.3.5.** Стороны согласовали, что акты в отношении Арендной платы по Договору не составляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Объектом является настоящий Договор, Акт приема-передачи и Акт возврата. Арендатор обязуется ежемесячно предоставлять Субарендатору счета-фактуры за прошедший календарный месяц аренды в течение 5 (Пяти) рабочих дней по завершении соответствующего месяца.

**4.3.6.** Любой платеж по Договору считается осуществленным одной Стороной и полученным другой Стороной в момент зачисления средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.

**4.3.7.** В случае изменения законодательства о налогах и сборах виды, ставки и суммы налогов (включая НДС) будут применяться Сторонами (в том числе, при составлении актов, счетов и счетов-фактур) в соответствии с такими изменениями без предварительной или последующей корректировки Договора.

**4.3.8.** Стороны ежегодно (каждый календарный год) производят сверку расчетов по настоящему Договору. Арендатор не позднее 25 числа каждого месяца, следующим за последним месяцем года направляет Субарендатору акт сверки расчетов в двух экземплярах. Субарендатор не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения акта сверки расчетов, при отсутствии возражений, подписывает их и второй экземпляр возвращает Арендатору.

## **4.4. Увеличение Арендной платы**

### **4.4.1.** С «01» января каждого календарного года Арендатор имеет право изменить ставку Арендной Платы на прирост индекса потребительских цен по данным Федеральной службы государственной статистики за прошедший год, предшествующий дате индексации (по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/). Изменение ставки Арендной платы оформляется путем ежегодного письменного уведомления Субарендатора Арендатором с приложением обоснования такого изменения. Уведомление может быть направлено по электронной почте Субарендатора, указанной в п. 11.2. договора, направление на бумажном носителе не требуется и вступает в силу с момента получения Арендатором отчета сервера Субарендатора о доставке электронного письма.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА**
   1. **Субарендатор имеет право:**
      1. Требовать от Арендатора устранения всех нарушений настоящего Договора, допущенных им;
      2. По истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении вывезти принадлежащее ему оборудование.

Никакие положения Договора не дают Субарендатору никаких прав или привилегий, кроме прав и привилегий, прямо предоставленных ему Договором.

**5.1.3.** Обратиться к Арендатору с письменной просьбой о проведении текущего ремонта Объекта.

* 1. **Субарендатор обязан:**
     1. Использовать Объект исключительно в целях, указанных в п. 2.5. Договора;
     2. Своевременно осуществлять все платежи по Договору;
     3. Присутствовать в Здании и осуществлять в нем любые работы только в соответствии с локальными нормативными актами Арендатора, в частности локальными нормативными актами, регулирующими вопросы безопасности;
     4. В случае необходимости получения каких-либо разрешений или согласий Арендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору информацию, которую тот может разумно потребовать;
     5. Производить разгрузку и доставку в Здание оборудования, товаров, инвентаря и иных предметов, необходимых для работы Субарендатора, только через входы в Здание, выделенные Арендатором специально для указанных целей. При этом транспортные средства Субарендатора, а также поставщиков Субарендатора не должны препятствовать проезду и проходу в Здание и по территориям, прилегающим к Зданию, третьих лиц;
     6. Все поставляемые Субарендатором оборудование, товары, инвентарь и иные предметы, необходимые для работы Субарендатора, должны иметь сертификаты соответствия, санитарно-эпидемиологические заключения, сертификаты пожарной безопасности, лабораторные заключения по результатам испытаний, технические паспорта и другие предусмотренные нормами и правилами документы, удостоверяющие их происхождение, качество и сроки годности. Копии указанных выше документов, заверенные печатью Субарендатора, должны быть переданы представителю Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента требования;
     7. Своевременно осуществлять производственный контроль собственной деятельности в соответствии с действующим законодательством;
     8. Соблюдать требования охраны труда, пожарной безопасности и санитарной гигиены на территории Арендатора согласно действующему законодательству и Приложению №7;
     9. Своевременно оплачивать штрафы за нанесение ущерба окружающей среде в соответствии с законодательством РФ;
     10. Субарендатор обязуется сообщать в течение 1 (одного) часа представителю Арендатора обо всех несчастных случаях и или отравлениях работниками, студентами и гостями, а также о всех несанкционированных (залповых) выбросах и химических разливах;
     11. Субарендатор обязуется обеспечить доступ представителей Арендатора и уполномоченных им лиц для проведения аудита (проверки) по охране труда, пожарной безопасности и санитарной гигиены. А также для обследования Арендатором состояния Объекта, осмотра Объекта, исправления последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по Договору;
     12. Субарендатор обязуется обеспечить выполнение предписаний по результатам аудита (проверки) по охране труда, пожарной безопасности и санитарной гигиены, согласно действующему законодательству и Приложению №7;
     13. Для осуществления своей деятельности Субарендатор вправе привлекать как своих сотрудников (персонал), так и сотрудников (персонал) третьих лиц. Субарендатор гарантирует, что лица, привлекаемые для осуществления деятельности, обладают достаточной квалификацией и умениями, а также профессиональной подготовкой, позволяющей им надлежащим образом исполнять свои обязанности;
     14. Сотрудники (персонал), привлекаемые к деятельности Субарендатором в случае, если этого требует законодательство Российской Федерации, должны иметь разрешения, аттестации, свидетельства, а также иные документы, определенные нормативными актами, позволяющие им осуществлять соответствующий вид деятельности. Иностранные граждане должны иметь разрешение на проживание и работу в Российской Федерации;
     15. Субарендатор обязан следить за тем, чтобы сотрудники (персонал), как действующие, так и новые, для которых законодательно предписывается наличие соответствующих медицинских свидетельств, проходили медицинское освидетельствование с установленной периодичностью, имели действующие медицинские книжки;
     16. Всю конфиденциальную информацию Субарендатор должен передать лично Уполномоченному лицу Арендатора для корреспонденции;
     17. Субарендатор обязан принять меры по недопущению нахождения в Здании иностранной рабочей силы (для целей осуществления текущей деятельности Субарендатора) без соответствующего разрешения уполномоченного государственного органа и соответствующей регистрации в г. Москве и Московской области, а также не допускать проживания сотрудников (персонала) в Здании. Субарендатор несет ответственность за нахождение (для целей осуществления текущей деятельности Субарендатора) в Здании иностранных граждан и лиц без гражданства без разрешения на работу на территории Москвы, а также за невыполнение миграционного законодательства Российской Федерации в части получения разрешения на привлечение и использование иностранных работников, в случае привлечения иностранного гражданина или лица без гражданства, прибывшего в Российскую Федерацию в порядке, требующем получение визы, и направление уведомления миграционному органу о привлечении к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства, прибывшего в Российскую Федерацию в порядке, не требующем получения визы. В случае привлечения Арендатора к ответственности за незаконное привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации указанного выше иностранного гражданина или лица без гражданства, Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней, с даты получения соответствующего требования Арендатора компенсировать Арендатору все документально подтвержденные убытки;
     18. Соблюдать требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Субарендатора, а также нести ответственность за свою деятельность перед контролирующими органами. Выполнять санитарно-эпидемиологические требования при организации и осуществлении деятельности;
     19. В случае, если вид деятельности Субарендатора требует специальных разрешений (лицензий, свидетельств и т.д.), Субарендатор обязан предоставить Арендатору надлежащим образом удостоверенные копии соответствующих разрешений (лицензии, свидетельства и т.д.), выданных в порядке, установленном действующим законодательством, и своевременно продлевать действие таких разрешений (лицензий, свидетельств и т.д.) на срок действия Договора;
     20. Обеспечить выполнение и нести ответственность за нарушение мер по предупреждению воздействия на работников опасных и вредных производственных факторов; безопасности работ для третьих лиц и окружающей среды; защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждению действий, вводящих в заблуждение Арендатора и третьих лиц;
     21. Обеспечить выполнение и нести ответственность за нарушение требований СанПиН к условиям труда сотрудников (персонала) Субарендатора, к санитарно-бытовому обеспечению, медико-профилактическому обслуживанию работников, обеспечению спецодеждой и средствами индивидуальной защиты по видам работ;
     22. Не осуществлять деятельность, связанную с противоправным загрязнением окружающей среды, незаконным обращением с веществами или оборудованием, обладающим ядовитым, разъедающим и взрывоопасным действием;
     23. При необходимости использования на Объекте вредных, химических, реактивных, огнеопасных и взрывоопасных веществ уведомить Арендатора и оформить разрешительную документацию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
     24. Не подключать на Объекте какое-либо оборудование и не устанавливать какие-либо механизмы и/или мебель, способные превысить технические возможности Объекта или его инженерных систем, нарушающие противопожарную безопасность;
     25. Соблюдать на Объекте правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также иные правила пользования вспомогательными площадями, установленные действующим законодательством и Приложением №7. Не устанавливать предметы, масса которых превышает предельно допустимый для перекрытий Здания уровень нагрузки. Не допускать захламления мест общего пользования и территории, прилегающей к Зданию. Обеспечить выполнение работниками Субарендатора указанных в настоящем пункте требований;
     26. В качестве первоочередной меры по организации пожарной безопасности, запретить курение всем работникам Субарендатора во всем Здании, за исключением специально отведенных для этого мест, и запретить курение посетителям Субарендатора в Здании;
     27. Выполнять в установленный срок предписания Арендатора, органов пожарной безопасности и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта/Здания, экологическую и санитарную обстановку внутри и вне Здания;
     28. Относиться к Объекту с надлежащей заботой и использовать так, чтобы не наносить вреда Объекту. Не допускать совершения каких-либо действий на Объекте и в Здании, которые могут помешать их нормальному функционированию и пользованию;
     29. Обеспечить сохранность Объекта, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте. В случае если Зданию и (или) расположенным в нём коммуникациям будет причинен ущерб в результате действий Субарендатора (его работников), Субарендатор обязан восстанавливать его (их) своими силами, за свой счет и возместить ущерб, нанесенный Арендатору;
     30. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Зданию ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего повреждения Здания, если указанные повреждения аварии или иные события произошли или происходят в рабочие дни с 9:00 до 18:00, в противном случае извещение происходит по мере обнаружения;
     31. Возмещать и/или устранять ущерб в случае нанесения повреждений Объекту/Зданию работниками или посетителями Субарендатора;
     32. Оплатить за свой счёт ущерб третьим лицам, нанесённый в результате деятельности Субарендатора или сотрудниками Субарендатора;
     33. Оплатить штрафные санкции административных и надзорных органов за допущенные по вине Субарендатора нарушения и упущения при осуществлении им своей деятельности, нарушения действующих санитарно-эпидемиологических требований при осуществлении деятельности и другие нарушения и упущения, а также устранять данные нарушения и упущения за свой счет;
     34. Не производить на Объекте каких-либо улучшений, перепланировок, прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, ремонтных работ. В случае произведенных Субарендатором самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перекрытий, прокладки сетей, ремонтных работ, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а Объект должен быть приведен в прежний вид за счет Субарендатора в разумный срок по согласованию с Арендатором. Не препятствовать Арендатору при осуществлении последним какого-либо из прав Арендатора по Договору;
     35. Исполнять действующее законодательство Российской Федерации и требования всех Государственных Органов в отношении Объекта или его использования и незамедлительно информировать Арендатора при получении уведомления от компетентного Государственного Органа, в отношении Здания или его использования;
     36. Направлять заявления с целью получения какого-либо согласия государственных органов в отношении Объекта или его использования, предварительно уведомив об этом Арендатора;
     37. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, возвратить Объект по Акту возврата в соответствии со статьей 9 Договора;
     38. Субарендатор несет ответственность за сохранность Оборудования, Мебели за все время пользования. В случае утраты или повреждения Оборудования, Мебели Субарендатор обязан возместить Арендатору причиненный ущерб либо предоставить равноценное Оборудование, Мебель в течение 30 (тридцати) календарных дней после их утраты или повреждения. Размер возмещения определяется Арендатором на основании закупочной стоимости с учетом амортизации на момент причинения ущерба. Субарендатор обязан письменно сообщить Арендатору о факте повреждения Оборудования и/или Мебели в случае причинения ущерба Оборудованию и/или Мебели в течение 10 (десяти) рабочих дней;
     39. Субарендатор гарантирует, что на момент подписания Договора обладает статусом «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией», что подтверждается справкой по согласованной форме в соответствии с Приложением №6 к Договору, направленной в виде сканированной копии в адрес Арендатора.
     40. В случае утраты статуса «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией» Субарендатор обязуется уведомить Арендатора о такой утрате в течение 10 (десяти) рабочих дней путем направления уведомления об утрате такого статуса.
     41. Исполнять иные обязанности, закрепленные Договором.
  2. **Субарендатор не имеет права:**
     1. Без предварительного письменного согласия Арендатора уступать или передавать в залог, вносить в уставный капитал права, вытекающие из Договора.
     2. Требовать от Арендатора возмещения расходов на все и любые произведенные им улучшения Объекта, в том числе произведенные с согласия Арендатора, если иное не будет письменно согласовано Сторонами;
     3. Размещать какие-либо вывески, флаги и другую символику с внешней стороны Здания, а также на внутренней и внешней поверхности остекления Здания без предварительного согласования с Арендатором;
     4. Сдавать Объект или его часть в последующую Субаренду.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
   1. Арендатор имеет право:
      1. Требовать от Субарендатора незамедлительного устранения всех нарушений Договора, допущенных Субарендатором;
      2. После предварительного извещения Субарендатора не менее чем за 2 (два) рабочих дня в любое время проводить осмотр Объекта, в том числе с целью проверки выполнения Субарендатором своих обязательств по Договору;
      3. Расторгнуть Договор в соответствии с положениями статьи 8 настоящего Договора;
      4. Прекращать или ограничивать доступ работников Субарендатора в Здание в случае, если Субарендатор в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения уведомления не прекратил нарушение обязанности, предусмотренной в п 5.2.1. Договора.
      5. В случае невыполнения Субарендатором любой из обязанностей, предусмотренных Договором, самостоятельно устранить выявленные нарушения, предъявив к возмещению Субарендатору произведенные документально подтвержденные расходы. Субарендатор обязан компенсировать произведенные Арендатором расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления Арендатором счета на оплату и представления документов (а именно счетов, актов, накладных, платежных документов), подтверждающих соответствующие расходы;
      6. Требовать от Субарендатора строго соблюдать правила пожарной безопасности и санитарные нормы;
      7. При обнаружении подозрительных неопознанных предметов на Объекте сообщать в правоохранительные органы, без согласования с Субарендатором;

**6.1.8.** Отказать Субарендатору при наличии уважительных и обоснованных причин, в согласии на осуществление установки на Объекте какого-либо технического оборудования, требующего стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания.

**6.1.9.** Осуществить текущий ремонт Объекта при получении письменной просьбы Субарендатора;

**6.1.10.** Арендатор вправе требовать от Субарендатора подтверждения статуса «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией»;

* 1. Арендатор обязан:
     1. Передать Субарендатору Объект. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязательства по передаче Объекта, а Субарендатором – обязательств по приему Объекта по Договору является Акт приема-передачи, подписанный Сторонами, Субарендатор не вправе безосновательно отказать в подписании Акта приема-передачи;
     2. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в Здании за исключением случаев, если вред имуществу нанесён вследствие виновных действий Арендатора или его подрядчиков;
     3. Возместить в течение 15 (пятнадцати) банковских дней в полном объеме Субарендатору ущерб, причиненный незаконными действиями сотрудников Арендатора, либо произошедший по вине Арендатора (пожар, затопление и т.п. действия техногенного характера).

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае уклонения Субарендатора от возврата Объекта Арендатору, а также в случае, если Субарендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства, предусмотренные Договором, в срок более чем 10 (десять) календарных дней, он обязуется по требованию Арендатора:

* оплачивать Арендатору стоимость фактического пользования Объектом из расчета Арендная плата с коэффициентом 1,5;
* возместить Арендатору все документально подтверждённые расходы, связанные с невыполнением соответствующих обязательств и устранением нарушений, в полном объеме.
  1. В случае просрочки исполнения денежных обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор имеет право начислить Субарендатору пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  2. Субарендатор самостоятельно урегулирует любой спор, связанный с предъявлением каких-либо требований со стороны работников и посетителей Субарендатора или третьих лиц, которым Субарендатором или его сотрудниками будет нанесён ущерб на Объекте, в процессе доступа к нему или в связи с его использованием.
  3. Начисление всех неустоек, предусмотренных настоящим Договором, производится со дня получения одной из Сторон требования об устранении нарушений условий Договора, допущенных другой Стороной. Все неустойки, предусмотренные Договором, уплачиваются платежным поручением на счет соответствующей Стороны в рублях в течение 10 (десяти) банковских дней со дня поступления требования об их оплате. Оплата Стороной неустойки не освобождает ее от выполнения своих обязательств по Договору и от возмещения другой Стороне понесенных расходов.
  4. Положения Договора о неустойке не применяются, если между Арендатором и учредителями Субарендатора заключено Инвестиционное соглашение.
  5. В случае, если Субарендатором нанесен ущерб Объекту, Субарендатор полностью возмещает ущерб, нанесенный Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после согласования Сторонами суммы такого ущерба в письменной форме и получения соответствующего счета Арендатора. В случае несогласия Сторон по вопросу оценки ущерба в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента нанесения ущерба, ущерб должен быть оценен оценщиком, согласованным Сторонами. При этом услуги оценщика оплачиваются Субарендатором.
  6. Если в дату окончания Срока Субаренды Субарендатор не вывез с Объекта свое имущество, Арендатор вправе освободить Объект/Здание от такого имущества, предварительно приняв разумные меры для его сохранности. Для целей настоящего пункта под разумными мерами следует понимать следующее: Арендатор уведомляет Субарендатора посредством телефонной связи о том, что имущество Субарендатора не вывезено с Объекта / из Здания и о том, что Арендатор планирует освободить Объект/Здание от указанного имущества в течение 10 (десяти) календарных дней со дня такого уведомления. В случае если Субарендатор в указанный срок самостоятельно не освобождает Объект/Здание от такого имущества, Арендатор вправе освободить Объект/Здание от указанного имущества и не несёт ответственность за утерю или порчу такого имущества после его вывоза из Здания.
  7. Субарендатор несет ответственность за несоблюдение установленных требований безопасности согласно п. 7.3. Приложения №7.
  8. В случае наложения санкций на Арендатора со стороны контролирующих и надзорных органов за несоблюдение требований действующих норм и правил в отношении арендованного Объекта по вине Субарендатора, возникшие при этом документально подтвержденные расходы возмещаются Субарендатором. Возмещение указанных в настоящем пункте расходов должно быть произведено Субарендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента соответствующего уведомления Субарендатора Арендатором и выставления Арендатором счета и подтверждающих документов, согласованных Субарендатором.
  9. В случае если Объект, в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному, или полному разрушению, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает Субарендатору нанесенный ущерб в полном объеме в установленном законом порядке.
  10. Арендатор отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если на момент заключения Договора он не знал об этих недостатках.
  11. При обнаружении таких недостатков Субарендатор вправе по своему выбору, предварительно уведомив об этом Арендатора, потребовать от Арендатора либо безвозмездного устранения недостатков Здания, либо соразмерного уменьшения Арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.
  12. Арендатор не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были оговорены им в Акте приема-передачи или были заранее известны Субарендатору.
  13. Стороны особо оговаривают, что в случае, если произойдут существенные изменения обстоятельств, указанных в п.5.2.39, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, данные изменения будут являться основанием для изменения и/или расторжения настоящего Договора со стороны Арендатора в порядке и на условиях Договора.
  14. При нарушении Субарендатором обязанности об уведомлении Арендатора об утрате статуса «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией», Арендатор вправе взыскать с Субарендатора штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, Субарендатор обязан оплатить штраф на основании выставленного Арендатором счёта в течение 5 рабочих дней с даты получения счета.

1. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и Договор, подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения к Договору, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.
   2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор (осуществить односторонний отказ от Договора) путем направления письменного уведомления Субарендатору в срок не менее 30 (тридцати) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения в любом из следующих случаев:
      1. если просрочка по уплате Арендной Платы или ее части, либо какой-либо другой суммы (платежа), причитающейся от Субарендатора по Договору, составляет не менее 30 (тридцати) календарных дней, при этом Арендатор вправе зачесть соответствующую сумму Арендной платы из суммы Обеспечительного платежа;;
      2. если Субарендатор использует Объект в нарушение п. 2.5. Договора и Разрешенным использованием помещений;
      3. если Субарендатор объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации;
      4. если Субарендатор ликвидирован или иным образом прекращает свое существование (кроме как в результате реорганизации в форме добровольного слияния, поглощения или в иной форме, при условии, что финансовое положение вновь образуемого юридического лица, по обоснованному мнению, Арендатора, при этом не ухудшается);
      5. если Субарендатор не подписал Акт приема-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных Договором,

при условии, что прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего Договора в соответствии с пунктом 9.2.1-9.2.3 Договора, Арендатор должен направить Субарендатору письменное уведомление о неисполнении Субарендатором его обязанностей по Договору в сроки, указанные выше, и предоставить ему 7 (семь) рабочих дней (или более длительный срок, который, по обоснованному мнению Арендатора, обоснованно требуется для устранения нарушений) со дня направления уведомления для устранения нарушений.

* 1. Субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке полностью отказаться от исполнения Договора с обязательным письменным предупреждением Арендатора в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от Договора, если Договором не предусмотрен иной срок, путем направления письма по почте с уведомлением о вручении.
  2. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в случае утраты Субарендатором статуса «Стартапа», «Стартапа с аффилиацией», путем направления уведомления в адрес Субарендатора не менее чем за 10 рабочих дней до даты расторжения. Датой расторжения считается дата, указанная в уведомлении.

1. **ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА**
   1. Если иное не предусмотрено Договором Субарендатор обязуется по истечении Срока субаренды возвратить Арендатору Объект по Акту возврата в состоянии, в котором он его получил по Акту приема-передачи, с учетом естественного износа и неотделимых улучшений, согласованных с Арендатором, исполнив перед этим все свои обязанности, предусмотренные Договором.
   2. Субарендатор обязан до истечения Срока субаренды или даты досрочного расторжения настоящего Договора:
      1. демонтировать оборудование, установленное Субарендатором на Объекте, а также устранить повреждения Объекта, причиненные оборудованием или работами по его демонтажу;
      2. освободить Объект от движимого имущества, не принадлежащего Арендатору, демонтировать размещенные Субарендатором (или по его заказу) вывески. Кроме того, устранить повреждения Объекта и Здания, причиненные вывесками или работами по их демонтажу, а также устранить все повреждения Объекта и Здания, возникшие вследствие демонтажа отделимых и неотделимых улучшений (изменений);
      3. погасить все имеющиеся задолженности Субарендатора по оплате платежей и неустоек, предусмотренных Договором.
   3. В случае уклонения Субарендатора от подписания Акта возврата, Арендатор имеет право подписать Акт возврата в одностороннем порядке, который будет иметь силу двустороннего акта, после чего Арендатор имеет право распоряжаться Объектом. Под уклонением понимается неоднократное необоснованное отсутствие ответа на предложение Арендатора о подписании Акта возврата.
2. **НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА**
   1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшими после заключения Договора субаренды. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы, и только на период существования Обстоятельств Непреодолимой Силы.
   2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде.
   3. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжаются более чем 3 (три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства Непреодолимой Силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если Обстоятельствами Непреодолимой Силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор Субаренды, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.
3. **УВЕДОМЛЕНИЯ**
   1. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с Договором должны быть сделаны в рабочие дни в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьером по адресу адресата (или, в случае с Субарендатором, должны быть доставлены в Здание), указанному в настоящей статье с обязательной отметкой о сотруднике Стороны, принявшем документ, или переданы уполномоченным работникам Сторон, а также продублированы по электронной почте, указанной в п. 11.2. Договора.

Уведомления, направленные по электронной почте, имеют силу только при условии последующей передачи соответствующей Стороной другой Стороне оригинала документа.

* 1. **Адреса Сторон для корреспонденции:**

Арендатор: **Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»**

Адрес: 121205, Российская Федерация, г. Москва, Территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, дом 30, строение 1.

Уполномоченный получатель: Руководитель Департамента строительства и эксплуатации кампуса Студеникин Андрей Николаевич

Тел.: +7 (495) 280 14 81

Эл.почта: A.Studenikin@skoltech.ru

Субарендатор: ООО ""

Адрес: 121 205, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 30, стр. 1..

Уполномоченный получатель: Генеральный директор ФИО.

E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ моб.тел.:

В случае если у Стороны изменяется адрес для корреспонденции, она должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москва, Российская Федерация.

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

1. **ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДАТОРА** 
   1. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за непредставление коммунальных услуг поставщиками коммунальных услуг, также в тех случаях, когда это явилось результатом ремонтных или иных работ, осуществляемых в Здании, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц, за исключением случаев, когда такие убытки возникают в связи с неправомерным поведением со стороны Арендатора или третьих лиц, действующих от его имени.
   2. Арендатор не несет никакой ответственности за какие-либо убытки или ущерб, или вмешательство, или беспокойство, причиненные Субарендатору какими-либо муниципальными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении муниципальных коммуникаций, которые могут влиять на Здание.
   3. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества и ценностей Субарендатора и/или его работников и посетителей, находящихся в Здании. Субарендатор несет риск, связанный с повреждением или утратой своего имущества по любой причине, в том числе из-за пожара, урагана или любого другого бедствия, или события, произошедшей не по вине Арендатора.
   4. Вне зависимости от положений иных статей Договора, совокупный размер ответственности Арендатора, включая уплату любых штрафов и неустоек и обязательства по возмещению убытков Субарендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендатором ограничен суммой 10 000 (десять тысяч) рублей. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям Договора, применяются положения настоящего пункта.
2. **КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**
   1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета Договора, хода его выполнения.
   2. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
   3. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   4. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пять) лет после прекращения действия Договора.
   5. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обо всех случаях предоставления информации Стороны обязаны извещать друг друга.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Если специально не оговорено иное, во всех случаях, когда для осуществления какого-либо действия одной Стороны требуется согласие другой Стороны Договора, то другая Сторона не вправе необоснованно не предоставить, задержать предоставление или не предоставить такое согласие.
   2. Субарендатор настоящим подтверждает, что Арендатор предоставил ему документацию по вопросам, связанным с правами Арендатора на Здание, и Субарендатор ознакомился с ней, а также провел необходимую, по его мнению, юридическую экспертизу прав Арендатора на Здание.
   3. При толковании настоящего Договора необходимо принимать во внимание, что:
      * 1. любое обязательство какой-либо Стороны не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
        2. в случае если требуется получение одобрения или согласия Арендатора, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
        3. ссылки на действия Субарендатора или нарушение обязательств Субарендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств Субарендатором или любым лицом, находящимся в Здании с разрешения Субарендатора или Субарендатора;
        4. под днями подразумеваются календарные дни;
        5. под рабочими днями подразумеваются дни, не являющиеся выходными и праздничными в Российской Федерации;
        6. слова «в том числе», «включая» и «включающий»рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
        7. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
        8. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующую статью, пункт или Приложение Договора;
        9. ссылки на «расходы» включают любые документально подтвержденные расходы и затраты;
        10. указание на любое право Арендатора на доступ к Объекту распространяется на всех уполномоченных Арендатором лиц;
        11. Если иное прямо не указано в тексте Договора, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
   4. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда, или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений Договора. 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, максимально приближенный к первоначальному намерению Сторон, и не должны повлечь пересмотр существенных условий и положений настоящего Договора.
   5. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.
   6. Договор подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора и для Субарендатора.
   7. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. План расположения Объекта;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Характеристика Помещений и Здания;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Услуги по эксплуатации;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Акт приема-передачи;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. Форма Акта возврата;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6. Форма справки;

ПРИЛОЖЕНИЕ №7. Руководство по охране труда, пожарной и экологической безопасности для пользователей помещений и прилегающей территории.

1. **ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Договор регулируется законодательством Российской Федерации.
   2. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором, уполномоченные представители Сторон должны встретиться в течение 7 (семи) рабочих дней с даты письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне, для разрешения спора без обращения в суд.
   3. Если какой-либо спор не разрешен в соответствии с пунктом 15.2 настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты такого письменного запроса, то любой спор или разногласие, возникающие из Договора или в связи с ним, или вопросы в связи с нарушением, расторжением или недействительностью настоящего Договора подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствие с законодательством Российской Федерации, при условии обязательного предварительного предъявления письменной претензии, срок рассмотрения которой составляет не менее 30 (тридцати) рабочих дней.
2. **АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:**  **ООО ""**  Адрес: 121 205, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 30, стр. 1.  ОГРН:  ИНН:  КПП:  р/с  БИК  К/с: | **Арендатор:**  **Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»**  Адрес: 121205, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 30 стр.1  Телефон +7 495 280 1481  ОГРН: 1115000005922  ИНН: 5032998454  КПП: 773101001  Телефон +7 495 280 1481  Р/c 40703810287360000181  Банк: Росбанк филиал Акционерного общества «ТБанк»  Адрес Банка: 125445, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Ховрино, ул. Смольная, д. 22, помещение 1/1  Кор. счет: 30101810545374525113  БИК: 044525113 |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **/**  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Захарова Т.С./  м.п. |

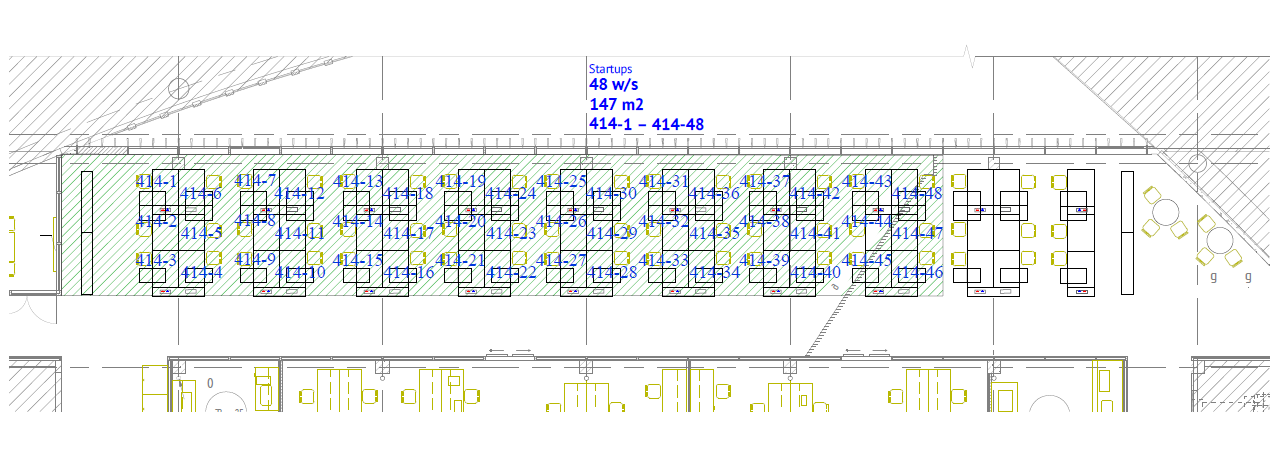
**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

План (схема) Объекта,

расположенного в Здании по адресу:

г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, дом 30, строение 1, пом. , раб. место .



|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Маркелов В. Б. /  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЯ**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЯ**

1. Отделка помещения.

Полы:

* полы в коридорах и эвакуационных путях – наливной пол (терракот);
* полы в санузлах – керамический гранит;
* полы в кабинетах и рабочих зонах – наливной пол (терракот).

Перегородки:

* гипсокартонные с заполнением минераловатной плитой окрашенные водоэмульсионной краской;
* санузлы- керамическая плитка.

Заполнение дверных проемов:

* Внутренние деревянные двери;
* На входе стеклянные двери в алюминиевом каркасе.

Фасад:

* Остекленный с возможностью открывания оконных створок.

1. Инженерные системы помещения.

В Здании осуществлена разводка следующих Коммуникаций:

* 1. Электроснабжение и освещение:
* Система электроснабжения выполнена от основных щитов здания и интегрирована в общую систему диспетчеризации здания.
* Система освещения выполнена с управлением по шине Далли и интегрирована в общую систему диспетчеризации здания.
  1. Система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с интеграцией в систему автоматизации и диспечеризации здания
  2. Пожарная безопасность:
* Система автоматического спринклерного пожаротушение и противопожарный водопровод;
* Автоматическая пожарная сигнализация;
* Система оповещения и управления эвакуацией;
* Система дымоудаления.
  1. Система отопления:

Централизованное батарейное отопление с тепловой завесой на входе в помещение.

* 1. Водоснабжение в Здании: хозяйственно-питьевая.
  2. Системы безопасности:
* Система контроля и управления доступом;
* Система охранного телевиденья;
* Охранно-тревожная сигнализация.
  1. Системы связи:
* Структурированная кабельная система;
* Телефонная сеть;
* Беспроводная сеть Wi-Fi;
* Система проводного радиовещания;
* Система часофикации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Маркелов В. Б. /  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

**к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

УСЛУГИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

1. **Техническая эксплуатация, обслуживание и содержание Здания:**

1.1. Капитальный и текущий ремонт, а также содержание:

* Фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Здания;
* Коммуникаций, приборов и оборудования Здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо субарендаторы Здания;
* Мест общего пользования.

1. **Объект, Места Общего Пользования и Земельный Участок:**

2.1. Уборка Мест общего пользования, и Земельного участка;

2.2. Уход за газоном и декоративными посадками на Земельном участке;

2.3. Осуществление вывоза твердых бытовых отходов из Здания;

2.4. Уборка снега и наледи в зимний период с Земельного участка;

2.5. Дезинсекция и дератизация Здания;

2.6. Обеспечение наличия сангигиенических средств в санузлах, расположенных в Местах общего пользования;

2.7. Техническая эксплуатация и обслуживание центральных инженерных систем Здания, включая системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электроснабжения и освещения, лифтового оборудования, проведение замеров сопротивления изоляции, обслуживание наружного освещения, дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования, обслуживание холодильных машин, обслуживание систем противопожарной безопасности и охраны, системы автоматического управления и контроля, вывоз и утилизация люминесцентных ламп, обслуживание других центральных инженерных систем, оборудования, приборов блоков и агрегатов в рамках эксплуатационной ответственности Арендатора;

2.8. Обеспечение наличия расходных материалов, запасных частей, инструментов и приспособлений, необходимые для обслуживания Здания, аварийного запаса, спецодежды и средств защиты;

2.9. Обеспечение контрольно-пропускного режима в Здании, оформление, изготовление и выдача пропусков, обеспечение общественного порядка в Местах общего пользования, обеспечение охраны периметра Здания;

2.10. Обеспечение температуры в Здании в соответствии с ГОСТ 30494-2011 при условии, что проверка измерений общей температуры должна производится в Помещениях, которые закрываются не менее, чем на 12 часов, в 3-х точках, расположенных на расстоянии 1,5 м от пола;

2.11. Обеспечение подачи электроэнергии, водоснабжения/канализации и теплоснабжения в Здание;

2.12. Осуществление всех иных действий по эксплуатации, обслуживанию, содержанию и управлению Зданием, которые Арендатор исключительно по своему собственному усмотрению разумно считает необходимыми осуществить в Помещении и/или в Здании для целей улучшения эксплуатации, содержания, охраны и управления Зданием.

1. **Управление и администрирование:**

3.1. Организация и осуществление связи с Арендатором и субарендаторами Здания, контроль за соблюдением условий и положений договоров субаренды;

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

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

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

1. **Ресепшн:**

4.1. Организация службы ресепшн в Здании с 9:00 до 18:00 ежедневно в рабочие дни, включая приём и регистрацию корреспонденции, регулирование взаимоотношений с охраной, прием заявок на обслуживание в рамках Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Маркелов В. Б. /  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**Акт приема-передачи Объекта**

**к Договору субаренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»**, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Старшего вице-президента по финансам и операционной деятельности Татьяны Сергеевны Захаровой действующей на основании доверенности № 133 от 22.12.2024 с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "" (сокращенное наименование – ООО ""),** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице Генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору субаренды №от (далее по тексту – «Договор») в подтверждение следующего:

* + - 1. В соответствии с Договором Арендатор передал, а Субарендатор принял для использования в соответствии с Разрешенным использованием 1 (одно) рабочее место № \_\_\_\_\_, (далее – «Объект»), расположенный по адресу: г. Москва, территория Инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, дом 30, строение 1, общей площадью 4,5 (четыре и 50/100) кв.м.
      2. Объект передан Субарендатору в помещении с выполненной отделкой и планировкой, а также оснащено коммуникациями. Объект обозначен на плане, приведенном в Приложении № 1  
         к Договору.
      3. Объект передан Субарендатору с комплектом мебели (включая 1 стол письменный,  
         1 кресло, 1 тумба).
      4. Субарендатор проверил путем визуального осмотра состояние Объекта. Состояние Объекта позволяет использовать его в целях, указанных в Договоре. Замечания к состоянию Объекта со стороны Субарендатора: отсутствуют.
      5. Термины, используемые в настоящем акте с заглавной буквы, имеют значение, установленное в Договоре.
      6. Акт вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения своих обязательств Сторонами, при этом, в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия Акта применяются к отношениям Сторон, возникшим с «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г. включительно.
      7. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Маркелов В. Б./  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА**

**Акт возврата Объекта**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»**, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Старшего вице-президента по финансам и операционной деятельности Татьяны Сергеевны Захаровой действующего/ей на основании доверенности № 133 от 22.12.2024 с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "" (сокращенное наименование – ООО ""),** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице Генерального директора ФИО,действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий

Акт возврата к Договору субаренды №от (далее по тексту – «Договор») в подтверждение следующего:

В связи с [истечением срока действия Договора/досрочного прекращения](http://uristhome.ru/document/12/dogovor-arendy-nezhilogo-pomeshcheniya-1) Договора Субарендатор вернул, а Арендатор принял 1 (одно) рабочее место № \_\_\_\_\_, (далее – «Объект»), расположенный по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, дом 30, строение 1, общей площадью 4,5 (четыре и 50/100) кв.м.

Объект передан Арендатору с комплектом мебели (включая 1 стол письменный, 1 кресло, 1 тумба).

Объект возвращен Арендатору в срок, установленный в Договоре, и в состоянии, установленном указанным Договором. Стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу в отношении состояния Объекта.

Термины, используемые в настоящем акте с заглавной буквы, имеют значение, установленное в Договоре.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:** | **Арендатор:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

**КОНЕЦ ФОРМЫ**

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор:** | **Арендатор:** |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Маркелов В. Б. /  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 6**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**ФОРМА СПРАВКИ**

Дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(И.О. Фамилия)

в том, что он (она) действительно работает/обучается в **Автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

(наименование должности, наименование курса, дата начала)

## Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

должности (личная подпись)

**ФОРМА СПРАВКИ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Субарендатор:** | **Арендатор:** | |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Маркелов В. Б./  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Захарова Т.С./  м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 7**

**к Договору субаренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025г.**

**Руководство по охране труда, пожарной и экологической безопасности для пользователей помещений и прилегающей территории**

|  |
| --- |
| **Термины и определения** |
| Арендатор — лицо (юридическое или физическое), которое за оговоренную плату получило во временное пользование помещения Сколковского института науки и технологий.  Субарендатор - лицо (юридическое или физическое), которое за оговоренную плату получило во временное пользование помещения Сколковского института науки и технологий, путем заключения договора аренды с арендатором. |
| Арендодатель - лицо (юридическое или физическое), предоставляющее арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. |
| Институт - Сколковский институт науки и технологий. |
| Пользователи помещений и прилегающей территории - арендаторы, субарендаторы, провайдеры услуг, представители организаций, осуществляющих деятельность на территории Институты, и пр., за исключением работников и обучающихся Института. |
|  |
| **1. Общие сведения** |
| 1. Настоящее Руководство по охране труда, пожарной и экологической безопасности (далее - Руководство) разработано для обеспечения охраны труда, пожарной и экологической безопасности пользователей помещений и прилегающей территории Сколковского института науки и технологий (далее – Институт). |
| 1. Руководство распространяется на всех пользователей помещений и прилегающей территории Института, за исключением работников и обучающихся Института, в том числе: арендаторов, субарендаторов, провайдеров услуг, представителей организаций, осуществляющих деятельность на территории Институты, и пр. (далее – пользователи помещений). |
| 1. Руководство разработано на основе:    1. Трудового Кодекса Российской Федерации от 30.12.2001 N 197-ФЗ;    2. П[риказа Минтруда России от 22.09.2021 № 656н](https://1otruda.ru/#/document/99/727092660/) «Об утверждении примерного перечня мероприятий по предотвращению случаев повреждения здоровья работников (при производстве работ (оказании услуг) на территории, находящейся под контролем другого работодателя (иного лица)»;    3. Приказа Минтруда России от 29.10.2021 N 776н «Об утверждении Примерного положения о системе управления охраной труда». |
| 1. Положения, установленные системой управления охраной труда (СУОТ) Института, относящиеся к нахождению и перемещению на территории Института, распространяются на всех лиц, находящихся на территории, в зданиях Института, в том числе для пользователей помещений и прилегающей территории. |
| 1. Настоящее Руководство подлежит применению пользователями помещений и прилегающей территории и работниками Института, отвечающими за организацию заключения и сопровождение договоров аренды и (или) субаренды, приемкой помещения после прекращения договора. |
| 1. Выполнение настоящего Руководства для пользователей помещений и прилегающей территории является обязательным. |
| **2. Порядок предоставления информации пользователями помещений и прилегающей территории** |
| 2.1 Пользователи помещения и прилегающей территории несут ответственность за соблюдение законодательных требований охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, охраны окружающей среды (экологической безопасности), промышленной, лазерной, радиационной, биологической безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также правил гражданской обороны, действующих на территории РФ, а также требований локальных нормативных актов Института, и подготовку своего персонала в указанных выше областях в соответствии с видом выполняемых работ и применимыми требованиями. |
| 2.2. Представители Института имеют право проводить проверки (аудиты) пользователей помещений и прилегающей территории в области охраны труда, пожарной безопасности и охраны окружающей среды.  Пользователи помещений и прилегающей территории обязаны предоставить доступ в занимаемые помещения. |
| 2.3. По запросу представителя Института пользователи помещений и прилегающей территории, должны предоставить:   * Приказы о назначении ответственных лиц за проведение инструктажей на Объекте по охране труда и противопожарных инструктажей; * Журналы проведения соответствующих инструктажей; * Приказ о назначении лица, ответственного за безопасное производство работ; * документы, подтверждающие профессию и квалификацию, соответствующие указанным в списке состава бригады (основным и совмещаемым); * документы, подтверждающие прохождение проверок знаний по охране труда по основной и совмещаемым профессиям (должностям), а также по видам работ, в том числе работам повышенной опасности, которые предстоит выполнять на территории Института (удостоверения и/или копии протоколов проверок знаний). * документы, подтверждающие прохождение обучений по пожарной безопасности и другим видам обучения в соответствии с характером выполняемых работ; * для подключения объектов пользователя помещения к электрическим, тепловым, водопроводным, газовым и прочим сетям снабжения эксплуатирующей организации пользователь помещения обязан представить документы о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию указанных сетей, результаты аттестации по промышленной безопасности, а также соответствующие удостоверения обслуживающего персонала; * для работ на опасных производственных объектах и в пределах охранных зон  пользователь помещения и прилегающей территории обязан дополнительно представить документы, оформленные в соответствии с требованиями Ростехнадзора (удостоверения или копии протоколов аттестаций с участием представителей Ростехнадзора, в случае прохождения рабочими проверок знаний в комиссии пользователя помещений необходимо представить копии протоколов аттестаций членов экзаменационной комиссии с участием представителей Ростехнадзора); * другую необходимую документацию в зависимости от вида планируемых для выполнения работ.   Представитель Института обязан передать указанный перечень документов в Департамент безопасности, Направление Техносферной безопасности. |
| **3. Порядок допуска на объект** |
| 3.1 Допуск пользователей помещений на территорию Института, принадлежащего им транспорта, оборудования, материалов и другого имущества, осуществляется по разовым и временным пропускам, представленных документов о цели и сроке прибытия, составе бригад с указанием фамилии, имени, отчества, назначенных ответственных лицах за безопасное производство работ. |
| 3.2. При намерении пользователем помещения и прилегающей территории проведения работ, связанных с изменением конструктива здания, а также инженерных систем здания, включая противопожарные системы, пользователь помещения заблаговременно официальным письмом информирует арендодателя, но не позднее чем за 5 рабочих дней до планируемой даты начала работ. |
| 3.3. Работы, проводимые пользователем помещения и прилегающей территории, по улучшению, перепланировке помещений, прокладке скрытых и открытых проводок и коммуникаций должны выполняться по предварительному согласованию с арендодателем. |
| **4. Обучение и аттестация сотрудников пользователей помещений и прилегающей территории** |
| 4.1 Пользователи помещений и прилегающей территории, осуществляющие непосредственное управление работниками рабочих профессий и инженерно-технического состава обязаны иметь действующие аттестации по охране труда, пожарной безопасности, электробезопасности и другие аттестации (удостоверения) в зависимости от специфики выполняемых работ. |
| 4.2 Работники рабочих профессий обязаны иметь действующие аттестации (удостоверения) в зависимости от специфики выполняемых работ (безопасные методы и приемы, пожарно-технических минимум, безопасная эксплуатация сосудов, работающих под давлением, строповка, такелаж и пр.). |
| 4.3 Руководители структурных подразделений/производители работ обязаны проводить инструктажи по охране труда на Объекте, а также противопожарные инструктажи в соответствии с законодательными требованиями. |
| **5. Работы повышенной опасности по наряд-допуску** |
| 5.1 Работы повышенной опасности, планируемые для проведения пользователем помещения и прилегающей территории, в случае влияние на конструктив здания, а также инженерные системы, следует выполнять после уведомления арендодателя, в строгом соответствии требованиям нормативных правовых актов, содержащих государственные нормативные требования охраны труда. Работы с повышенной опасностью в процессе размещения, монтажа, технического обслуживания и ремонта оборудования должны выполняться в соответствии с нарядом-допуском на производство работ с повышенной опасностью, оформляемым уполномоченными должностными лицами пользователей помещений. |
| **6. Технические мероприятия по предотвращению случаев повреждения здоровья работников** |
| 6.1 Пользователи помещений и прилегающей территории обязаны проводить мероприятия по предотвращению случаев повреждения здоровья, такие как, но не ограничивающиеся списком: |
| 6.1.1 Обеспечение доступа представителями Института для проведения контроля за безопасным производством работ, в том числе с помощью приборов, устройств, оборудования и (или) комплекса (систем) приборов, устройств, оборудования, обеспечивающих дистанционную видео-, аудио- или иную фиксацию процессов производства работ на территории. |
| 6.1.2 Установка на время выполнения работ в соответствии с проектной документацией предохранительных, защитных и сигнализирующих устройств (приспособлений), в том числе для производственного оборудования, в целях обеспечения безопасной эксплуатации и аварийной защиты. |
| 6.1.3 Определение:   * границ опасных зон на время выполнения работ по действию опасных факторов на территории; * рабочих мест, на которых работы выполняются по наряду-допуску; * мест установки защитных ограждений и знаков безопасности. |
| 6.1.4 Нанесение (на время выполнения работ и удаление после окончания работ) на производственное оборудование, органы управления и контроля, элементы конструкций, коммуникаций и на другие объекты сигнальных цветов и знаков безопасности, а также наименование и принадлежность оборудования. |
| 6.1.5 Установка на время выполнения работ предохранительных, защитных и сигнализирующих устройств (приспособлений) в целях обеспечения безопасной эксплуатации и аварийной защиты паровых, водяных, газовых, кислотных, щелочных, расплавных и других производственных коммуникаций, оборудования и сооружений. |
| 6.1.6 Принятие мер по снижению уровня воздействия, в том числе за счет изменения графика работ, или устранение влияния вредных производственных факторов на работников на их рабочих местах. |
| 6.1.7 При необходимости по согласованию с арендодателем на арендуемых, занимаемых без договора аренды и новых площадях установка новых и реконструкция имеющихся на территории средств коллективной защиты, отопительных и вентиляционных систем, систем кондиционирования, тепловых и воздушных завес с целью обеспечения нормативных требований охраны труда по микроклимату и чистоты воздушной среды на рабочих местах арендатора. |
| 6.1.8 Обеспечение естественного и искусственного освещения на территории и на рабочих местах контролирующего и зависимого работодателей, в служебных и бытовых помещениях, местах прохода по территории работников. |
| 6.1.9 Организация уборки территории и производственных помещений, своевременного удаления и обезвреживания отходов производства, являющихся источниками опасных и вредных производственных факторов, очистки воздуховодов и вентиляционных установок, осветительной арматуры, окон, фрамуг, световых фонарей. |
| 6.1.10 Устройство тротуаров, переходов, галерей, в том числе временных на время проведения работ, а также изменение маршрутов движения транспорта на территории в целях обеспечения безопасности работников. |
| **7. Ответственность пользователей помещений и прилегающей территории** |
| 7.1 Пользователи помещений и прилегающей территории обязуются соблюдать требования безопасности, а именно требования нормативно-правовых актов в области Техносферной безопасности, а именно охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, охраны окружающей среды (экологической безопасности), промышленной, лазерной, радиационной, биологической безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также гражданской обороны, действующих на территории РФ, а также требований локальных нормативных требований Сколковского института науки и технологий.  Пользователи помещения и прилегающей территории несут ответственность за несоблюдение вышеперечисленных требований. |
| 7.2 Пользователи помещений и прилегающей территории обязуются в течение 1 часа  сообщать представителям Института и Руководителю Направления Техносферной безопасности Горчакову Н.Н. (N.Gorchakov@skoltech.ru и EHS@skoltech.ru) обо всех несчастных случаях с людьми (работниками, обучающимися и гостями), а также о всех несанкционированных (залповых) выбросах и химических разливах. |
| 7.3 Несоблюдение пользователями помещений и прилегающей территорией требований безопасности, именно требований нормативно-правовых актов в области охраны труда и здоровья, электробезопасности, пожарной безопасности, охраны окружающей среды (экологической безопасности), промышленной, лазерной, радиационной, биологической безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, гражданской обороны, действующих на территории РФ, а так же требований локально-нормативных актов Сколковского института науки и технологий на его территории, является существенным нарушением и дает право Институту требовать уплаты штрафа от пользователей помещений и прилегающей территории в соответствии с условиями договора и/или в размере не менее сумм в соответствии с Таблицей:.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№ п.п.** | **Наименование нарушения, за каждый факт совершения которого арендатор (субарендатор) уплачивает Институту штраф** | **Сумма штрафных санкций,**  **тыс. руб.** | |  | Нарушение пользователями помещений требований безопасности, а именно требований нормативно-правовых актов в области охраны труда и здоровья, электробезопасности, пожарной безопасности, охраны окружающей среды (экологической безопасности), промышленной, лазерной, радиационной, биологической безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, гражданской обороны, действующих на территории РФ, а так же требований локально-нормативных актов Сколковского института науки и технологий на его территории. | 10 | |  | Появление на территории Института в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения. | 10 | |  | Курение табачных изделий, а также испарительных смесей, используемых в устройствах, имитирующих потребление табака в здании Института и на прилегающей территории. | 10 | |  | Пронос или обнаружение у пользователя помещений или привлеченных им третьих лиц на территории Института веществ, вызывающих алкогольное, наркотическое или иное токсическое опьянение. | 10 | |  | Привлечение пользователем помещений к выполнению договорных объёмов работ/исполнению обязательств по договору третьих лиц без соответствующего согласования кандидатуры такого третьего лица. | 10 | |  | Невыполнение требований нормативно-правовых актов Российской Федерации и/или локальных нормативных актов Института по пожарной безопасности. | 10 | |  | Нарушение требований транспортной безопасности, установленных Институтом, в т.ч. совершение дорожно-транспортного происшествия. | 10 | |  | Несоблюдение установленных Институтом сроков устранения ранее выявленного нарушения в области охраны труда и здоровья, электробезопасности, пожарной безопасности, охраны окружающей среды (экологической безопасности), промышленной, лазерной, радиационной, биологической безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, гражданской обороны, действующих на территории РФ, а так же требований локально-нормативных актов Сколковского института науки и технологий, а также предоставления информации об устранении нарушений и/или выполнении мероприятий. | 10 | |  | Нахождение работника на объекте производства работ без каски, защитной обуви и прочих средств индивидуальной защиты (СИЗ). | 10 | |  | Выполнение работ на высоте без полной подвесной системы (ППС). | 10 | |  | Использование открытого огня при производстве работ в зданиях и на территории Института. | 10 | |  | Производство огневых работ, работ на высоте и других видов работ повышенной опасности на территории и в зданиях Института без наряда допуска. | 10 | |  | Несанкционированное проникновение на территорию Института пользователя помещений, включая ранее уволенных работников, у которых пользователь помещений не изъял пропуск. | 10 | |
| **8. Действия в случае чрезвычайных ситуаций** |
| 8.1 При возникновении чрезвычайной ситуации работники и все находящиеся люди на занимаемых территориях Института пользователей помещений и прилегающей территории обязаны немедленно закончить работы, отключить оборудование, предупредить окружающих, покинуть здание и проследовать к месту сбора. Сообщить о возникшей ситуации представителю арендодателя и диспетчеру эксплуатирующей компании арендодателя по номеру телефона: +7 916 901-42-38. |
| **9. Расследование аварий и инцидентов** |
| 9.1 Департамент безопасности, Направление Техносферной безопасности имеет право анализировать причины возникновения аварий и инцидентов, связанных с пользователями помещений и прилегающей территории, и принимать меры по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов. |
| **10. Управление отходами** |
| 10.1 Пользователи помещений и прилегающей территории обязуются организовать вывоз образующихся отходов в результате строительно-монтажных и других работ в соответствии с действующим законодательством РФ. Право собственности на отходы остаётся у пользователей помещений и не переходит Институту. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Субарендатор:** | **Арендатор:** | |
| **Субарендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Маркелов В. Б. /  м.п. | **Арендатор:**  Старший вице-президент по финансам и операционной деятельности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Захарова Т.С./  м.п. |