

ДОГОВОР АРЕНДЫ
АПАРТ-ОТЕЛЯ
МЕЖДУНАРОДНОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА
№ ____ - __/ММК

город Москва

«__» _____ 20__ год

Фонд международного медицинского кластера, созданный и зарегистрированный на основании постановления Правительства города Москвы от 21 сентября 2015 года №600-ПП «О мерах по обеспечению создания и функционирования международного медицинского кластера в городе Москве» в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2015 года №160-ФЗ «О международном медицинском кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, руководствуясь решением Наблюдательного совета Фонда международного медицинского кластера, далее именуемый по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

_____ в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемое по тексту «Арендатор», с другой стороны, именуемые каждая в отдельности «Сторона», а совместно «Стороны»,

заключили настоящий Договор аренды будущих Помещений Апарта-отеля международного медицинского кластера (далее – **Договор аренды**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Для целей настоящего Договора аренды используются следующие сокращения, термины и определения

| Термин, сокращение | Определение |
|---|--|
| Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности | означает акт, подписанный Сторонами, определяющий границы обязанностей и ответственности Сторон по содержанию, эксплуатации и обслуживанию арендуемых Помещений, инженерных систем и оборудования; |
| Закон об ММК | Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 160-ФЗ «О международном медицинском кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; |
| Здание | Объект недвижимости – Здание апарта-отеля; |
| Инфраструктура территории ММК | совокупность территории ММК и находящихся на ней зданий, строений, сооружений и иных объектов, в том числе объектов коммунальной инфраструктуры; |
| МГО | международный гостиничный оператор; |
| ММК | международный медицинский кластер; |
| Инженерные помещения | помещения Здания, предназначенные для размещения монтируемого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование и безопасность Здания (центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция, венткамеры, и другие помещения согласно проектной |

документации);

| | |
|--|---|
| Оборудование | оборудование и мебель, используемые для оснащения Помещений и дающие возможность использовать Помещения согласно Разрешенному использованию. Характеристики и перечень Оборудования устанавливается Проектной документацией; |
| Помещения | Помещения Здания, за исключением Инженерных помещений, согласно техническому паспорту Здания; |
| Проект ММК | совокупность мероприятий, направленных на достижение целей деятельности ММК, определенных Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 160-ФЗ «О международном медицинском кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; |
| Проектная документация | совокупность проектной документации, необходимой для строительства Здания, которая имеет значение, указанное в пункте 2 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, состоящая из материалов в текстовой, графической и (или) модельной форме и определяющая архитектурные, функциональные, технологические, конструктивные и инженерные решения для строительства Здания; |
| Рабочие часы | 24 (двадцать четыре) часа в сутки 7 (семь) дней в неделю ; |
| Территория Здания | земельный участок с кадастровым номером 77:15:0020321:186, на котором будет расположено Здание и который находится во владении и пользовании Арендодателя на основании Договора аренды №50108/01006/0032-2016 от 29 августа 2016 года, заключенного между Фондом ММК и Некоммерческой организацией Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий; |
| Разрешенное использование | означает использование Здания в целях временного проживания и/или пребывания физических лиц (без права на постоянную регистрацию), в том числе проживания работников и участников Проекта ММК, а также проживания пациентов ММК; |
| Техническая эксплуатация | мероприятия, направленные на поддержание имущества Помещений, включая Оборудование, в исправном, безопасном, пригодном для его эксплуатации состоянии и для осуществления Разрешенного использования Помещений; |
| Технические требования, условия и стандарты МГО | документация, составленная МГО, которая отражает требования, предъявляемые к гостиницам, управляемым под товарным знаком МГО, и в которой определяются критерии реализации проектов для товарного знака МГО; |
| Эксплуатирующая Организация | организация, привлекаемая Арендодателем по согласованию с Арендатором в установленном Договором аренды порядке для оказания Эксплуатационных услуг; |
| Эксплуатационные Услуги | услуги, работы и мероприятия, необходимые для надлежащего содержания, обслуживания, эксплуатации, управления и функционирования Здания, а также Территории Здания, обеспечиваемые Арендодателем. |
| Услуги технического сопровождения | услуги, установленные Приложением № к настоящему Договору и оказываемые Арендатором Арендодателю в период проектирования и |

строительства Здания;

1.2. Слова и термины, применяемые в настоящем Договоре аренды, но не определенные в пункте 1.1. Договора аренды, используются в том смысле, в котором они используются в контексте Договора аренды.

1.3. Кроме того, при толковании настоящего Договора аренды необходимо принимать во внимание, что:

- определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе и наоборот;
- ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают уполномоченных лиц соответственно Арендодателя или Арендатора;
- если из контекста не следует иное, ссылки на номера пунктов, статей и приложений являются ссылками на соответствующие пункты, статьи и приложения настоящего Договора аренды;
- обязательства какой-либо из Сторон не совершать каких-либо действий или не допускать бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны должностных лиц, представителей и работников этой Стороны;
- нумерация, заголовки пунктов, разделов и приложений настоящего Договора аренды даны исключительно для удобства и не влияют на толкование этих пунктов, разделов и приложений;
- если требуется получение одобрения или согласия Стороны, они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме и подписаны лицом, уполномоченным действовать от имени соответствующей Стороны;
- ссылки на действия Арендатора или нарушение обязательств Арендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств любым лицом, находящимся в Здании с разрешения Арендатора;
- ссылки на действия Арендодателя или нарушение обязательств Арендодателем включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств Эксплуатирующей Организацией, иным подрядчиком или исполнителем, если Арендодателем переданы функции по управлению, эксплуатации и ремонту Помещений Эксплуатирующей Организации, другому подрядчику или исполнителю для целей исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору аренды, при этом нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств Эксплуатирующей Организацией или иным подрядчиком или исполнителем не освобождает Арендодателя от ответственности за нарушение соответствующих обязательств перед Арендатором;
- под днями подразумеваются календарные дни;
- под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе, а также дни, объявленные рабочими днями в случае официального переноса выходных дней в Российской Федерации;
- слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- указание на любое право Арендодателя на доступ или вход в Здание распространяется на всех уполномоченных Арендодателем лиц (в пределах, установленных соответствующими полномочиями);
- ссылки на «российские рубли» или «рубли» означают законное средство платежа в Российской Федерации в соответствующий момент времени.

2. Предмет договора

2.1. Арендодатель после завершения строительства и государственной регистрации права собственности на Здание и Помещения в нём, обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование Помещения, находящиеся в нежилом Здании апарт-отеля (далее – Помещения), а Арендатор обязуется принять Помещения и вносить арендную плату в соответствии с Условиями настоящего Договора.

2.2. Площадь Помещений является ориентировочной и будет скорректирована Сторонами после окончания строительства Помещений и постановки Помещений на кадастровый учет, путем подписания дополнительного соглашения к Договору аренды.

2.3. На момент заключения настоящего Договора аренды примерными основными параметрами Здания (далее – Параметры Здания) являются следующие:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Площадь территории | 0,79 Га |
| Примерная площадь застройки | не более 3 600 кв.м.; |
| Общая площадь Здания | ~ 15 000 кв.м.; |
| Этажность Здания | 5 этажей (4 наземных, 1 подземный) |
| Высота | Верхняя отметка здания ~21 м (предельно допустимая 30 м) |
| Функциональное назначение объекта | Коллективное средство размещения для проживания гостей |
| Набор помещений | Ресторан, конференц-зоны, лобби-бар, бассейн, фитнес, СПА, служебные помещения, технические помещения |
| Номерной фонд | Общее количество номеров: 165 ед. Категории (типы номеров): <ul style="list-style-type: none"> - двухместный номер «дабл» (63); - двухместный номер «твин» (20); - двухместный номер «твин» с ванной (5); - студия (47); - смарт-рум (МГН) (10); - люкс двухмодульный (7); - люкс смарт (МГН) (2); - апартамент (10); - люкс трехмодульный (1). |

2.4. Параметры Помещений, адрес Здания, характеристики Помещений (включая, но не ограничиваясь - площади) являются приблизительными и будут скорректированы Сторонами в срок 10 (десять) рабочих дней после постановки Здания на кадастровый учет, путем подписания дополнительного соглашения к Договору аренды.

2.5. Перечень Оборудования, которым оснащаются Помещения, будет уточнен Сторонами в срок 10 (десять) рабочих дней после постановки Здания на кадастровый учет, путем подписания дополнительного соглашения к Договору аренды.

2.6. Расхождение в проектных и фактических Параметрах Помещений не более 10 (десяти) процентов не признается существенными изменениями Здания.

2.7. Стороны пришли к пониманию того, что Помещения не является объектом недвижимости и объектом права на момент заключения настоящего Договора аренды, Здание находится в процессе проектирования и строительства, однако Стороны намерены настоящим Договором аренды закрепить комплекс взаимных прав и обязательств по пользованию и владению Зданием апарт-отеля после завершения строительства и регистрации права собственности на Помещения.

2.8. Арендатор с момента заключения настоящего Договора вплоть до момента ввода Здания в эксплуатацию оказывает Арендодателю Услуги технического сопровождения в соответствии с Приложением № к настоящему Договору.

2.9. Стоимость Услуг технического сопровождения составляет _____ (_____) руб., в том числе НДС _____ (_____) руб.

2.10. Порядок оплаты Услуг технического сопровождения:

2.10.1. Арендодатель в срок не ранее 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения настоящего Договора выплачивает Арендатору аванс в размере не более 30% от стоимости Услуг технического сопровождения на основании счета, выставленного Арендатором, при условии выполнения пункта 2.11 настоящего Договора.

2.10.2. Арендодатель в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты передачи Арендатором Арендодателю Технических требований, условий, стандартов МГО в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору аренды выплачивает Арендатору денежные средства в размере 30% от стоимости Услуг технического сопровождения.

2.10.3. Оставшуюся сумму в размере 40% от стоимости Услуг технического сопровождения Арендодатель выплачивает Арендатору в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода Здания в эксплуатацию при условии предоставления Арендатором документального подтверждения оказания Услуг технического сопровождения с обязательным обоснованием стоимости по каждой

оказанной Услуге технического сопровождения.

2.11. Арендатор обязуется в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения настоящего Договора заключить с согласованным Арендодателем МГО Договор на техническое сопровождение, Договор франшизы (коммерческой концессии), сублицензионный Договор на гостиничный бренд на условиях, определяемых Арендатором и МГО самостоятельно, сроком на 10 (десять) лет.

3. Арендные Платежи

3.1. Общая сумма Арендной платы за пользование Помещениями по настоящему Договору состоит из двух частей: постоянной и переменной. Арендная плата начисляется со дня подписания Акта приема-передачи Помещений.

3.1.1. Постоянная часть арендной платы:

3.1.1.1. Размер годовой Арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$AP_i = PO * AC$, где

AP – размер Арендной платы за соответствующий календарный год;

i – календарный год, за который рассчитывается Арендная плата;

PO – площадь Помещений, определенная согласно документам кадастрового учета;

AC – ставка Арендной платы за календарный год, определенная по результатам Отбора №__ от «__» _____ 2019 г. и указанная в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.1.1.2. Ставка Арендной платы включает в себя стоимость аренды Помещений с Оборудованием, которым оснащены Помещения. В ставку арендной платы не входит оплата за пользование виртуальной инфраструктурой, IT-системами, телефонией, интернетом, ТВ-программами, иным оборудованием и сервисами, не передаваемым Арендатору в рамках настоящего Договора аренды, порядок и условия аренды указанного имущества и сервисов, определяется Сторонами в отдельных соглашениях.

3.1.1.3. В ставку Арендной платы не включаются платежи за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, вывоз и утилизацию отходов деятельности Арендатора.

3.1.1.4. Ставка Арендной платы подлежит ежегодной индексации начиная с пятого года с даты передачи Помещений Арендатору не чаще одного раза в год на официальный индекс инфляции согласно данным Госкомстата РФ, но не более чем на 7 (Семь) % от Арендной платы, действующей на дату индексации. Размер Арендной платы считается измененным с момента подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды.

3.1.1.5. По усмотрению Арендодателя после 3 (трех) лет аренды Помещений возможен пересмотр установленной п. 3.1.1.1. настоящего Договора ставки Арендной платы в соответствии с решением высшего органа управления Арендодателя, при этом увеличение размера Арендной ставки возможно не более чем на 30 (тридцать) процентов.

3.1.1.6. Арендная плата рассчитывается за каждый день фактического владения Арендатором Помещениями, начиная со дня, следующего за днем подписания Акта приема-передачи, в соответствии с которым Помещения передаются Арендатору, и заканчивая днем подписания Акта приема-передачи (возврата), в соответствии с которым Помещения передаются Арендодателю в случае прекращения настоящего Договора аренды.

3.1.1.7. Расчетным периодом выплаты Арендной платы является календарный месяц. Арендная плата выплачивается ежемесячно в размере 1/12 годовой Арендной платы, рассчитанной в соответствии с пп.

3.1.1.1. настоящего Договора аренды, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора аренды.

3.1.1.8. Арендодатель не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным периодом, направляет Арендатору счет на оплату Арендной платы.

3.1.1.9. Арендатор обязан произвести уплату Арендной платы не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным периодом, путем перечисления платы на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре аренды. Датой оплаты считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

3.1.1.10. Арендодатель не позднее 7 (седьмого) числа каждого месяца, следующего за расчетным периодом, направляет Арендатору 2 экземпляра Акта приемки услуг за расчетный период, который должен быть подписан Арендатором и один экземпляр возвращен Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения, а также надлежаще оформленный счет-фактуру.

3.1.1.11. В случае, если Помещения находились во владении и пользовании Арендатора неполный

календарный месяц, то месячная Арендная плата за указанный месяц уплачивается пропорционально отношению количества дней нахождения Помещений в аренде в расчетном календарном месяце и общего количества дней в расчетном календарном месяце.

3.1.1.12. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора аренды размер Арендной платы за расчетный период, в котором было допущено такое нарушение, определяется с учетом положений раздела 9 настоящего Договора аренды.

3.1.1.13. В случае досрочного прекращения настоящего Договора аренды обязанность Арендатора по оплате Арендной платы сохраняется до момента передачи Помещений Арендодателю. Начисление Арендной платы прекращается с даты подписания Акта приема-передачи (возврата). В случае необоснованного уклонения Арендодателя от подписания Акта приема-передачи (возврата), Арендная плата не начисляется и не уплачивается.

3.1.1.14. Неиспользование Арендатором переданных по Акту приема-передачи Помещений в рамках Разрешенного использования не может служить основанием для невнесения им Арендной платы, если Арендодатель не препятствует владению и пользованию Арендатором Помещениями.

3.1.2. Переменная часть арендной платы состоит из:

3.1.3. Коммунальные платежи (расходы).

3.1.3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю фактически потребленные коммунальные услуги с учетом условий настоящего Договора аренды.

3.1.3.2. В состав коммунальных расходов входят:

- стоимость электроэнергии, потребляемой в Помещениях, в соответствии с показаниями приборов учета;
- стоимость водоснабжения, канализации, платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод в отношении Помещений;
- стоимость теплоснабжения, потребляемой в Помещениях;

Стоимость электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения, канализации, платы за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод в отношении Помещений определяется исходя из объемов потребления по показаниям соответствующих приборов учета (в местах их наличия), а также расценок и тарифов, соответствующих ресурсоснабжающих организаций, включая НДС, начисляемый на такие расценки и тарифы – при этом сверх НДС, начисляемого ресурсоснабжающей организацией, Арендодатель повторно НДС не начисляет.

3.1.3.3. Арендатор вправе требовать предоставления ему показаний приборов учета, расположенных в Здании апарт-отеля, осуществлять проверку их достоверности, а также ознакомления с первичными документами от ресурсоснабжающих организаций.

3.1.3.4. На момент подписания Акта приема-передачи Стороны фиксируют показатели соответствующих приборов учета коммунальных услуг в Здании апарт-отеля и отражают их в Акте приема-передачи.

3.1.3.5. В период с даты начала срока аренды и до конца срока действия настоящего Договора аренды коммунальные расходы оплачиваются Арендатором ежемесячно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения оригинала счета Арендодателя с приложенным к нему расчетом стоимости коммунальных расходов за прошедший месяц с документами, подтверждающими расходы от поставщиков услуг.

3.1.3.6. Счета Арендодателя на осуществление платежей по оплате коммунальных расходов выставляются и передаются Арендатору до 10 (десятого) числа после месяца, следующего за Расчетным месяцем. Счета Арендодателя передаются Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 14 Договора аренды.

3.1.3.7. Арендатор оплачивает коммунальные услуги за свой счет в случае заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями по предварительному согласованию с Арендодателем.

3.1.4. Эксплуатационные расходы.

3.1.4.1. Арендодатель оказывает Арендатору Эксплуатационные услуги в том числе с привлечением Эксплуатирующей организации. Перечень и характер Эксплуатационных услуг указывается Сторонами после окончания строительства Помещений и постановки Помещений на кадастровый учет, путем подписания дополнительного соглашения к Договору аренды.

Предельный лимит стоимости эксплуатационных услуг в месяц рассчитывается по следующей формуле:

$ТС = (C1+C2+C3)$, где

ТС – предельный лимит стоимости эксплуатационных услуг для Арендатора в месяц;

C1 – стоимость технического обслуживания Помещений в месяц;

C2 – стоимость уборки внешней территории Помещений в месяц;

СЗ – стоимость охраны Помещений в месяц;

3.1.4.2. Предельная стоимость эксплуатационных услуг в месяц, определяется Сторонами путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за днем подписания Акта приема-передачи, в соответствии с которым Помещения передается Арендатору.

3.1.4.3. Стороны ежегодно определяют предельную стоимость Эксплуатационных услуг в месяц на соответствующий год путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору аренды, которое включает минимальный объем и расшифровку стоимости всех оказываемых Арендодателем эксплуатационных услуг. Несогласие Арендатора с тарифами эксплуатирующих организаций не освобождает его от уплаты соответствующих услуг.

3.1.4.4. Арендодатель вправе направить Арендатору Техническое задание на выбор Эксплуатирующей организации в части требований к эксплуатации Помещений, а Арендодатель включает данные требования в общее Техническое задание на выбор Эксплуатирующей организации Помещений.

3.1.4.5. Арендодатель своевременно предоставляет Арендатору документы (форма и содержание которых должны соответствовать требованиям российского законодательства), необходимые для целей бухгалтерского и налогового учета, включая акты оказанных услуг и счета-фактуры, в частности:

а) В отношении Арендной платы, эксплуатационных расходов Арендодатель обязуется не позднее 10-ти (десяти) рабочих дней по окончании каждого расчетного периода направлять в адрес Арендатора оригиналы подписанных Арендодателем актов оказанных услуг и счетов-фактур в отношении соответствующего отчетного расчетного периода, форма и содержание которых должны соответствовать требованиям законодательства;

б) В отношении коммунальных расходов Арендодатель обязуется не позднее 20 (двадцати) календарных дней по окончании каждого Расчетного периода направлять в адрес Арендатора оригиналы подписанных Арендодателем актов оказанных услуг и счетов-фактур в отношении соответствующего отчетного Расчетного периода, форма и содержание которых должны соответствовать требованиям законодательства.

3.1.4.6. В случае задержки Арендодателем передачи Арендатору счетов-фактур, составленных и оформленных в соответствии с требованиями законодательства РФ, в отношении уже оплаченного Арендатором расчетного периода, как указано выше, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя об этом, и в случае, если Арендодатель не передает Арендатору соответствующие акты и счета-фактуры в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления Арендатора, Арендатор вправе задерживать оплату соответствующей части Арендной платы, в отношении которой Арендодателем не были предоставлены акты приемки услуг и/или счета-фактуры, за последующие Расчетные периоды до момента, пока указанные счета-фактуры за предшествующий период не будут переданы Арендатору, без применения к Арендатору каких-либо санкций за такую задержку.

3.1.4.7. В случае заключения Арендатором в соответствии с пунктом 6.1.2 настоящего Договора аренды по согласованию с Арендодателем договоров с подрядными организациями на осуществление Технической эксплуатации и оказание Эксплуатационных услуг Арендодателем соответствующие услуги Арендатору не оказываются и Арендатором не оплачиваются.

3.2. Обеспечительный платеж.

3.2.1. Исполнение предусмотренных Договором аренды обязательств Арендатора обеспечивается уплатой Обеспечительного платежа.

3.2.2. Стороны согласовали подлежащий уплате Арендатором Арендодателю Обеспечительный платеж в размере 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) руб., включая НДС.

3.2.3. Сумма Обеспечительного платежа подлежит уплате Арендатором на основании счета Арендодателя одновременно с уплатой Арендной платы за первый месяц аренды Помещений.

3.2.4. Обеспечительный платеж используется Арендодателем в случае просрочки внесения Арендатором платежей, предусмотренных Договором аренды, на срок более 15 (пятнадцати) рабочих дней, или в случае повреждений Помещений или их части, Оборудования, произошедших по вине Арендатора. Факт причинения вреда и вины устанавливается Арендодателем совместно с Арендатором путем составления Акта фиксации по форме Приложения № к настоящему Договору.

3.2.5. В случае установления факта вины Арендатора Арендодатель вправе удержать из суммы Обеспечительного платежа денежные средства, необходимые для оплаты таких платежей, на ремонт поврежденного Оборудования и/или восстановление нарушенного права Арендодателя, если Арендатор не устранил нарушение в течение 30 календарных дней с даты предъявления соответствующего требования. При этом Арендодатель обязуется предоставить Арендатору подтверждающие документы на

все удерживаемые суммы согласно условиям настоящего пункта, а именно: калькуляции, сметы, платёжные документы либо иные документы.

3.2.6. Удержание денежных средств из Обеспечительного платежа осуществляется Арендодателем после соответствующего письменного уведомления им Арендатора об удержании денежных средств. Датой удержания является дата, указанная Арендодателем в уведомлении об удержании денежных средств.

3.2.7. В случае удержания Арендодателем денежных средств Обеспечительного платежа в соответствии с настоящим Договором аренды, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) банковских дней после получения соответствующего требования от Арендодателя восстановить сумму Обеспечительного платежа до его первоначального размера.

3.2.8. Обеспечительный Платеж будет находиться у Арендодателя на авансовом счете бухгалтерского учета в рублях РФ, и в случае наступления оснований для его возврата, предусмотренных настоящим Договором, будет подлежать возврату Арендатору ровно в той рублевой сумме, которая отражается в бухгалтерском учете Арендодателя, или в той части, в какой Обеспечительный Платеж не был использован или зачтен. При этом, сумма Обеспечительного Платежа или его часть возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты прекращения действия настоящего Договора при условии надлежащего выполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору, либо зачитывается по соглашению Сторон в счет Арендной платы за последний месяц аренды.

3.2.9. Стороны также подтверждают, что на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются и не подлежат уплате Арендодателем Арендатору проценты согласно ст.381.1, ст.395, ст.823 ГК РФ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. содержать Помещения и поддерживать Оборудование в Помещениях в работоспособном состоянии, пригодном для осуществления Разрешенного использования Помещений, в состоянии, не худшем, чем на момент передачи Помещений и Оборудования Арендатору (с учетом естественного износа), в том числе осуществлять текущий ремонт Помещений в зависимости от степени износа и/или Оборудования за пределами гарантийного срока по его ремонту и замене; необходимость проведения текущего ремонта определяется Арендатором самостоятельно по согласованию с Арендодателем, при этом Стороны условились понимать под Текущим ремонтом комплекс ремонтно-строительных работ, которые выполняются в плановом порядке по мере необходимости, в случае возникновения неисправностей, требующих незамедлительного устранения. Работы направлены на устранение неисправностей элементов Помещений, инженерных систем и оборудования в нем, в целях поддержания эксплуатационных показателей Помещений путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей, в том числе проведение косметического ремонта.

4.1.2. в случае выхода из строя Оборудования по вине Арендатора, за пределами гарантийного срока или в случае, если выход из строя Оборудования не является гарантийным случаем, Арендатор обязан за свой счет обеспечить его ремонт, если не докажет, что выход из строя Оборудования произошел по причине производственного дефекта (брака) либо дефекта монтажа или пуско-наладки. В случае, если доказано, что выход из строя Оборудования произошел по причине производственного дефекта (брака) либо дефекта монтажа или пуско-наладки, Арендодатель обеспечивает ремонт или замену Оборудования;

4.1.3. своевременно вносить Арендную плату (в том числе Обеспечительный платеж) в размере и порядке, определенными настоящим Договором аренды;

4.1.4. обеспечить доступ в Помещения Арендодателю в Рабочие часы в целях контроля за соблюдением Арендодателем обязательств по настоящему Договору аренды с предварительным письменным уведомлением не позднее чем за 24 часа. Время проверки ограничено графиком работы Арендатора;

4.1.5. Арендатор обязуется в течение одного месяца с даты подписания Акта приема-передачи заключить с уполномоченной на обращение с отходами организацией договор на вывоз отходов, образующихся от деятельности, осуществляемой в Помещениях, на весь срок аренды Помещений и предоставить Арендодателю копию указанного договора.

4.1.6. оплачивать коммунальные и эксплуатационные расходы, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора аренды;

4.1.7. возместить реальный ущерб, причиненный Арендодателю по вине Арендатора, в результате ненадлежащего использования Помещений, или неисполнением своих обязательств по настоящему Договору аренды, путем выплаты денежных средств Арендодателю в счет возмещения документально

подтвержденного реального ущерба или, по согласованию с Арендодателем, путем устранения ущерба, причиненного Зданию апартаментов и/или Оборудованию за свой счет;

4.1.8. не передавать свои права по настоящему Договору аренды в залог. Передача Помещений в субаренду возможна только при условии получения Арендатором письменного согласия Арендодателя;

4.1.9. без предварительного письменного согласия Арендодателя не осуществлять реконструкцию или перепланировку Помещений;

4.1.10. принимать все разумные меры для обеспечения безопасности Помещений, а также лиц и вещей, в любое время находящихся в нем;

4.1.11. проводить инструктаж своих работников по охране труда, технике безопасности, противопожарной и электробезопасности и обеспечить соблюдение работниками указанных требований действующего законодательства РФ;

4.1.12. в случае повреждения по своей вине Помещений и/или Оборудования, и/или Территории ММК, и/или инженерных сетей, находящихся в Здании, обеспечить ремонт за свой счет;

4.1.13. вернуть по Акту приема-передачи (возврата) Помещения и Оборудование по истечении срока действия Договора аренды в исправном (рабочем) состоянии с учетом нормального износа и согласованных Арендодателем изменений, произведенных Арендатором. Под нормальным износом стороны понимают такое ухудшение состояния Помещения, которое не будет препятствовать дальнейшему использованию Помещения по назначению;

4.1.14. заключить за свой счет договор страхования и осуществить страхование риска случайной гибели или повреждения Помещений, включая Оборудование, на условиях, определенных в Приложении № к настоящему Договору аренды.

4.1.15. обеспечить пользование Помещениями в соответствии с правилами пожарной безопасности; Арендодатель гарантирует, что на момент передачи Арендатору помещения соответствует правилам и нормам пожарной безопасности.

4.1.16. соблюдать на земельном участке, на котором расположено Здание с Помещениями, а также на территории ИЦ «Сколково» правила ИЦ «Сколково» в части пользования инженерной и (или) дорожной инфраструктурой, систем инженерно-технического обеспечения и иных правил ИЦ «Сколково», включая, но не ограничиваясь:

а) Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково»;

б) документы, утвержденные Некоммерческой организацией «Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий» (Фонд «Сколково») и размещенные на официальном сайте Фонда «Сколково»: <http://sk.ru/foundation/about/>.

Ответственность за несоблюдение указанных правил Арендатор несет непосредственно перед Некоммерческой организацией «Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий».

4.1.17. не хранить в арендуемых Помещениях взрывчатые, ядовитые, радиоактивные материалы и жидкости, а также иные продукты и материалы, хранение и переработка которых запрещено или ограничено действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.18. В том случае, если деятельность Арендатора влечет за собой предъявление претензий со стороны третьих лиц и связанный с этим материальный ущерб для Арендодателя, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора все понесенные им документально подтвержденные расходы, включая судебные расходы.

4.1.19. возместить документально подтвержденные расходы Арендодателю в полном объеме в случае пожара или аварии, возникшие по вине Арендатора или восстановить Помещения собственными силами и средствами в согласованные с Арендодателем сроки;

4.1.20. своими силами в разумные сроки осуществлять текущий и косметический ремонт Помещений и коммуникаций. Необходимость проведения текущего ремонта устанавливается Арендатором самостоятельно.

4.1.21. Арендатор несет ответственность и обязан соблюдать меры пожарной безопасности на территории Помещений, включая Территорию Здания.

4.1.22. При обнаружении нештатной ситуации (пожар, задымление, прорыв канализации, поломка систем инженерных коммуникаций и прочее) в Помещениях Арендатор должен принять все возможные первоочередные противоаварийные меры, незамедлительно эвакуировать людей, находящихся в Помещениях, и немедленно уведомить о происшествии Арендодателя.

4.1.23. Не размещать на Здании и Территории Здания рекламные и иные информационные конструкции без предварительного согласования с Арендодателем.

4.2. **Арендатор вправе:**

4.2.1. пользоваться системами коммуникаций, находящимися в Здании апарт-отеля.

4.2.2. установить сигнализацию и иные системы охраны по согласованию с Арендодателем.

4.2.3. по согласованию с Арендодателем осуществлять неотделимые улучшения Помещений. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению со стороны Арендодателя, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

4.2.4. Арендатор вправе участвовать в осуществляемой Арендодателем приемке законченного строительством Помещений, инженерных систем и Оборудования, а Арендодатель обязуется обеспечить возможность такого участия Арендатора в приемке в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора аренды.

4.3. **Арендодатель обязан:**

4.3.1. передать Арендатору Помещения, пригодные для его Разрешенного использования не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации права собственности на Здание;

4.3.2. передать Арендатору Помещения в состоянии, отвечающем установленным требованиям законодательства Российской Федерации в сфере пожарной безопасности;

4.3.3. уведомлять Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы в порядке, установленном разделом 14 настоящего Договора аренды;

4.3.4. принять Помещения от Арендатора в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора аренды;

4.3.5. предоставить и поддерживать в силе следующие гарантии в отношении Помещений и возможности осуществления прав владения и пользования Помещениями Арендатором:

а) на дату передачи Помещений Арендатору и в период действия настоящего Договора аренды Помещения не будут обременены правами третьих лиц;

б) подъезд к Зданию апарт-отеля будет осуществляться с использованием автомобильной дороги. Арендодатель обязуется не ограничивать возможность использования автомобильной дороги как для работников Арендатора, так и для клиентов/посетителей и не принимать решение об использовании автомобильной дороги на платной основе. Арендодатель в пределах своих полномочий обязуется предпринять все необходимые усилия для обеспечения надлежащего технического состояния автомобильной дороги, прилегающей к территории Помещений. При этом Арендатор уведомлен о правилах использования автомобильных дорог, установленных Фондом «Сколково».

в) беспрепятственное пользование работниками Арендатора, его клиентами/посетителями прилегающей территорией, Помещений;

4.3.6. в дату передачи Помещений передать Арендатору на весь срок действия Договора аренды полный комплект ключей, электронных карт и иных средств доступа в объеме, необходимом для доступа Арендатора в Помещения;

4.3.7. содержать все системы и оборудование Помещений в работоспособном состоянии и предоставлять эксплуатационные услуги и коммунальные услуги (или обеспечить их предоставление) на уровне требований, установленных в настоящем Договоре аренды, проектной документации и действующим законодательством Российской Федерации;

4.3.8. за свой счет обеспечить в Здании показатели температуры воздуха, относительной влажности воздуха, температуры холодоснабжения, единовременной мощности отопления, электроснабжения, давления холодного и горячего водоснабжения, сезонного теплоснабжения, водоотведения, уровня звука проникающего шума, предусмотренные проектной документацией на Помещения, действующим законодательством Российской Федерации, условиям настоящего Договора аренды и достаточные для Разрешенного использования Помещений;

4.3.9. заключать, поддерживать в силе и надлежащим образом исполнять договоры с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов.

4.4. **Арендодатель вправе:**

4.4.1. в порядке, предусмотренном Договором аренды, осуществлять контроль за деятельностью Арендатора и соблюдением последним обязанности по обеспечению Разрешенного использования Помещений, а также за исполнением иных обязательств по настоящему Договору аренды без вмешательства в деятельность Арендатора, осуществляемую на территории Здания;

4.4.2. по окончании срока действия настоящего Договора аренды удержать из оплаченного Арендатором Обеспечительного платежа сумму компенсации за документально подтвержденный ущерб, причиненный Зданию и/или арендуемым Помещениям, и/или Оборудованию (в т.ч. инженерным коммуникациям Здания), задолженности по оплате Арендной платы, а также штрафные санкции за нарушение

обязательств, предусмотренных настоящим Договором аренды;

4.4.3. при недостаточности Обеспечительного платежа требовать возмещения документально подтвержденного ущерба, причиненных ухудшением качества Помещений и/или Оборудования, в результате виновных действий (бездействия) Арендатора и ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору аренды;

4.4.4. выдавать предписания по выявленным нарушениям использования Помещений. Предписания, выданные Арендодателем, являются для Арендатора обязательными и подлежат исполнению в установленные предписанием разумные сроки, если иное не предусмотрено соглашением Сторон;

5. Порядок передачи Помещений

5.1. Арендодатель передает Арендатору по Договору аренды Помещения в состоянии, пригодном для Разрешенного использования.

5.2. Передача Помещений осуществляется на основании Акта приема-передачи Помещений, форма которого предусмотрена в Приложении № к настоящему Договору аренды.

5.3. Осмотр и испытания Помещений для целей передачи осуществляется Комиссией, в состав которой должны входить представители Арендодателя и Арендатора. Количество представителей определяется Сторонами самостоятельно.

5.4. При создании Комиссии Арендатор и Арендодатель обязаны указать лицо, которое будет входить в Комиссию в качестве уполномоченного представителя Арендодателя и Арендатора. Уполномоченный представитель выражает при работе Комиссии мнение лица, назначившего его, и подписывает от его имени Акт приема-передачи Помещений и иные документы, являющиеся итогом работы Комиссии.

5.5. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о дате начала приемки Помещений в срок не позднее 7 (семи) календарных дней до этой даты.

5.6. Не позднее чем через 3 (три) рабочих дня с даты получения указанного уведомления Арендодателя Арендатор письменно извещает Арендодателя о составе Комиссии со стороны Арендатора.

5.7. Комиссия считается сформированной в момент получения Арендодателем указанного извещения от Арендатора.

5.8. В случае неисполнения указанных выше обязательств, такая Сторона считается уклонившейся от участия в процедуре передачи Помещений.

5.9. В ходе осмотра и испытаний Комиссией устанавливается соответствие Оборудования и Помещений Разрешенному использованию, а также осуществляется проверка работы Оборудования и всех систем Здания апарт-отеля, обеспечивающих эксплуатацию Помещений.

5.10. Осмотр и испытания передаваемых Помещений должны проводиться Комиссией в соответствии со следующими требованиями и порядком:

5.10.1. испытания являются обязательной процедурой передачи Помещений, если Сторонами в процессе приемки не согласовано иное;

5.10.2. в случае, если кроме осмотра Помещений требуются также его испытания, то испытания и осмотр должны проводиться по возможности одновременно;

5.10.3. совокупный срок проведения осмотра и всех испытаний не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты начала работы Комиссии. В течение указанного срока Комиссией должен быть подписан промежуточный или окончательный Акт технического состояния Помещений.

5.11. По результатам осмотра и испытаний члены Комиссии подписывают Акт технического состояния Помещений, форма которого представлена в Приложении № __ к настоящему Договору аренды.

5.12. В случае, если в ходе приемки не выявлено оснований для отказа Арендатора в приемке Помещений, Акт технического состояния Помещений является окончательным. В этом случае Акт технического состояния является неотъемлемым приложением Акта приема-передачи Помещений.

5.13. В случае, если по результатам приемки выявлены основания для отказа Арендатора в приемке, Комиссия подписывает промежуточный Акт технического состояния Помещений. В этом случае Сторонами определяется срок устранения оснований для отказа в приемке и дата проведения повторной приемки. Во избежание сомнений, предметом повторной приемки может являться только недостаток, послуживший основанием для отказа в приемке.

5.14. В случае, если Арендатором принимается Помещения с существенными недостатками, а также в случае обнаружения иных недостатков, отмеченных в Акте технического состояния Помещений, Стороны согласуют сроки и порядок их устранения до подписания Акта приема-передачи.

5.15. В случае, если члены Комиссии не могут прийти к соглашению касательно содержания Акта технического состояния Помещений, в том числе в отношении факта наличия существенных и иных

недостатков в течение срока проведения осмотра и испытаний, любая из Сторон вправе заявить о наличии спора.

5.16. В случае обнаружения существенных недостатков Арендатор вправе отказаться от приемки Помещений и требовать от Арендодателя устранения существенных недостатков. Для целей настоящего Договора аренды к существенным недостаткам относятся:

5.16.1. несоответствие Помещений, инженерных систем и/или Оборудования требованиям по количеству и/или качеству, предусмотренным Дополнительным соглашением к настоящему Договору аренды, заключенному в порядке п. 2.5 настоящего Договора аренды, проектной документацией и/или документацией на Оборудование, и/или иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, если такое несоответствие делает невозможным осуществление Арендатором Разрешенного использования Помещений;

5.16.2. необеспечение Арендодателем гарантий в отношении Помещений, предусмотренных подпунктами а) и б) пункта 5.3.4. настоящего Договора аренды;

5.16.3. размер затрат на устранение выявленных несоответствий требованиям по количеству и/или качеству, предусмотренным Дополнительным соглашением к настоящему Договору аренды, заключенному в порядке п. 2.5 настоящего Договора аренды, проектной документацией и/или документацией на Оборудование, и/или иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, составляет сумму более 10 000 000 (Десяти миллионов) рублей. Стоимость устранения недостатков определяется по территориальным сметным нормативам для г. Москвы, действующим на дату выявления.

5.17. Выявление:

а) недостатков, не относящихся к существенным;

б) существенных недостатков, не относящихся к работоспособности инженерных систем и/или комплектности или работоспособности Оборудования, которые не были выявлены в ходе приемки Помещений Арендатором в случае, если в соответствии с п. 4.2.5. настоящего Договора аренды Арендодатель обеспечил Арендатору возможность участвовать в такой приемке;

в) существенных недостатков, которые были выявлены в ходе приемки Помещений Арендатором у своих подрядчиков (поставщиков), но в отношении которых Арендатор заявил об отсутствии необходимости их устранения для целей приемки Помещений во владение и пользование и их последующей эксплуатации;

не является основанием для отказа Арендатора от приемки Помещений.

5.18. Недостатки, не являющиеся существенными, подлежат устранению Арендодателем в разумный срок после передачи Помещений Арендатору либо в иной срок по соглашению Сторон. В случае неисполнения Арендодателем данного обязательства в разумный срок, Арендатор вправе самостоятельно исправить такие недостатки с возложением на Арендодателя расходов по их устранению. Размер расходов определяется в соответствии с пунктом 5.16.3 настоящего Договора аренды. В случае несогласия Арендодателя с размером возмещаемых расходов, в том числе с перечнем произведенных работ, Арендодатель вправе заявить о наличии спора в соответствии с пунктом 13 настоящего Договора аренды, до разрешения которого расходы в спорной части не подлежат возмещению Арендодателем.

5.19. Стоимость работ, материалов и объем иных затрат по устранению недостатков не должна превышать стоимость работ, материалов и объем иных затрат, определяемых в соответствии с территориальными сметными нормативами для г. Москвы, действующими на дату выявления недостатков.

5.20. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Комиссией Акта технического состояния Помещений, в котором отсутствуют указания на существенные недостатки Помещений, либо в случае, если Арендатор принимает Помещения с существенными недостатками, Стороны подписывают Акт приема-передачи Помещений.

5.21. В случае, если Арендатор отказывается от подписания Акта приема-передачи Помещений при отсутствии оснований, предусмотренных настоящим Договором аренды, такой отказ считается уклонением Арендатора от процедуры передачи Помещений.

5.22. Помещения считаются переданным Арендатору в дату подписания Акта приема-передачи Помещений.

5.23. Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Помещений Арендодатель передает Арендатору все имеющиеся у него в наличии документы, относящиеся к Помещениям и необходимые для исполнения Арендатором Договора аренды и эксплуатации Помещений, в том числе в электронном виде (в случае их наличия у Арендодателя в электронном виде).

5.24. Сторона считается уклонившейся от процедуры приемки в случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим разделом Договора аренды, более чем на 10 (десять) рабочих дней, если иное не предусмотрено настоящим Договором аренды.

5.25. При подписании Акта приема-передачи Помещений Стороны подписывают Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности как часть Договора аренды.

6. Техническая эксплуатация Помещений. Замена Оборудования

6.1. Техническая эксплуатация Здания апарт-отеля/Помещений.

6.1.1. Арендодатель обязуется осуществлять Техническую эксплуатацию Здания апарт-отеля в течение срока действия настоящего Договора.

6.1.2. Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем заключить договоры с подрядными организациями на осуществление Технической эксплуатации и оказание Эксплуатационных услуг.

6.1.3. Указанные в п. 6.1.2 договоры могут быть заключены только одновременно с договорами, указанными в п. 4.1.3.7.

6.1.4. В случае заключения договоров, указанных в п. 6.1.2 настоящего Договора, Арендатор обязуется осуществлять за свой счет Техническую эксплуатацию Здания апарт-отеля и содержать Помещения и поддерживать Оборудование в работоспособном состоянии, пригодном для Разрешенного использования Помещений, в состоянии, не худшем, чем на момент передачи Помещений Арендатору (с учетом естественного износа).

6.1.5. В целях осуществления Технической эксплуатации Помещений Арендатор обязан осуществлять следующие действия:

а) текущий ремонт Помещений (при возникновении такой необходимости, по согласованию с Арендодателем), согласно п. 4.1.1.:

- ремонт и замена Оборудования, находящегося в собственности Арендодателя, в пределах гарантийного срока осуществляется Арендодателем;

- в случае выхода из строя Оборудования за пределами гарантийного срока или в случае, если Арендодателем доказано, что выход из строя Оборудования произошел по причине производственного дефекта либо некачественного монтажа или пуско-наладки Оборудования, Арендодатель обеспечивает ремонт или замену Оборудования;

б) замену вышедшего из строя Оборудования, если при его использовании становится невозможно осуществлять Разрешенное использование Помещений, по мере возникновения такой необходимости, а именно, в случае истечения срока эксплуатации указанного Оборудования или при невозможности ремонта такого Оборудования, если оно выведено из строя по вине Арендатора. В случае если Оборудование непригодно для эксплуатации в силу производственного дефекта, некачественного монтажа или пуско-наладки, прочих обстоятельств, за которые отвечает Арендодатель, замену осуществляет Арендодатель за свой счет.

6.2. Замена Оборудования и улучшения Помещений.

6.2.1. Стоимость Неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, не подлежит возмещению за счет Арендодателя, если иное не согласовано Сторонами.

6.2.2. Право собственности на Оборудование, приобретенное за счет средств Арендатора, в том числе в целях замены списанного в связи с истечением срока эксплуатации Оборудования или не подлежащего ремонту Оборудования, а также при необходимости замены, принадлежит Арендатору, если иное не предусмотрено настоящим Договором аренды.

6.2.3. В случае, если невозможность ремонта заменяемого Оборудования, являющегося собственностью Арендодателя, возникла по причинам неисполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору аренды, право собственности на оборудование, приобретенное Арендатором в целях замены, принадлежит Арендодателю с момента завершения монтажа такого оборудования.

6.2.4. Оборудование и улучшения Помещений, закупленное (произведенные) Арендатором по согласованию с Арендодателем в целях возмещения причиненного Арендодателю реального ущерба, вызванных ненадлежащей эксплуатацией или неисполнением своих обязательств по настоящему Договору аренды, являются собственностью Арендодателя, на них распространяются условия настоящего Договора аренды как на предмет аренды, а стоимость такого оборудования и улучшений не подлежит возмещению Арендодателем в случае прекращения настоящего Договора аренды.

6.2.5. Замена Оборудования осуществляется Арендодателем в следующем порядке:

а) в случае замены Оборудования, являющегося собственностью Арендодателя, срок эксплуатации которого не истек, порядок демонтажа, вывоза и хранения такого Оборудования согласовывается

Сторонами. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя осуществления указанных действий силами или за счет средств Арендодателя в случае, если такая замена осуществляется по инициативе Арендатора. В случае, если демонтаж, вывоз или хранение такого оборудования осуществляются Арендатором, Арендатор несет ответственность за причиненный в процессе осуществления указанных действий такому Оборудованию, а также Зданию апартаментов/Помещениям и третьим лицам вред;

б) в случае замены Оборудования, являющегося собственностью Арендодателя, с истекшим сроком эксплуатации, либо Оборудования, не пригодного для дальнейшей эксплуатации по обстоятельствам, за которые не отвечает Арендатор, демонтаж, вывоз, хранение и утилизация такого оборудования осуществляются Арендодателем, если иное не согласовано Сторонами. В случае, если демонтаж, вывоз или хранение такого оборудования осуществляются Арендатором, Арендатор несет ответственность за причиненный в процессе осуществления указанных действий третьим лицам вред;

в) замена оборудования, являющегося собственностью Арендатора, может осуществляться без согласования с Арендодателем за исключением случая, когда порядок осуществления такой замены требует дополнительного согласования исходя из Разрешенного использования Помещений.

6.3. Замена Оборудования и улучшения Помещений в соответствии с изменением требований МГО (или заменой МГО) осуществляется за счет Арендатора по предварительному согласованию с Арендодателем.

7. Контроль за исполнением условий Договора аренды.

7.1. Арендодатель вправе осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору аренды путем:

а) проведения осмотров Помещений без вмешательства в деятельность Арендатора;

б) запроса у Арендатора информации в связи с исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору аренды, за исключением информации, являющейся конфиденциальной.

7.2. Арендатор обеспечивает уполномоченным представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещения для осуществления контроля за выполнением условий настоящего Договора аренды в Рабочие часы с предварительным письменным уведомлением не позднее чем за 24 часа до осмотра.

7.3. Арендодатель вправе запрашивать у Арендатора информацию, относящуюся к Помещениям/Зданию апартаментов и ходу исполнения Арендатором условий настоящего Договора аренды. Арендатор обязан направить ответ на запрос Арендодателя с предоставлением запрашиваемых документов и информации в течение 10 дней со дня получения запроса. В случае если исполнение запроса в указанный срок невозможно, Арендатор уведомляет в указанный в настоящем пункте срок Арендодателя о невозможности исполнения в указанный срок с обоснованием причин такой невозможности и указанием приемлемого срока исполнения.

7.4. В случае выявления нарушений Арендодателем обязательств из настоящего Договора аренды Арендодатель вправе направить предписание об устранении нарушения, определяющее подлежащее устранению нарушение и срок его устранения. Предписание об устранении нарушения, связанного с выплатой Арендной платы, может быть направлено в любое время независимо от того, направляется ли оно по результатам проведенной проверки.

7.5. В случае наличия у Арендатора возражений в отношении предписания, разногласия Сторон рассматриваются в порядке, предусмотренном разделом 13 настоящего Договора аренды.

7.6. Если у Арендатора отсутствуют возражения, он обязан устранить все нарушения в срок, указанный в предписании, и уведомить Арендодателя об устранении нарушений.

8. Ответственность Сторон

8.1. Арендатор несет следующую ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору аренды:

8.1.1. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с разделом 3 настоящего Договора аренды, увеличивается в 10 раз в каждом расчетном периоде, в течение которого было допущено использование Помещений не в соответствии с Разрешенным использованием, предусмотренным настоящим Договором аренды;

8.2. Арендатор самостоятельно несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности и законодательства об охране труда.

8.3. Предусмотренные в подпункте 8.1.1. настоящего Договора аренды денежные средства подлежат доплате вместе с очередной выплатой Арендной платы за следующей расчетный период.

8.4. Датой выявления нарушения является дата, в которую было выявлено нарушение, указанная в

направленном Арендодателем предписании об устранении нарушения.

8.5. Выплата денежных средств, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора аренды, не освобождает Сторону от обязанности устранения последствий нарушенного обязательства.

8.6. Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы или ее части в случае невозможности осуществления Разрешенного использования Помещений полностью либо в части более 24 (двадцати четырех) часов подряд в случае неоказания, либо ненадлежащего оказания эксплуатационных и/или коммунальных услуг Арендодателем. Настоящее условие применяется на весь период невозможности осуществления Разрешенного использования Помещений полностью либо в части. Настоящий пункт имеет силу в случае документального обоснования невозможности осуществления Разрешенного использования Помещений.

9. Порядок изменения и прекращения Договора аренды

9.1. Изменение условий настоящего Договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору аренды.

9.1.1. Изменение или прекращение Договора аренды по соглашению Сторон осуществляется посредством направления уведомления одной из Сторон, в котором должно содержаться предложение об изменении Договора аренды с указанием оснований и даты изменения. Вместе с предложением об изменении настоящего Договора аренды также направляется проект дополнительного соглашения. Сторона, получившая уведомление, должна направить ответ о принятии предложения либо отказе от него, либо направить предложение о проведении переговоров в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления. В случае получения Стороной, направившей уведомление, ответа об отказе от предложения либо в случае, если Стороны в процессе переговоров не пришли к соглашению в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента начала переговоров, изменение или прекращение Договора аренды осуществляется по решению суда.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

9.2.1. неоднократного (три или более раз подряд) неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по внесению Арендной платы и иных платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора аренды в течение 2 (двух) месяцев с момента получения предписания Арендодателя об устранении нарушения;

9.2.2. уклонения Стороны от процедуры передачи Помещений;

9.2.3. использования Помещений не в соответствии с Разрешенным использованием, предусмотренным настоящим Договором аренды;

9.2.4. если Арендатор систематически (три и более раз) существенно нарушает свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором аренды.

9.3. В случае если настоящий Договор аренды подлежит расторжению в одностороннем (внесудебном) порядке по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о расторжении настоящего Договора. Арендатор обязан освободить Помещения и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения такого уведомления.

9.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора досрочно:

9.4.1. если Арендодатель не производит капитального ремонта Помещений, вызванного неотложной необходимостью.

9.4.2. Если Помещения в силу обстоятельства, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для Разрешенного использования;

9.4.3. Если Арендодатель необоснованно не предоставляет Помещения в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора, при условии, что такие ограничения доступа в Помещения не связаны с нарушением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

9.5. Расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности выполнения своих обязательств и удовлетворения взаимных претензий, наступивших до момента расторжения Договора. В случае, если Сторона заявляет о прекращении Договора аренды в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с предусмотренными настоящим Договором аренды основаниями, Договор аренды считается прекращенным по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения другой стороной уведомления о расторжении Договора аренды в одностороннем внесудебном порядке, если получившая такое уведомление Сторона в течение указанного срока не направит уведомление о

возникновении спора в соответствии с разделом 13 настоящего Договора аренды.

10. Последствия прекращения Договора аренды

10.1. Прекращение Договора аренды прекращает обязательства Сторон, за исключением обязательств, связанных с последствиями такого прекращения.

10.2. При прекращении Договора аренды Оборудование, созданное, приобретенное Арендодателем остается в собственности Арендодателя. Арендатор не вправе требовать передачи ему данного имущества и обязан освободить занимаемые им Помещения в предусмотренном ниже порядке.

10.3. Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, не подлежит возмещению за счет Арендодателя, если Сторонами не согласовано другое.

10.4. Стороны обязаны провести процедуру передачи Помещений в соответствии с положениями, предусмотренными настоящим Договором аренды с учетом следующих особенностей:

- комиссия должна быть сформирована Сторонами путем обмена письмами в соответствии с порядком, предусмотренным разделом 14 настоящего Договора аренды, не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней после даты прекращения настоящего Договора аренды. В случае уклонения Арендатора от формирования Комиссии Арендодатель вправе сформировать Комиссию самостоятельно без включения в нее представителей Арендатора. В случае уклонения Арендодателя от формирования Комиссии Арендатор вправе сформировать Комиссию самостоятельно без включения в нее представителей Арендодателя;
- по результатам осмотра и испытаний Комиссия устанавливает состояние Помещений (его частей), в том числе по сравнению с состоянием Помещений (его частей) на момент передачи Помещений Арендатору, и фиксирует его в Акте технического состояния Помещений;
- в случае уклонения Арендатора от процедуры передачи Арендодатель вправе самостоятельно провести осмотр и испытания Помещений и самостоятельно установить состояние Помещений (его частей), в том числе по сравнению с состоянием Помещений (его частей) на момент передачи Помещений Арендатору. В случае уклонения Арендодателя от процедуры передачи Арендатор вправе самостоятельно провести осмотр и испытания Помещений и самостоятельно установить состояние Помещений (его частей), в том числе по сравнению с состоянием Помещений (его частей) на момент передачи Помещений Арендатору.

10.5. Арендодатель вправе требовать от Арендатора ремонта неисправного Оборудования либо замены Арендатором Оборудования, не подлежащего ремонту по вине Арендатора, или выполнения работ в отношении Помещений, в результате которых состояние Помещений приводится в состояние, не худшее, чем на момент передачи Помещений Арендатору (с учетом естественного износа в соответствии с пунктом 5.1.13 настоящего Договора). В случае уклонения Арендатора от совершения указанных действий Арендодатель вправе самостоятельно провести указанные работы или выполнить ремонт или замену Оборудования с возложением всех разумных и документально подтвержденных расходов на Арендатора либо требовать от Арендатора возмещения реального ущерба. Стороны обязаны произвести исполнение денежных требований, при их наличии, друг к другу в порядке, предусмотренном законодательством, не позднее 30 календарных дней с даты предъявления соответствующих требований;

10.6. Арендатор обеспечивает демонтаж и вывоз оборудования и иного имущества, находящегося в собственности Арендатора, в течение 6 (шести) месяцев со дня прекращения настоящего Договора аренды, принадлежащего Арендатору на праве собственности на момент прекращения Договора аренды.

10.7. Демонтаж оборудования, находящегося в собственности или во владении Арендатора и не подлежащего передаче в собственность Арендодателя, осуществляется силами и за счет Арендатора, в том числе в случае, если для демонтажа и вывоза такого оборудования необходим демонтаж отдельных конструктивных элементов Здания апартаментов.

10.8. После демонтажа и вывоза оборудования, для демонтажа и вывоза которого был осуществлен демонтаж отдельных конструктивных элементов Помещений, Арендатор обязан привести Здание апартаментов в состояние не худшее, чем до осуществления демонтажа и вывоза оборудования (с учетом нормального износа), в том числе восстановить конструктивные элементы Помещений в местах демонтажа оборудования.

10.9. Порядок демонтажа оборудования, демонтажа конструктивных элементов Помещений, порядок приведения состояния Здания апартаментов в состояние, не худшее, чем до момента демонтажа оборудования, а также порядок приемки указанных работ Арендатор обязан согласовать с Арендодателем.

10.10. Помещение считается переданным после окончания всех работ по демонтажу оборудования Арендатором и подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата).

10.11. Стороны соглашаются, что при возврате Помещений Арендодатель не будет требовать устранения следующих возможных повреждений (далее – «Повреждения»):

- пятен, загрязнений, царапин и потертости на поверхности стен, потолка и пола Помещений от обычного использования Здания;

- отверстий в стенах, полу или потолке, которые образуются в результате демонтажа устройств бесперебойного питания, системы газового пожаротушения, системы кондиционирования серверной, экранов, плазменных панелей и мониторов, проекционного оборудования, блоков управления системы контроля доступа, аудио-, видео- или телеком-систем, обычного офисного оборудования, мебели, элементов оформления, мебельных перегородок;

- возможных дефектов работы Оборудования, являющихся следствием его нормального износа либо при истечении нормативного срока службы соответствующего оборудования, при условии, что указанные дефекты не препятствуют возможности использования Здания и что, в целом, указанное Оборудование находится в работоспособном состоянии.

11. Сроки

11.1. Ориентировочный срок получения права собственности на Здание 31 декабря 2022 года.

11.2. Срок, установленный пунктом 11.1 настоящего Договора, может корректироваться Арендодателем в процессе осуществления проектирования и строительства Помещений на срок не более чем 6 (шесть) месяцев.

11.3. Договор аренды вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

11.4. Течение срока аренды по настоящему Договору аренды наступает с момента подписания Акта приема-передачи.

11.5. Срок аренды Помещений составляет 10 (десять) лет.

11.6. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора аренды имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок.

12. Государственная регистрация Договора

12.1. Настоящий Договор аренды подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, несет Арендатор, также на Арендатора возлагается обязанность по предоставлению документов на государственную регистрацию Договора аренды. В целях государственной регистрации настоящего Договора Арендодатель в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения права собственности на Здание обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора аренды уполномоченным Государственным органом.

12.3. В случае, если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора аренды уполномоченным Государственным органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуются внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор, то Арендодатель обязуется передать Арендатору копии всех затребованных таким уполномоченным Государственным органом документов и/или информацию, а Стороны обязуются незамедлительно устранить все возникшие законные замечания Государственных органов, подписав соответствующие соглашения о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор аренды.

12.4. Арендатор обязан не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения от Арендодателя документов, предусмотренных п. 4.2. Договора аренды, подать документы на государственную регистрацию Договора аренды.

12.5. В случае внесения изменений или дополнений в настоящий Договор аренды, расходы, связанные с регистрацией таких изменений или дополнений, несет Сторона-инициатор таких изменений.

12.6. После истечения срока аренды (и отсутствия его продления или возобновления) Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для регистрации прекращения аренды уполномоченным Государственным органом.

13. Разрешение споров

13.1. Каждая из Сторон обязуется незамедлительно информировать другую Сторону о каком-либо фактическом неисполнении либо ненадлежащем исполнении такой Стороной или другой Стороной обязательств по Договору аренды, при этом соответствующее уведомление должно содержать описание такого неисполнения (ненадлежащего исполнения), а также, насколько это известно такой Стороне, его причин, возможных последствий и мер, необходимых для его устранения.

13.2. Споры и разногласия между Сторонами по настоящему Договору аренды или в связи с ним разрешаются путем переговоров. Переговоры должны быть проведены Сторонами в течение 6 (шести) рабочих дней с даты получения другой Стороной уведомления о возникновении спора.

13.3. В случае недостижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Договору аренды, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть направлен заявителю в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

13.4. Претензия (ответ на претензию) направляется с уведомлением о вручении или иным способом, обеспечивающим получение Стороной такого сообщения.

13.5. В случае если ответ не направлен в указанный срок, претензия считается принятой, а указанное нарушение подлежит устранению.

13.6. В случае недостижения Сторонами согласия по результатам рассмотрения претензии, все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора аренды, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

13.7. Стороны могут заключить соглашение в отношении предмета спора на любой стадии рассмотрения спора. Такое соглашение является обязательным для Сторон и должно быть совершено в письменной форме и подписано уполномоченными представителями Сторон.

13.8. В случае недостижения согласия в результате проведенных переговоров, в том числе по вопросам приемки Помещений в соответствии с положениями настоящего Договора аренды любая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение Техническому эксперту путем направления уведомления о необходимости привлечения Технического эксперта другой Стороне. Указанное уведомление считается заявлением о возникновении спора.

13.9. Кандидатура Технического эксперта определяется по соглашению Сторон. Услуги Технического эксперта оплачиваются Стороной:

а) заявившей о наличии оснований для отказа в приемке в случае, если предметом Спора является вопрос приемки Помещений;

б) направившей другой Стороне уведомление о необходимости привлечения Технического эксперта.

13.10. Договор с Техническим экспертом должен предусматривать обязательное страхование ответственности Технического эксперта в случае принятия им ошибочных, необоснованных и (или) неправомерных решений, повлекших неисполнение обязательств по настоящему Договору аренды и (или) причинение ущерба, включая увеличение расходов и (или) возникновение ответственности перед третьими лицами для любой из Сторон.

13.11. Сроки и порядок рассмотрения спора Техническим экспертом определяется по Соглашению сторон. При этом срок рассмотрения спора не может превышать 10 (десять) рабочих дней, если Сторонами не согласовано иное.

13.12. Если Стороны согласны с решением, вынесенным Техническим экспертом по рассматриваемому спору, они подписывают соглашение, оформляющее такое решение Технического эксперта, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его вынесения. В этом случае расходы на оплату услуг Технического эксперта возлагаются на Сторону, против которой вынесено решение, если Стороны не согласуют иное.

13.13. Решение Технического эксперта не препятствует Стороне обратиться в суд для разрешения спора в судебном порядке.

14. Порядок направления сообщений

14.1. Все уведомления и заявления в соответствии с настоящим Договором аренды должны совершаться в письменной форме. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему приведенному в разделе 16 настоящего Договора аренды адресу заказным письмом, с курьером, либо переданы лично под роспись.

14.2. В случае направления уведомления или заявления по электронной почте Сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней направить оригинал такого уведомления или заявления заказным письмом,

с курьером, либо передать его лично под роспись другой Стороне, в противном случае соответствующее уведомление или заявление считается не поданным и не полученным.

14.3. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга о любых изменениях данных, указанных в разделе 16 настоящего Договора аренды. В противном случае, направленные по указанным в разделе 16 настоящего Договора аренды адресам уведомления рассматриваются как доведенные до сведения Стороны-получателя.

14.4. Любое уведомление, направляемое в соответствии или в связи с Договором аренды, считается полученным при доставке курьерской службой, заказным письмом с описью вложения либо лично – в момент доставки. С учетом положений пункта 14.2 настоящего Договора аренды, при передаче по электронной почте – в момент получения оригинала такого уведомления или заявления, в порядке, установленном п. 15.1 Договора аренды.

14.5. Уведомление, поданное в соответствии с пунктом 14.1 настоящего Договора аренды, но полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в этом месте.

14.6. Каждая из Сторон обязуется незамедлительно информировать другую Сторону о любых ставших известными Стороне обстоятельствах, которые могут неблагоприятно отразиться на возможности другой Стороны исполнить свои обязательства по Договору аренды, или ограничивать осуществление ее прав по Договору аренды, или привести к прекращению Договора аренды.

15. Заключительные положения

15.1. Настоящий Договор аренды составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, и для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Государственный орган).

15.2. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору аренды третьей стороне без письменного на то согласия другой Стороны.

15.3. Изменения и дополнения, которые Стороны желают внести в настоящий Договор аренды, должны быть оформлены в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору аренды. Изменения и дополнения вступают в силу и становятся обязательными для исполнения Сторонами со дня подписания уполномоченными представителями Сторон дополнительных соглашений.

15.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых исходили Стороны при заключении настоящего Договора аренды (согласно определению статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для внесения изменений или расторжения настоящего Договора аренды любой Стороной по нему.

15.5. Стороны обязуются соблюдать полную конфиденциальность в отношении полученной ими в ходе реализации настоящего Договора аренды от другой Стороны коммерческой информации, в отношении которой правообладателем установлен режим коммерческой тайны в соответствии с Законодательством, как в ходе исполнения Договора аренды, так и в течение 10 (десяти) лет после прекращения его действия.

15.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором аренды, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

15.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение №1 – Размер Арендной ставки;
- Приложение №2 – Список Услуг технического сопровождения;
- Приложение №3 – Условия страхования Помещений и Оборудования;
- Приложение №4 – Форма Акта приема-передачи Помещений;
- Приложение №5 – Форма Акта технического состояния Помещений;
- Приложение №6 – поэтажный план. Экспликация (предоставляются после окончания строительства и постановки на кадастровый учет и являются неотъемлемой частью Договора).

16. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Фонд международного медицинского кластера

к Договору аренды апартаментов
международного медицинского кластера
№ ____ - __/ММК от «__» _____ 20__ г.

РАЗМЕР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

| | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Сумма аренды без НДС (руб.) за 1 кв.м. в год | | | | |

Арендодатель:

Арендатор:

**Фонд международного медицинского
кластера**

Приложение №2
к Договору аренды апарт-отеля
международного медицинского кластера
№ ____ - __/ММК от «__» _____ 20__ г.

**Услуги технического сопровождения
(перечень)**

(предоставляется отдельно)

Условия договора страхования риска случайной гибели или повреждения Помещений и/или Оборудования

1. Договор страхования риска случайной гибели или повреждения Помещений и/или Оборудования должен предусматривать страхование на случай утраты (гибели) и повреждения имущества Помещений и/или Оборудования в результате (включая, но не ограничиваясь):
 - действия огня (пожара), средств пожаротушения, взрыва, удара молнии;
 - действия воды (в результате аварий инженерных сетей, паводка, затопления, наводнения, выхода подпочвенных вод, ливня);
 - внешнего воздействия в результате наезда транспортных средств; падения летательных аппаратов, их частей и предметов из них; падения предметов, находящихся в непосредственной близости (опор электропередач, деревьев, рекламных конструкций и т.п.), взрывов технического и гидротехнического оборудования и др. аналогичных устройств;
 - иного внешнего воздействия;
 - стихийных бедствий (лавины, бури, урагана, тайфуна, землетрясения, оседания и просадки грунта, оползня, обвала, сели, действия необычного для данной местности снегопада, мороза, обледенения и т.п.);
 - противоправных действий третьих лиц (включая кражу, разбой, поджог, акты вандализма и хулиганства);
 - поломок электронного оборудования, машин и механизмов, привлекаемых в ходе осуществления деятельности в рамках Инвестиционного соглашения, включая воздействие электроэнергии в виде короткого замыкания электрического тока, перегрузки электросети, падения напряжения;
 - ошибки в технической документации.
2. Бенефициаром по договору страхования является Арендодатель.
3. Страховая сумма должна составлять полную восстановительную стоимость объекта страхования, но не более суммы затрат Арендодателя на создание объекта страхования.
4. Период страхования: не менее 1 (одного) года с даты заключения Договора страхования.
5. Данный договор страхования подлежит заключению в течение 10 (десяти) рабочих дней с передачи Помещений и Оборудования Арендатору.

Арендодатель:

Арендатор:

Фонд международного медицинского кластера

Форма Акта приема-передачи Помещений

Фонд международного медицинского кластера, созданный и зарегистрированный на основании постановления Правительства города Москвы от 21 сентября 2015 года №600-ПП «О мерах по обеспечению создания и функционирования международного медицинского кластера в городе Москве» в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2015 года №160-ФЗ «О международном медицинском кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, руководствуясь решением Наблюдательного совета Фонда международного медицинского кластера (Протокол № 4-27-77/7 от «30» июня 2017 года), далее именуемый по тексту «**Арендодатель**», с одной стороны, и

_____ в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемое по тексту «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые каждая в отдельности «Сторона», а совместно «Стороны»,

действуя в рамках Договора аренды апарт-отеля международного медицинского кластера № ___ от «__» _____ 20__ г. (далее - «**Договор аренды**»), и во исполнение пункта __ Договора аренды, подписали настоящий Акт приема-передачи (далее – **Акт**), подтверждающий нижеследующее:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование по Договору аренды Помещения, включающие Оборудование.
2. Арендатор не имеет каких-либо претензий или замечаний относительно состояния Помещений, передаваемых в аренду. Помещений передан Арендатору в состоянии, готовом к использованию в соответствии с Разрешенным использованием, за исключением недостатков, определенных в Акте технического состояния Помещений, являющимся приложением к настоящему Акту.
3. Термины с заглавной буквы, используемые в Акте, принимаются в значении, придаваемом им Договором Аренды.
4. Акт составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:

Арендатор:

Фонд международного медицинского кластера

Форма Акта технического состояния Помещений

Комиссия, сформированная Арендатором и Арендодателем в соответствии с условиями Договора аренды, провела осмотр (осмотр и испытания) Помещений, включающих Оборудование.

Представители Арендодателя в составе Комиссии

Уполномоченный представитель Арендодателя:

Представители Арендатора в составе Комиссии

Уполномоченный представитель Арендатора:

Описание проводившихся в рамках Проверки Мероприятий Контроля

Поэтажная приемка Помещений согласно Дополнительному соглашению к Договору аренды № ____ - __/ММК от «__» _____ 20__ г.

По результатам осмотра (осмотра и испытаний) Комиссией:

не выявлены недостатки

выявлены незначительные недостатки

выявлены существенные недостатки

Перечень и описание незначительных недостатков (в случае выявления):

Приложение №1 к Акту технического состояния

Перечень и описание существенных недостатков (в случае выявления):

Приложение №1 к Акту технического состояния

Уполномоченный представитель Арендодателя:

Уполномоченный представитель Арендатора:

Арендодатель:

Арендатор:

**Фонд международного медицинского
кластера**