**Приложение №4 к Извещению №6.1 от «05» апреля 2023 г.**

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

 г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково»** (сокращенное наименование ООО «Технопарк «Сколково»), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор субаренды № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2023 года (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 Помещений и оборудования, подписываемый Сторонами при возврате Субарендатором Помещений Арендатору на условиях статьи 10 Договора, форма которого приведена в Приложении № 5 к Договору.
	2. **«Акт допуска»** означает документ, подписываемый Сторонами в момент передачи Помещения Субарендатору для проведения строительно-монтажных работ составленный по форме, содержащейся в Приложении № 11 к Договору
	3. **«Акт приема-передачи»** означает Акт приема–передачи Помещений и оборудования, составленный по форме, содержащейся в Приложении № 4 к Договору.
	4. «**Акт разграничения эксплуатационной ответственности**» означает акт, подписанный Сторонами по форме, указанной в Приложении № 9 к настоящему Договору, устанавливающий разграничение ответственности и обязанностей Сторон по эксплуатации и содержанию инженерных систем, оборудования и строительных конструкций в Помещении/Здании и являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.
	5. **«Арендная плата»** означает совокупность всех платежей, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора, и выплачиваемых в соответствии с положениями настоящего Договора.
	6. **«Арендатор»** означает Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес: Россия, 121205, г. Москва, территория инновационного центра Сколково, Большой бульвар, д. 42, стр.1, этаж 2, пом. 822.
	7. **«Арендодатель»** означает Общество с ограниченной ответственностью «Сколково инфраструктура» (ООО «Сколково инфраструктура»), ИНН 7701897582.
	8. **«Арендуемая площадь»** означает общую площадь Помещений, определенную по техническому плану, подготовленным кадастровым инженером или по данным государственного кадастра недвижимости.
	9. **«Бесперебойная деятельность»** - деятельность по организации точек общественного питания в соответствии с Разрешенным использованием и режимом работы, установленном в Приложении № 6.
	10. **«Выручка»** – означает выручку от деятельности Субарендатора в Помещении и на территории Здания, а также иных объектов и прилегающих территорий к ним, в том числе в расположенных в непосредственной близости от Здания шатрах, организация содержания и эксплуатация которых осуществляется Обществом, за исключением Услуг кейтеринга, в соответствии с Разрешенным использованием на территории Инновационного центра «Сколково», исчисленную кассовым способом (по оплате), полученную Субарендатором в течение отчетного периода (календарного месяца), включая налог на добавленную стоимость. Размер Выручки определяется на основании Отчета Субарендатора с приложением соответствующих первичных и иных документов, переданных Субарендатором Арендатору в порядке, предусмотренном Договором.
	11. **«Государственный орган»** означает органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти, имеющие юрисдикцию в отношении Сторон или Здания, а также любых уполномоченных ими должностных лиц.
	12. **«Дата начала»** означает дату приема-передачи Помещений от Арендатора Субарендатору по Акту приема-передачи Помещений.
	13. **«Договор»** (или **«Договор субаренды»**) означает настоящий договор субаренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются).
	14. **«Договор аренды»** означает Договор аренды № 50104/02-02006/160-2016 от «23» декабря 2016 года, заключенный между Арендатором и Арендодателем.
	15. **«Здание»** означает нежилое здание площадью 95 865,6 кв.м, с кадастровым номером 77:15:0020321:389, по адресу: г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, 42, стр. 1, расположенное на Земельном участке и входящее в инфраструктуру территории инновационного центра «Сколково», застройщиком и собственником которого является ООО «Сколково инфраструктура» (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 13.12.2016 № 013-Ф-60-РВ, номер и дата государственной регистрации права: № 77:15:0020321:389-77/012/2017-1 от 13.03.2017), и предоставленное целиком в аренду Арендатору по Договору аренды.
	16. **«Земельный участок»** означает земельный участок с кадастровым номером 77:15:0020321:374, площадью 42 862 кв. м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, г. Москва, д. Сколково, предоставленный в аренду ООО «Сколково инфраструктура» для размещения (создания) и эксплуатации Здания.
	17. **«Коммунальные услуги»** означает услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению в Помещениях Здания.
	18. **«Коммуникации»** означает любые существующие или будущие системы в Здании для передачи веществ или энергии, а также любое вспомогательное оборудование, прилагающее к ним или дополняющее их.
	19. **«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, комнаты отдыха, лестницы и лестничные площадки, лифты, лифтовые холлы, эскалаторы, помещения ресепшн, гардеробная, санитарные помещения, в т. ч. санузлы (расположенные в Местах общего пользования). Места общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, предназначены для совместного пользования Субарендатора и Арендатора, и всех лиц, имеющих право нахождения в Здании. Доступ в технические помещения имеют уполномоченные работники Арендодателя, Арендатора и представители организации, эксплуатирующей Здание. Помещения, входящие в состав Мест общего пользования, могут быть использованы только по их прямому назначению.
	20. **«НДС»** означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации.
	21. **«Обеспечительный Платеж»** имеет значение, определенное в пункте 4.4. Договора.
	22. **«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. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено заключением компетентного органа.
	23. **«Помещения» или «Помещение»** означают нежилые помещения, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, сдаваемые Арендатором в субаренду Субарендатору по настоящему Договору, выделенные цветом на Плане в Приложении № 1 к настоящему Договору и более подробно описанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.
	24. **«Правила**» означают разумные нормы и правила пользования Зданием, утверждаемые и/или время от времени изменяемые Арендатором или Арендодателем для всех субарендаторов в Здании, с той оговоркой, что указанные изменения в равной степени применяются ко всем субарендаторам в Здании, а также Правила предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» утвержденные Фондом «Сколково» и являющиеся правилами проекта в значении этого понятия, определенном в статье 7 Федерального закона от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково».

Правила, за исключением правил проекта, их изменения доводятся до сведения Субарендатора любым способом по усмотрению Арендатора, если иное не установлено настоящим Договором.

* 1. **«Работы» («Работы по изменению помещений**») означают действия Субарендатора или его подрядчика, связанные с проектированием, проведением общестроительных и специальных работ в Помещении, результат которых направлен на обеспечение деятельности Субарендатора в Помещении. Работы выполняются Субарендатором после письменного согласования таких работ с Арендатором.
	2. **«Разрешенное использование»** означает использование Помещения для организации общественного питания (столовой и сервиса приготовления готовых рационов питания) в соответствии с требованиями, установленными в Приложении №6 и другими условиями настоящего Договора.
	3. **«Срок субаренды»** означает период времени, в течение которого Помещения предоставляются Субарендатору во временное владение и пользование, указанный в п. 3.1 настоящего Договора.
	4. **«Текущий ремонт»** означает текущий (не капитальный) ремонт Помещений, более подробно описанный в статье 7 настоящего Договора.
	5. **«Услуги по эксплуатации»** означает услуги, оказываемые Арендатором и связанные с обслуживанием и эксплуатацией Здания и Земельного участка, указанные в Приложении № 3 к Договору. Стоимость Услуг по эксплуатации включены в Основную Арендную плату, указанную в п.4.2. настоящего Договора.
	6. **«Услуги кейтеринга»** означает деятельность Субарендатора, заключающуюся в оказании услуг по организации питания на мероприятиях, проводимых на территории Здания, а также иных объектов и прилегающих территорий к ним, в том числе в расположенных в непосредственной близости от Здания шатрах, организация содержания и эксплуатация которых осуществляется Арендатором.
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. В соответствии с Договором Арендатор передает Субарендатору, а Субарендатор принимает от Арендатора во временное владение и пользование (в субаренду) Помещения площадью 1000 кв. м для организации общественного питания (столовой) и 305 кв. м. для организации объекта общественного питания (сервиса приготовления готовых рационов питания), общей площадью 1305 кв.м., №№ 310.1-310.29, 310.31-310.35 (согласно техническому паспорту) расположенные на – 1 (цокольном) этаже Здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 42, стр.1. Помещение обозначено на поэтажном плане Здания в Приложении № 1 к настоящему Договору (Помещение выделено красным цветом). Подробные характеристики Помещения указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.
	2. Стороны подтверждают, что данные, составляющие понятия «Помещения» и «Здание», с учетом данных, приведенных в пункте 2.1, в Приложении № 1 и Приложении № 2 к Договору, позволяют определенно установить имущество, предоставляемое во временное владение и пользование Субарендатору на условиях настоящего Договора.
	3. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора обладает всеми правами для передачи Помещения в субаренду. На момент заключения Договора Помещение третьим лицам не продано, в споре и под арестом не состоит.
	4. Использование Субарендатором площади меньшего размера, чем предусмотрено Договором, в том числе, если площадь уменьшилась в результате проведения Субарендатором каких-либо Работ, не освобождает его от обязанности вносить плату за пользование всем Помещением в соответствии со ст. 4 Договора в полном объеме.
2. СРОК СУБАРЕНДЫ
	1. Срок субаренды по настоящему Договору составляет 3 (три) года начиная с Даты начала (включительно). По истечении Срока субаренды, при условии надлежащего исполнения Субарендатором своих обязанностей и отсутствия возражений со стороны Арендатора, договор субаренды считается перезаключенным на срок, равный 11 (месяцев) . Если Субарендатор не намерен продолжать использование Помещения после истечения Срока субаренды, Субарендатор обязан направить Арендатору соответствующие письменное уведомление. Такое письменное уведомление должно быть направлено Субарендатором Арендатору не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до даты истечения Срока субаренды.
	2. Арендатор обязан письменно уведомить Субарендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения Договора субаренды. В уведомлении должны быть указаны реквизиты Арендатора, необходимые для перечисления арендой платы, которая должна перечисляться Арендатору со дня расторжения договора субаренды.
3. Арендная плата, иные платежи и порядок расчетов
	1. За пользование Помещениями Субарендатор обязуется выплачивать на расчетный счет Арендатора в течение срока субаренды Арендную плату.

Арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

АП = ОАП + К, где

АП – Арендная плата по Договору;

ОАП – Основная арендная плата (является платой за владение и пользование Помещениями, предоставление услуг по содержанию прилегающей территории и центральных инженерных систем Объекта, и рассчитывается в порядке, указанном в п. 4.2.);

К - компенсация понесенных арендатором расходов на оплату услуг электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и холодоснабжения размер которой рассчитывается исходя из фактических объемов потребления соответствующих коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение), определенных на основании показаний приборов учета в Помещениях, и тарифов ресурсоснабжающих организаций, а в отношении услуг теплоснабжения и холодоснабжения – по методике, предусмотренной настоящим Договором. (далее – **Компенсация коммунальных расходов**).

**4.2** ***Основная арендная плата***

Основная арендная плата (ОАП) рассчитывается по следующей формуле:

ОАП = МАП + ПАП, где:

МАП – Минимальная арендная плата. Размер Минимальной арендной платы рассчитывается как произведение ставки Минимальной арендной платы и Арендуемой Площади. Ставка Минимальной арендной платы определена в п. 4.2.1.1. настоящего Договора.

ПАП - Переменная часть Основной арендной платы

Переменная часть арендной платы рассчитывается как сумма превышения Доли Выручки Субарендатора за отчетный период над Минимальной арендной платой для организации общественного питания (столовой).

Доля Выручки Субарендатора рассчитывается путем умножения Выручки Субарендатора за отчетный период на определенный процент от Выручки, размер которого определен в п.4.2.2.1. настоящего Договора.

В случае, если рассчитанная Доля выручки Субарендатора за отчетный период не превышает Минимальную арендную плату, то Переменная часть Основной арендной платы считается равной нулю.

Если иное не предусмотрено настоящим Договорам, минимальная и переменная части арендной платы подлежат начислению и оплате Субарендатором, начиная с Даты начала.

Условия по арендной плате могут подлежать пересмотру в соответствии с Приказом Фонда «Сколково» от 23 января 2017 года № 029-Пр «Об утверждении Порядка определения ставок аренды нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», принадлежащих на праве собственности управляющей компании и (или) дочерним обществам или которыми они владеют на ином праве».

**4.2.1** ***Минимальная арендная плата***

**4.2.1.1.** Ставка Минимальной арендной платы для организации общественного питания (столовой) \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей, в том числе НДС 20%, за один квадратный метр Арендуемой площади Помещений в год, для организации общественного питания (сервиса приготовления готовых рационов питания) \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей, в том числе НДС 20%, за один квадратный метр Арендуемой площади Помещений в год.

**4.2.1.2** Размер Минимальной арендной платы для организации общественного питания (столовой) составляет \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей , в том числе НДС 20%, в месяц, для организации общественного питания (сервиса приготовления готовых рационов питания) составляет \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей, в том числе НДС 20%, в месяц. Размер Минимальной арендной платы по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей , в том числе НДС 20%, в месяц.

**4.2.1.3 Порядок уплаты Минимальной арендной платы:**

Не позднее 10 (Десятого) числа каждого календарного месяца Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору Минимальную Арендную плату авансовыми платежами в размере, указанном в п.4.2.1.2 Договора (применительно к соответствующему периоду), за каждый предстоящий календарный месяц Срока субаренды.

Минимальная Арендная плата за первый календарный месяц Срока субаренды должна быть уплачена Субарендатором авансовым платежом, не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней с Даты начала.

**4.2.1.4** Расчетным и платежным периодом по оплате Минимальной арендной платы по настоящему Договору является 1 (один) календарный месяц.

**4.2.1.5** Если начало и/или окончание Срока субаренды приходится (соответственно) не на первый и/или последний календарный день соответствующего календарного месяца, то минимальная Арендная плата оплачивается исходя из фактического календарного количества дней субаренды в таком неполном календарном месяце и рассчитывается по формуле:

МАП/Кдн\*Фдн, где

МАП – размер Минимальной арендной платы в месяц, определенный в пункте 4.2.1.2 Договора;

Кдн – количество календарных дней в соответствующем неполном календарном месяце, в отношение которого осуществляется расчет.

Фдн – фактическое календарное количество дней, в течение которых Субарендатор пользовался Помещением в неполном календарном месяце в отношении которого осуществляется расчет.

**4.2.1.6** Основанием для уплаты Минимальной арендной платы является настоящий Договор. Оплата Минимальной арендной платы по Договору производится по реквизитам, указанным в Договоре, или иным реквизитам, информацию о которых Арендатор доведет до сведения Субарендатора в письменном виде. Счет на Минимальную арендную плату Арендатором не выставляется.

**4.2.1.7** Стороны согласовали, что акты оказанных услуг по аренде по настоящему Договору Сторонами не составляются и не подписываются. Подтверждением существования арендных отношений и срока пользования Помещениями являются настоящий Договор, Акт приема-передачи и Акт возврата.

**4.2.2.** **Переменная часть Основной Арендной платы**

**4.2.2.1.** Субарендатор обязан оплачивать Арендатору переменную часть Основной Арендной платы, в части процента от Выручки

- при размере выручки до 4,5 млн. руб. –\_% (\_\_\_\_), в том числе НДС 20%

- при размере выручки от 4,5 млн. руб. до 6,0 млн. руб. \_% (\_\_\_\_), в том числе НДС 20%

- при размере выручки от 6,0 млн. руб. – \_% (\_\_\_\_), в том числе НДС 20%

 за предоставление услуг питания в Помещении, включая НДС

**4.2.2.2.**Переменная часть Основной арендной платы рассчитывается как сумма превышения Доли Выручки Субарендатора за отчетный период над Минимальной арендной платой для организации общественного питания (столовой).

**4.2.2.3.** Расчетным и платежным периодом по оплате переменной части Арендной платы по настоящему Договору является 1 (один) календарный месяц.

**4.2.2.4.** В целях расчета Арендной платы Субарендатор ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, подготавливает и предоставляет Арендатору первичные и иные документы для целей отчетности Субарендатора:

1) отчет в бумажном виде, составленный по форме, указанной в Приложении № 7 к настоящему Договору (ранее и далее – Отчет), подписанный руководителем Субарендатора или иным уполномоченным им лицом, а также главным бухгалтером Субарендатора.

В случае, если в течение отчетного периода Выручка отсутствует, Субарендатор в тот же срок предоставляет Арендатору соответствующее письменное подтверждение, подписанное руководителем Субарендатора или иным уполномоченным им лицом, а также главным бухгалтером Субарендатора.

2) копии Z-отчетов или иных подтверждающих документов, отражающие операции, проведенные за отчетный период.

**4.2.2.5.** Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней рассматривает документы, представленные Субарендатором, и рассчитывает сумму Арендной Платы.

**4.2.2.6.** Арендатор готовит и направляет Субарендатору УПД (универсальный передаточный документ) за отчетный период, с указанием суммы Арендной Платы.

**4.2.2.7.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения УПД за Отчетный период, Субарендатор обязуется подписать полученный УПД и вернуть один экземпляр УПД Арендатору. В случае неподписания Субарендатором УПД за Отчетный период в предусмотренный в настоящем пункте срок и неполучения Арендатором письменного мотивированного отказа Субарендатора от подписания УПД в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения УПД Субарендатором, подписанный Арендатором в одностороннем порядке УПД считается подписанным, а услуги, оказанные за отчетный период - принятыми Субарендатором.

**4.2.2.8** Оплата Переменной части Основной арендной платы осуществляется Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Сторонами УПД (универсального передаточного документа) на основании счета Арендатора.

**4.2.2.9** Субарендатор считается исполнившим обязательство по оплате Арендной платы и иных платежей по настоящему Договору с момента списания денежных средств с расчетного счет банка Субарендатора.

**4.3. Порядок уплаты Компенсации коммунальных расходов:**

**4.3.1.** Стороны соглашаются, что непосредственное заключение соответствующих договоров на оказание коммунальных услуг в Здании и Помещении с соответствующими специализированными службами или организациями (энергоснабжающими, водоснабжающими организациями г. Москвы) осуществляется Арендодателем, при этом Арендодатель и/или Арендатор не несет ответственности за качество и своевременность коммунальных услуг, оказываемых специализированными службами или организациями

Обязанность по оплате возникает у Субарендатора с Даты начала или с момента заключения Арендатором или Арендодателем соответствующего договора с поставщиком услуг, если указанный договор будет заключен после Даты начала. Арендатор обязуется уведомить Субарендатора о заключении такого договора в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его заключения.

**4.3.2.** Расчетным и платежным периодом по Компенсации коммунальных расходов является 1 (один) календарный месяц.

**4.3.3.** Субарендатор компенсирует сумму понесенных Арендатором расходов на оплату Коммунальных услуг (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения), размер которых рассчитывается исходя из фактических объемов потребления соответствующих коммунальных услуг, определенных на основании показаний приборов учета в Помещениях, и тарифов ресурсоснабжающих организаций, если иное не установлено настоящим Договором.

**4.3.4.** С момента возникновения обязанности по оплате переменной части Арендной платы, Арендатор ежемесячно, направляет Субарендатору Универсальный передаточный документ (УПД) на соответствующую переменную часть Арендной платы, а Субарендатор обязуется оплатить указанный УПД в течение 10 (Десяти) рабочих дней после его получения.  В случае заключения договора на предоставление Коммунальных услуг Арендатором, УПД на соответствующую переменную часть Арендной платы выставляются Арендатором от своего имени. В случае заключения договора на предоставление Коммунальных услуг Арендодателем, соответствующее распределение стоимости и выставление счетов производится Арендодателем или Арендатором.

**4.3.5.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения УПД за Отчетный период, Субарендатор обязуется подписать полученные УПД и вернуть один экземпляр УПД Арендатору.

В случае неподписания Субарендатором УПД оказанных услуг за Отчетный период в предусмотренный в настоящем пункте срок и неполучения Арендатором письменного мотивированного отказа Субарендатора от подписания акта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения акта Субарендатором, подписанный Арендатором в одностороннем порядке акт считается подписанным, а услуги, оказанные за отчетный период - принятыми Субарендатором.

**4.3.6.** Оплата Компенсации коммунальных расходов осуществляется Субарендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения УПД Арендатора.

**4.4** **Обеспечительный платеж**

**4.4.1** В обеспечение исполнения обязанностей Субарендатора, принятых им по настоящему Договору, Субарендатор не позднее 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора перечисляет на счет Арендатора обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_ и 00/100) рублей, НДС не облагается (далее – Обеспечительный платеж).

**4.4.2** Обеспечительный платеж обеспечивает основанные на Договоре следующие обязательства Субарендатора:

- обязательство по уплате арендной платы и НДС на соответствующие суммы;

- обязательства по уплате неустоек (штрафов, пени), возмещению затрат (расходов), убытков Арендатора, в случаях, предусмотренных Договором, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- иные существующие или могущие возникнуть в будущем денежные обязательства Арендатора по Договору.

**4.4.3** Внесение Обеспечительного платежа не связано с реализацией Арендатором услуг Субарендатору.

**4.4.4** Размер Обеспечительного Платежа подлежит корректировке в случае увеличения Минимальной Арендной платы. В таком случае Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендатора перечислить соответствующую недостающую сумму Обеспечительного платежа на счет Арендатора.

**4.4.5** Арендатор вправе направить сумму Обеспечительного платежа в погашение любой задолженности Субарендатора по оплате арендной платы и иных платежей, пени, штрафов. Арендатор обязан в разумные сроки уведомить Субарендатора об имеющейся задолженности, предоставив срок до 5-ти рабочих дней на устранение нарушения, в случае неустранения нарушения в течение указанного срока, письменно известить Субарендатора об изменении назначения полученной Арендатором суммы обеспечительного платежа. В случае если Арендатор взыскал Обеспечительный платеж или его часть в счет погашения обязательств Субарендатора по Договору, то Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего уведомления перечислить Обеспечительный платеж или его недостающую часть Арендатору.

**4.4.6** Стороны определили следующий внесудебный порядок обращения взыскания на Обеспечительный платеж в случае, если основанием обращения Арендатором взыскания на Обеспечительный платеж является неисполнение либо ненадлежащее исполнение Субарендатором какого-либо обязательства, указанного в пункте 4.2.1.,4.2.2,4.3. Договора,

**4.4.7**. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором какого-либо обязательства, указанного в пунктах 4.2.1.,4.2.2,4.3. Договора, Арендатор в одностороннем внесудебном порядке обращает взыскание на Обеспечительный платеж, путем зачета суммы, необходимой для погашения обязательств Субарендатора, из Обеспечительного платежа.

Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после осуществления зачета всего или части Обеспечительного платежа, направляет Субарендатору письменное уведомление о совершенном действии с обязательным указанием суммы, которая взыскана из Обеспечительного платежа и основанием взыскания, а в случае проведения компенсации затрат Арендатора в соответствии с условиями Договора или законодательством Российской Федерации - с приложением копий документов, подтверждающих фактические расходы Арендатора.

Дата составления такого уведомления является датой перехода прав на Обеспечительный платеж или его часть к Арендатору. Осуществление зачета подтверждается подписанием двухстороннего документа с выделением суммы НДС.

**4.4.8** Обеспечительный платеж обеспечивает надлежащее исполнение обязательств Субарендатора перед Арендатором по настоящему Договору до момента полного прекращения обязательств Субарендатора по Договору.

**4.4.9** По истечении срока действия либо в случае досрочного расторжения (прекращения) Договора, Арендатор обязуется вернуть Субарендатору Обеспечительный платеж (за вычетом суммы, взысканной или подлежащей взысканию с Субарендатора за неисполнение либо ненадлежащее исполнение какого-либо денежного обязательства Субарендатора) в течение 30 (Тридцать) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта сверки взаимных расчетов, при условии наличия уже подписанного Сторонами Акта возврата Помещений.

**4.5. Увеличение Минимальной арендной платы**

**4.5.1** Арендатор имеет право увеличивать Арендную плату по Договору не чаще одного раза в год, в случае если базовые арендные ставки, указанные в п. 4.2.1, 4.2.2. Договора оказались ниже размера арендных ставок, указанных в отчете независимого оценщика, путем письменного уведомления Субарендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до планируемого увеличения. Такое уведомление должно содержать в качестве приложения дополнительное соглашение к Договору об изменении размера платы по Договору, оформленное в 2-х экземплярах. При этом размер Арендной платы по Договору не может быть увеличен чаще чем один раз в год на разницу суммы между арендными ставками, указанными в п. 4.2.1., 4.2.2. Договора и размером арендных ставок, указанных в отчете независимого оценщика. Субарендатор в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления обязан подписать дополнительное соглашение и передать его Арендатору. В случае если в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления Субарендатором Арендатору не передано подписанное Субарендатором дополнительное соглашение об изменении условий оплаты, условие об изменении Основной Арендной платы по Договору считается утвержденным Субарендатором и Арендатором и применяется с даты, указанной в уведомлении.

**4.6** Субарендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с использованием и эксплуатацией в течение всего срока действия настоящего Договора линий связи, необходимых Субарендатору для возможности пользования городскими и/или международными телефонными линиями и доступа к сети Интернет, на основании отдельных договоров или соглашений, заключаемых Субарендатором самостоятельно с оператором связи. Арендатор не несет обязанностей по обеспечению Субарендатора услугами, указанными в настоящем пункте, и не несет ответственности за действия операторов связи.

**4.7** Если в какой-либо момент в течение срока действия Договора будут изменения ставки НДС или введены какие-либо дополнительные налоги на суммы платежей Арендной платы или на иные суммы платежей Субарендатора по настоящему Договору, либо в отношении Субарендатора и (или) занятия или пользования Помещением будут введены новые налоги или увеличены действующие налоги, Субарендатор обязуется уплатить эти налоги, сборы и пошлины, а в случае их уплаты Арендатором - оплатить Арендатору суммы, эквивалентные суммам уплаченных им налогов. В случае если такие налоги будут уменьшены, то суммы платежей Арендной платы или иные суммы платежей Субарендатора по Договору уменьшаются пропорционально такому снижению.

**4.8** Арендатор выставляет Субарендатору счет-фактуру за отчетный месяц в срок, определенный действующим законодательством РФ. По мере необходимости, а также в случае прекращения действия Договора Стороны осуществляют сверку взаиморасчетов. Акт сверки расчетов составляется Арендатором в двух экземплярах и подписывается уполномоченными представителями Сторон.

**4.9** При возникновении у Субарендатора задолженности по оплате арендной платы, коммунальных услуг, иных предусмотренных настоящим Договоров денежных обязательств, Стороны согласовали следующую последовательность погашения такой задолженности:  в первую очередь подлежит погашению наиболее ранняя по срокам возникновения задолженность по оплате обеспечительного платежа, во вторую очередь – наиболее ранняя по срокам возникновения задолженность по оплате коммунальных услуг, в третью очередь – наиболее ранняя по срокам возникновения задолженность по арендной платы, в четвертую  – наиболее ранняя по срокам возникновения задолженность по иным денежным обязательствам Субарендатора. Указанные правила применяются Сторонами вне зависимости от назначения платежа, указываемого в платежных документах Субарендатора

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

**Субарендатор имеет право:**

* 1. В течение всего Срока субаренды Субарендатору предоставляется право владеть и пользоваться Помещениями, а также право использования Мест общего пользования, за исключением помещений, имеющих техническое назначение, 24 часа 7 дней в неделю в соответствии с Правилами, а также право использования всех существующих и будущих Коммуникаций в Здании, которые обслуживают Помещения, в соответствии с Правилами, при этом Арендодатель имеет право переносить указанные Коммуникации по своему усмотрению, уведомив Субарендатора о таком переносе не позднее чем за 30 (тридцать) дней до начала работ.
	2. Требовать от Арендатора устранения нарушений настоящего Договора, допущенных Арендатором.
	3. Никакие положения настоящего Договора не дают Субарендатору никаких прав или привилегий, кроме тех, которые прямо указаны в настоящем Договоре.

**Субарендатор обязан:**

* 1. Принять помещение по Акту приема-передачи для дальнейшего использования. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по передаче Помещения, является Акт приема-передачи, подлежащий подписанию Арендатором и Субарендатором на соответствующую Дату начала по форме, установленной в Приложении № 4.
	2. Своевременно осуществлять все платежи по настоящему Договору.
	3. Соблюдать и выполнять все Правила, со всеми дополнениями или изменениями в Правилах. Подписанием настоящего Договора Субарендатор, помимо прочего, подтверждает, что он ознакомился и согласен с Правилами, действующими на момент подписания Договора.
	4. В случае необходимости получения каких-либо разрешений или согласий Арендатора, Субарендатор обязан предоставить Арендатору любую информацию, которую тот может разумно потребовать.
	5. Принять Помещение по Акту приема-передачи и обеспечить Бесперебойную деятельность в соответствии с Разрешенным использованием и режимом работы, установленном в Приложении № 6, а также поддерживать такое бесперебойное функционирование в течение всего Срока субаренды, за исключением случаев, когда такое функционирование невозможно или ограничено по независящим от Субарендатора обстоятельствам (перебои в электроснабжении т.п.), при этом:

**5.8.1.** Субарендатор своими силами и за свой счет выполняет подготовительные (отделочные) и иные работы в Помещении, предварительно согласованные.

**5.8.1.1.** Субарендатор обязуется произвести замену мебели (посадочных мест и столов) и обновить технологическое оборудование, установленное в производственных помещениях.

* 1. Реализовывать товары в соответствии с Разрешенным использованием на территории Помещений в соответствии с условиями, указанными в Приложении 6 к Договору.
	2. Производить разгрузку и доставку в Помещения оборудования, продуктов, напитков, инвентаря и иных предметов, необходимых для работы Субарендатора, только через логистическую зону и специально выделенный технический коридор. 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. Доставка из логистической зоны в Помещения Субарендатора осуществляется с помощью лифта, определенного Сторонами для этих целей.
	3. Все поставляемые Субарендатором оборудование, продукты, 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 Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих с момента получения такого требования.
	4. Субарендатор за свой счет обеспечивает установку в арендуемых Помещениях контейнеров (урн) для селективного сбора бытовых отходов по фракциям – бумага, в том числе картон, пластик, прочее с последующим их размещением в пресс контейнерах, расположенных в цокольной части здания, а также ежедневный вывоз пищевых, в том числе жидких, и не пищевых отходов и мусора не подлежащих селективному сбору от своей хозяйственной деятельности. Вывоз производится контейнеров производится на ежедневной основе в рабочие дни и по мере наполнения в выхоные.
	5. Содержать место сбора мусора в соответствии с санитарными нормами и правилами, исключающими проникновение посторонних запахов и загрязнение Мест общего пользования. Самостоятельно, за свой счет заключить необходимые для обеспечения своей деятельности договоры на оказание следующих услуг: вывоз крупногабаритного и строительного мусора, утилизации картонной тары, одноразовой посуды, макулатуры, упаковочной пленки и прочих упаковочных материалов, а также утилизации ртутьсодержащих ламп, санитарную обработку воздуховодов, замеры сопротивления изоляции кабельных линий. Обеспечить составление проектов лимитов размещения всех отходов, за исключением ТБО, а также своевременно осуществлять оплату экоплатежей, согласно составленным проектам, в установленном нормативными актами порядке.
	6. Своевременно и за свой счет обеспечивать очистку и/или замену фильтров вытяжных вентиляционных зонтов, фанкойлов, вентиляционных установок и вентиляционных каналов пожаровзрывобезопасным способом (по мере загрязнения, но не реже 1 раза в год).
	7. Для осуществления деятельности в соответствии с Разрешенным использованием. Субарендатор вправе привлекать как своих сотрудников (персонал), так и сотрудников (персонал) третьих лиц. Субарендатор гарантирует, что лица, привлекаемые для оказания данных услуг, обладают достаточной квалификацией и умениями, а также профессиональной подготовкой, позволяющей им надлежащим образом исполнять свои обязанности.
	8. Работники (персонал), используемые Субарендатором в случае, если этого требует законодательство РФ, должны иметь разрешения, аттестации, свидетельства и иные документы, определенные нормативными актами, позволяющие им осуществлять соответствующий вид деятельности. Иностранные граждане должны иметь надлежащим образом оформленные разрешительные документы для осуществления трудовой деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации». Субарендатор обязан иметь разрешение на привлечение и использование иностранной рабочей силы в соответствии с указанным Федеральным законом в случае такой необходимости.
	9. Субарендатор обязуется обеспечить наличие у персонала действительных санитарных книжек или иных соответствующих медицинских свидетельств.
	10. Уделять серьезное внимание опрятному внешнему виду и униформе своих работников (персонала), а также культуре обслуживания клиентов. Следить за тем, чтобы рабочая одежда используемого им персонала находилась в гигиенически безупречном состоянии. Работники (персонал) Субарендатора должны однозначно идентифицироваться в качестве работников (персонала) Субарендатора с помощью спецодежды и карточек с именами (бейджами). Униформы сотрудников должны иметь нашивку своего торгового названия (бренда)
	11. В случае несоблюдения сотрудниками Субарендатора п.5.17 или поступления жалоб от посетителей и/или сотрудников Арендатора и/или иных третьих лиц, находящихся в здании на неопрятный внешний вид какого-либо работника (члена персонала) Субарендатора и/или его культуру общения с клиентами и/или качество его работы, а равно в случае выявления таких обстоятельств Арендатором, а также в случае выявления Арендатором совершения работником (членом персонала) Субарендатора действий, нарушающих условия Договора, Арендатор вправе направить требование Субарендатору о замене такого работника (члена персонала), а Субарендатор обязан произвести замену в максимально короткие сроки.
	12. Субарендатор (в том числе все его работники) обязан не разглашать любую информацию, ставшую ему известной в ходе его деятельности по Договору при осуществлении им своих обязанностей при условии, что данная информация не является общедоступной, то есть объективно закрыта для третьих лиц. Данное обязательство действует в течение 5 (Пяти) лет после прекращения действия настоящего Договора.
	13. Работники (персонал) Субарендатора обязаны незамедлительно передавать Арендатору или в указанное им место или указанному им лицу все найденные в Здании предметы, в отношении которых с достаточной степенью очевидности, возможно, полагать, что они являются бесхозными или потерянными.
	14. Субарендатор обязан принять меры по недопущению нахождения в Здании и/или в Помещениях иностранной рабочей силы (для целей осуществления текущей деятельности Субарендатора) без надлежащим образом оформленных разрешительных документов на осуществление трудовой деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», а также в случае нахождения иностранной рабочей силы без надлежащим образом поданного уведомления о прибытии иностранного гражданина в место пребывания в соответствии с Федеральным законом от 16.07.2006г. № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» в органы миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства, временной или постоянной регистрации, а также не допускать проживания работником (персонала) в Здании и/или в Помещениях. Субарендатор несет ответственность за нахождение (для целей осуществления текущей деятельности Субарендатора) в Здании и/или в Помещениях иностранных граждан и лиц без гражданства, а также за несоблюдение миграционного законодательства. В случае привлечения Арендатора к ответственности за незаконное привлечение к трудовой деятельности в РФ, а также иного нарушения миграционного законодательства, указанных выше иностранных граждан или лиц без гражданства, Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней, с даты получения соответствующего требования Арендатора компенсировать Арендатору все документально подтвержденные и расходы.
	15. Соблюдать требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Субарендатора, а также нести ответственность за свою деятельность перед контролирующими органами. Оплатить штрафные санкции административных и надзорных органов, в том числе наложенные соответствующими органами на Арендатора/Арендодателя, за допущенные по вине Субарендатора и его подрядчиков нарушения: нарушения правил выполнения Работ, превышения действующих нормативов по загрязнению окружающей среды, нарушения требований санитарного, экологического законодательства, требований пожарной безопасности, требований Федеральной Службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и другие нарушения и упущения обязательств по договору, а так же документально подтвержденных расходов связанных с вытекающими на основании этих нарушений Административных и других мер и санкций принятых в отношении Арендодателя/Арендатора.
	16. В случае, если вид деятельности Субарендатора требует специального разрешения (лицензии, свидетельства и т.д.), Субарендатор обязан предоставить Арендатору надлежащим образом удостоверенную копию соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства и т.д.), выданного в порядке, установленном действующим законодательством, и своевременно продлевать действие такого разрешения (лицензии, свидетельства и т.д.) на срок действия настоящего Договора.
	17. 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.
	18. Обеспечить выполнение и нести ответственность за нарушение требований СанПиН к условиям труда работников (персонала) Субарендатора, к санитарно-бытовому обеспечению, медико-профилактическому обслуживанию работников, обеспечению спецодеждой и средствами индивидуальной защиты по видам работ.
	19. Субарендатор несет все расходы по содержанию Помещения в надлежащем виде, включая санитарное содержание Помещений и обслуживание инженерных сетей и оборудования внутри Помещения. Субарендатор обязан содержать Помещения, включая инженерные сети, коммуникации и оборудование в Помещениях, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности Субарендатор должен содержать поверхности стен, потолков и пола Помещений в состоянии, отвечающем требованиям, содержащимся в нормативных актах Роспотребнадзора и других государственных органов, полномочных устанавливать правила санитарии для торговых предприятий; Субарендатор не вправе производить самостоятельно ремонт электропроводки и установку электрических розеток.
	20. Не осуществлять в Здании деятельность, связанную с противоправным загрязнением окружающей среды, обращением с веществами или оборудованием, обладающим ядовитым, разъедающим и взрывоопасным действием.
	21. Не допускать использования в Помещениях вредных, химических, реактивных, огнеопасных и взрывоопасных веществ. Не подключать в Помещениях какое-либо оборудование и не устанавливать какие-либо механизмы и/или мебель, способные превысить технические возможности Здания или его инженерных систем, нарушающие пожарную безопасность и Правила. При работе с электрооборудованием обеспечить выполнение правил по электробезопасности, в том числе иметь в штате сотрудников, аттестованных в качестве электротехнологического персонала.
	22. Соблюдать в Помещениях и в Здании требования пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также иные правила пользования вспомогательными площадями и местами общего пользования, установленные Арендатором или Арендодателем и действующим законодательством. Не устанавливать в Местах общего пользования предметы и оборудование, не допускать захламления путей эвакуации, территории, прилегающей к Зданию. Обеспечить выполнение работниками Субарендатора и привлеченными Субарендатором третьими лицами указанных в настоящем пункте требований, а также по мере необходимости информировать об этом посетителей Субарендатора.
	23. Устанавливать в Помещениях электрические приборы только с предварительного письменного согласия Арендатора.
	24. В качестве первоочередной меры по обеспечению пожарной безопасности, запретить курение всем работникам Субарендатора во всем Здании (в том числе в Помещениях), за исключением специально отведенных для этого мест, и запретить курение привлеченным Субарендатором третьим лицам в Помещениях.
	25. Выполнять в согласованный Сторонами срок предписания Арендатора, государственного пожарного надзора и иных контролирующих органов об устранении нарушений, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещений, экологическую и санитарную обстановку в и вне арендуемых Помещений.
	26. В течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания Акта приемки-передачи назначить приказом по организации ответственного за пожарную безопасность Помещений и предоставить заверенную Субарендатором копию приказа Арендатору. В случае изменения лица, ответственного за пожарную безопасность Помещений, Субарендатор обязан предоставить заверенную Субарендатором копию приказа Арендатору в течение 3 (Три) рабочих дней со дня такого назначения.
	27. Относиться к Зданию и Помещениям с надлежащей заботой и использовать Помещения так, чтобы не создавать помех другим субарендаторам и не наносить вреда Зданию. Не допускать совершения каких-либо действий в Помещениях, могущих помешать нормальному функционированию Здания и пользованию Зданием другими субарендаторами.
	28. Не устанавливать никаких указателей на Помещениях/Местах общего пользования/Здании и не размещать никаких надписей на дверях или окнах Помещений/Здания без письменного одобрения Арендатора по типу, виду, характеру и содержанию таких указателей и надписей, за исключением размещения на информационной доске в Здании (при ее наличии) надписи, обозначающие название Субарендатора и его местонахождение в Здании в порядке и по форме, в соответствии с Правилами.
	29. Самостоятельно нести все расходы по содержанию Помещений в надлежащем виде, включая санитарное содержание Помещений. Содержать Помещения, включая инженерные сети, коммуникации и оборудование в Помещениях, в том числе оборудование Субарендатора, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно осуществлять обслуживание и очистку производственной вытяжки, прочистку производственной канализации от моечного оборудования столовой до жироуловителя, установленного в логистической зоне. Не допускать распространения запахов от своей производственной деятельности по другим Помещениям Здания.
	30. Обеспечить сохранность Помещений, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещениях. В случае если Помещения и (или) расположенные в них (проходящие через них) или расположенные в Здании Коммуникации придут в аварийное состояние по вине Субарендатора (его работников), Субарендатор обязан восстанавливать его (их) своими силами, за свой счет или возместить документально подтвержденный реальный ущерб, нанесенный Арендатору и другим субарендаторам Здания.
	31. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Помещениям ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего повреждения. Возмещать и/или устранять ущерб в случае нанесения повреждений Помещениям работниками или привлеченными Субарендатором третьими лицами.

В случае выявления причинения ущерба Помещениям посетителями Субарендатора, ответственный представитель Субарендатора вызывает представителя Арендатора для совместной фиксации Сторонами факта наличия ущерба.

* 1. Оплатить за свой счёт ущерб третьим лицам, нанесённый по его вине и/или по вине сотрудников и привлеченных Субарендатором третьих лиц при осуществлении им своей деятельности.
	2. В случае привлечения Арендатора к ответственности по искам и претензиям третьих лиц за действия Субарендатора, его работников или посетителей, при этом под посетителем понимается третье лицо находящееся на территории столовой, возместить в полном объёме Арендатору документально подтвержденные суммы, выплаченные последним в связи с такими исками и претензиями.
	3. Оплачивать штрафные санкции административных и (или) надзорных органов за допущенные по вине Субарендатора нарушения и упущения при осуществлении им своей деятельности, нарушения действующих санитарно-эпидемиологических требований и другие нарушения, и упущения, а также устранять данные нарушения и упущения за свой счет.
	4. В письменной форме согласовывать с Арендатором планы, связанные с проведением Работ, в том числе работ по ремонту, перепланировке или переоборудованию Помещений, а также о проведении мероприятий, вследствие которых может потребоваться изменение характера охраны Помещений не позднее 1 (одного месяца) до начала соответствующих изменений. Производить за свой счет, работы, связанные с Текущим ремонтом и содержанием Помещений, в срок, согласованный с Арендатором, с предварительного письменного разрешения Арендатора, без возмещения указанных расходов Арендатором. Согласованные с Арендатором Работы производить только в нерабочее время Субарендатора, рабочее время Субарендатора определенно разделом 3 Приложения 6 настоящего договора.
	5. В случае произведенных Субарендатором Работ без согласования Арендатора, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а Помещение должно быть приведено в прежний вид за счет Субарендатора в разумный срок по согласованию с Арендатором. Для получения разрешения на производство работ, Субарендатор подает письменный запрос на производство улучшений, перепланировок, прокладок инженерных коммуникаций и ремонтных работ, текущего ремонта с приложением всей необходимой документации по вышеуказанным работам и обоснование необходимости их проведения. Арендатор в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного запроса готовит и направляет ответ Субарендатору. Арендатор вправе отказать в указанном в настоящем пункте разрешении (согласовании) по своему усмотрению. В случае получения Субарендатором отказа Арендатора в производстве соответствующих работ, Субарендатор вправе внести исправления в документацию и предоставить исправленную документацию Арендатору на новое согласование в порядке, указанном выше для первоначального представления документации.
	6. В случае проведения с согласия Арендатора каких-либо Работ по изменению Помещений, предварительно за свой счет выполнить проект предполагаемых изменений, получить все необходимые разрешения и согласования полномочных государственных органов и предоставить Арендатору соответствующие документы.
	7. Субарендатор несет ответственность за соблюдение действующих стандартов и иных законодательных норм при проведении Работ по изменению Помещений. При выявленных несоответствиях Субарендатор за свой счет устраняет допущенные нарушения, а также возмещает Арендатору убытки, понесенные последним вследствие таких нарушений.
	8. По итогам произведенных изменений Субарендатор обязан обеспечить приемку Работ Арендатором и полномочными государственными органами, а также передать Арендатору должным образом, оформленный проект и документы, подтверждающие факт такой приемки. В случае если произведенные изменения Помещений повлекут за собой необходимость внесения изменений в регистрационные документы по Зданию (Технический план, ЕГРН), размер минимальной арендной платы, установленный в статье 4 настоящего Договора, не изменяется, а расходы по оформлению соответствующих документов берет на себя Субарендатор.
	9. Не требовать от Арендатора возмещения расходов на все и любые произведенные им улучшения Помещения (отделимые и неотделимые).
	10. Не препятствовать доступу Арендатора и (или) Арендодателя к Помещениям и к любым помещениям Здания, в том числе для обследования Арендатором и (или) Арендодателем состояния Помещений, осмотра Помещений потенциальными субарендаторами Помещения, исправления последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору, ремонта, текущего содержания, дополнения/изменения или перестройки Коммуникаций, обслуживающих Здание, или любой части Помещений, и/или Здания, а также выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендатора по настоящему Договору.
	11. Не препятствовать Арендатору при осуществлении последним какого-либо из прав Арендатора по настоящему Договору.
	12. Выполнять в установленный срок все обязанности по страхованию, в соответствии со статьей 8 Договора.
	13. Исполнять действующее законодательство Российской Федерации и требования всех Государственных органов в отношении Помещений или их использования и незамедлительно информировать Арендатора при получении любого уведомления от любого компетентного Государственного органа, в отношении Помещений или их использования.
	14. Не направлять заявления с целью получения какого-либо согласия Государственных органов в отношении Помещений или их использования без получения предварительного письменного согласия Арендатора.
	15. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, возвратить Помещения и оборудование Арендатору по Акту возврата в соответствии со статьей 10 Договора.
	16. При осуществлении деятельности в Помещении, в соответствии с условиями настоящего Договора, использовать при расчетах с физическими лицами - потребителями таких услуг только ККМ, зарегистрированные в налоговых органах в соответствии с действующим законодательством РФ.
	17. В сроки, предусмотренные настоящим Договором, предоставлять заверенные копии соответствующих договоров с третьими лицами, направленных на организацию и оказание таким третьим лицам Услуг кейтеринга, а также актов/отчетов/счетов к ним, платежных поручений об оплате по таким договорам и иных подтверждающих первичных документов.
	18. Принять Помещения по Акту приема-передачи. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять его в том виде, в каком он находится, в соответствии с условиями настоящего Договора. Субарендатор не вправе безосновательно отказать в подписании Акта приема-передачи.
	19. В соответствии с требованиями Роспотребнадзора за свой счет проводить санитарную обработку, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию Помещений.
	20. Субарендатор обязан своими силами и за свой счет разместить на своих технологических сбросах в канализационные системы отстойники и измельчители отходов и производить своевременный вывоз ЖБО и пищевых отходов Своевременно производить чистку жироуловителя (П.2.4.10. СанПиН 42-128-4690-88)
	21. Исполнять иные обязательства, закрепленные Договором.

**Субарендатор не вправе:**

Без предварительного письменного согласия Арендатора осуществлять следующее:

(a) заключать договоры субаренды Помещений или какой-либо их части;

(b) уступать или передавать в залог права, вытекающие из Договора;

(c) совершать какие-либо иные гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего Договора;

(d) осуществлять какие-либо Работы, в том числе изменения или реконструкцию Здания и/или Помещений;

(e) устанавливать в Помещениях какое-либо техническое оборудование, требующее стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания, за исключением оборудования, схема установки и подключения которого согласована Сторонами;

(f) вносить какие-либо изменения в интерьер и оформление гостевых залов Помещений;

(g) публиковать и распространять в Помещениях информацию рекламного характера о каких-либо предприятиях общественного питания и соответствующих торговых марках (брендах), за исключением бренда Субарендатора;

(h) вносить изменения в имеющиеся в Здании (в том числе в Помещениях) системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, освещения, пожаротушения, теплоснабжения, кондиционирования воздуха, связи и телекоммуникаций;

(i) изменять устройство энергохозяйства Здания, требующегося в связи с установкой Субарендатором какого-либо оборудования;

(j) оставлять имущество или оборудование на площади, не входящей в состав Помещений. В случае несоблюдения Субарендатором указанного условия Арендатор не несет ответственность за сохранность такого имущества;

(k) требовать от Арендатора возмещения расходов на все и любые произведенные им улучшения Здания и Помещений, в том числе произведенные с согласия Арендатора;

(l) Субарендатор не имеет права размещать какие-либо вывески, флаги и другую символику с внешней стороны Здания, а также на внутренней и внешней поверхности остекления Здания.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

* 1. Требовать от Субарендатора незамедлительного устранения всех нарушений Договора, допущенных Субарендатором.
	2. После предварительного извещения Субарендатора (за исключением экстренных ситуаций, не требующих извещения в связи с чрезвычайным характером происшествия, определенных Арендатором) в любое время входить в Помещения в том числе с целью: осмотра Помещений на предмет выполнения Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору; проведения ремонтных работ или производства изменений в каком-либо прилегающем помещении или элементе Здания. Во всех случаях, не связанных с экстренными ситуациями, определенными Арендатором, Арендатор вправе входить в Помещения только после предоставления возможности Субарендатору присутствовать в Помещениях при таком посещении.
	3. Проводить показ Помещений потенциальным субарендаторам исключительно в нерабочие часы столовой, расположенного в Помещении, по предварительному согласованию с Субарендатором.
	4. Периодически производить изменения в Здании (включая Места общего пользования), ограничивая Места общего пользования, и допускать в любое время в различных помещениях Здания проведение отделочных работ (в том числе шумовых) для других субарендаторов, и это не будет являться нарушением обязанностей Арендатора по настоящему Договору при условии, что такие ограничения и такие работы не оказывают существенного негативного влияния на работу Субарендатора, а также не исключают доступ в Помещения работников и посетителей Субарендатора.
	5. Расторгнуть Договор в соответствии с положениями статьи 14 Договора.
	6. Прекращать или ограничивать, после предварительного письменного предупреждения Субарендатора с установлением срока на устранение нарушения в размере 7 (семи) рабочих дней, доступ работников Субарендатора в Помещения в случае нарушения Субарендатором своих обязанностей в части обеспечения сохранности Помещений и Здания, до устранения Субарендатором выявленного нарушения. В случае невыполнения Субарендатором любой из обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, после истечения срока на устранение нарушения, установленного письменным предупреждением, самостоятельно устранить выявленные нарушения, предъявив к возмещению Субарендатором произведенные документально подтвержденные расходы. Субарендатор обязан компенсировать произведенные Арендатором расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендатора счета на оплату и представления документов (счетов/ актов/ накладных/ платежных документов), подтверждающих соответствующие расходы.
	7. Привлекать третьих лиц для надлежащей эксплуатации Здания и Земельного участка.
	8. Требовать от Субарендатора неукоснительно соблюдать режим безопасности, требования пожарной безопасности, санитарные нормы и Правила.
	9. При обнаружении подозрительных неопознанных предметов внутри и на территории Помещений сообщать в правоохранительные органы, без согласования с Субарендатором.
	10. Отказать Субарендатору по своему усмотрению, без указания каких-либо причин, в согласии на:
* заключение Субарендатором договора субаренды Помещений или какой-либо их части;
* уступку или передачу в залог Субарендатором его прав, вытекающих из настоящего Договора;
* совершение Субарендатором каких-либо иных гражданско-правовых сделок с правами Субарендатора, вытекающими из Договора;
* осуществление Субарендатором какой-либо Работы, улучшений, перепланировок, переустройства Помещений, ремонта, прокладки новых или внесения изменений в имеющиеся в Здании Коммуникации, устройства энергохозяйства Здания;
* установку в Помещениях какого-либо электрического оборудования, а также установку технического оборудования, требующего стационарного подсоединения к техническим сетям Здания или стационарного прикрепления к конструктивным частям Здания, за исключением оборудования, схема установки и подключения которого в Здании ранее согласована для Субарендатора.
	1. Контролировать ход проведения Работ в Помещениях и иных работ, производимых Субарендатором в соответствии с пунктами 5.43-5.45 Договора, а также требовать от Субарендатора устранять допущенные нарушения и несоответствия.
	2. Требовать от Субарендатора наличия действующих проверок знаний по электробезопасности электротехнологического оборудования ответственного лица Субарендатора.
	3. Требовать от Субарендатора оплатить штрафные санкции административных и надзорных органов, в том числе наложенные соответствующими органами на Арендатора, за допущенные по вине Субарендатора и его подрядчиков, нарушения правил выполнения Работ, превышения действующих нормативов по загрязнению окружающей среды, нарушения требований санитарного, экологического законодательства, требований пожарной безопасности, требований Федеральной Службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и другие нарушения и упущения обязательств по договору, а так же документально подтвержденных расходов связанных с вытекающими на основании этих нарушений Административных и других мер и санкций принятых в отношении Арендодателя.

**Арендатор обязан:**

* 1. Предоставить Субарендатору Помещение с точками подключения к необходимым инженерным коммуникациям здания для ведения деятельности согласно Разрешенному использованию, в порядке и на условиях настоящего Договора. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по передаче для использования Помещения в соответствии с Разрешенным использованием - Акт приема-передачи.

 Предоставить Субарендатору Помещение в порядке и на условиях настоящего Договора. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по передаче Помещений, является соответствующий Акт приема-передачи, подлежащий подписанию Арендатором и Субарендатором в дату подписания Сторонами Договора (Дату начала). Арендатор предоставляет Субарендатору Помещения и в состоянии, пригодном для осуществления деятельности в соответствии с Разрешенным использованием, соответствующие санитарно-эпидемиологическим требованиям, строительным нормам и правилам, и прочим требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к торговым предприятиям (СанПиН, СНиП, ФЗ и т.д.)

* 1. Приложить все разумные усилия для того, чтобы обеспечить предоставление Коммунальных услуг, при этом Арендатор имеет право изменения или прекращения предоставления существующих Коммунальных услуг в том случае, если это разумно требуется в целях добросовестного и эффективного функционирования, управления, содержания или ремонта Здания. При этом Арендатор должен незамедлительно оповещать Субарендатора во всех случаях, когда Арендатор узнает о любом предстоящем отключении электроэнергии, отопления или водоснабжения, или в том случае, когда Арендатор имеет основание предполагать, что такое отключение может произойти. Арендатор обязуется принять все возможные и зависящие от него меры и усилия к тому, чтобы обеспечить быстрое возобновление электроснабжения, водоснабжения и подачу тепла.
	2. Восстанавливать за свой счет и своими силами состояние Помещений в случае его ухудшения не по вине Субарендатора или привлеченных им подрядных организаций, а также устранять аварии и их последствия, которые происходят не по вине Субарендатора.
	3. Проводить за свой счет работы по эксплуатации Здания, за исключением Текущего ремонта; выделить место для сбора и вывоза отходов Субарендатора; обеспечивать безопасность Здания; поддерживать надлежащее функционирование Коммуникаций, выполнять иные работы в Здании.

При этом под обеспечением безопасности Здания в соответствии с Договором подразумевается:

(1) охрана периметра Здания, центрального входа в Здание;

(2) обеспечение для всех посетителей пропускного режима через центральный вход в соответствии с Правилами, устанавливаемыми Арендодателем или Арендатором.

* 1. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в Помещениях.
	2. В случае изменения Правил, Арендатор обязуется любым удобным для Арендатора способом информировать Субарендатора о таких изменениях в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия таковых.
	3. После исполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных п.10.3. Настоящего Договора, принять Помещения в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения от Субарендатора уведомления о готовности сдать Помещения по Акту возврата.
	4. Обеспечить Помещения электрической мощностью соответствующей спецификации технологического и иного оборудования, предоставленной Субарендатором с учетом коэффициента его спроса в течение всего срока субаренды.
	5. не размещать в здании более двух точек столовой, с ассортиментом, идентичным перечню, указанному в Приложении №6 Договора.
	6. Выполнять иные обязанности Арендатора, установленные Договором.
1. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
	1. Субарендатор обязуется за свой счет проводить Текущий ремонт Помещений каждый раз по мере возникновения необходимости в таком ремонте, в том числе для поддержания соответствия помещений осуществляемой в них деятельности предъявляемым требованиям законодательства в течение всего срока действия настоящего Договора, а также по предписанию Арендатора. Текущий ремонт, в том числе, но не ограничиваясь, включает в себя:
* устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка (подвесного потолка), пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая стекла, замки, запоры и петли) Помещений, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях при его наличии или замену любого из перечисленных элементов, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;
* устранение всех повреждений электротехнического оборудования, произошедших по вине Субарендатора, включая электро-выключатели, источники питания, источники освещения, кабели и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях;
* устранение и ремонт быстроизнашивающихся частей и материалов водопровода, и канализации.
* устранение всех повреждений системы противопожарной защиты, системы доступа, водопровода и канализации, системы отопления, вентиляции и кондиционирования в Помещениях, слаботочных систем либо возместить расходы Арендатора на устранение таких повреждений;
* восстановление целостности поверхности и покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, имеющихся на них, при этом цвет, в который следует покрасить стены, должен быть согласован с Арендатором либо может быть им указан;
* устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолка (подвесного потолка), дверных и оконных проемов, дверей и окон (с внутренней стороны) в Помещениях, а также санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях;
* устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях, произошедших по вине Субарендатора;
* замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях;
* устранение любых повреждений или неисправностей, нанесенных или причиненных Субарендатором, а также привлеченными Субарендатором третьими лицами Зданию, Помещениям, инженерным системам Здания, либо компенсация Арендатору Субарендатором стоимости расходов, понесенных Арендатором на устранение указанных повреждений (неисправностей).
	1. В случае если Субарендатор производит в Помещениях согласованные с Арендатором улучшения (изменения) Помещений, Субарендатор обязуется поддерживать в надлежащем состоянии улучшенные (измененные) качества Помещений.

1. СТРАХОВАНИЕ
	1. Субарендатор обязан в срок, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, за свой счет заключить и поддерживать в силе в течение всего Срока субаренды договор страхования в отношении страхования рисков, включая страхование гражданской ответственности за ущерб, причиненный жизни и/или здоровью и/или имуществу Арендатора или третьих лиц в связи осуществлением Субарендатором в Помещениях любых работ по улучшению Помещений (в случае, если таковые будут производиться Субарендатором), а также страхование общегражданской ответственности, связанной с осуществлением деятельности в соответствии с Разрешенным использованием Помещения (далее – Договор страхования).
	2. Субарендатор обязан предоставить Арендатору копию Договора страхования и/или страхового полиса и доказательства того, что они являются действующими на момент предоставления, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования о предоставлении копии договора и подтверждения действия Договора страхования.
	3. Страховая сумма по договору страхования должна составлять не менее 45 000 000 (Сорок пять) миллионов и 00/100) российских рублей. Заключаемый Субарендатором Договор страхования должен распространяться на страховые случаи, от которых обычно страхуются в отношении аналогичных объектов страхования, в том числе, но не ограничиваясь:
* ущерб, причиненный жизни и здоровью физических лиц;
* ущерб, причиненный имуществу физических или юридических лиц;
* расходы на юридическую защиту по предполагаемым страховым случаям.

В случае наступления страхового случая и выплаты полностью или в части страховой суммы по договору страхования, Субарендатор обязуется заключить новый договор страхования, в котором страховая сумма должна быть не менее выплаченной страховой суммы по ранее заключенному договору страхования.

* 1. В страховых полисах, которые Субарендатор обязуется оформить в соответствии с настоящим Договором, должны содержаться положения, не позволяющие страховой компании в порядке суброгации или иным образом взыскивать с Арендатора, его правопреемников, агентов, Арендодателя, посетителей и работников убытки или ущерб того типа, который предусмотрен такими полисами, даже если они причинены действиями или бездействием любого из указанных лиц (или сторонами, за которые они отвечают).
	2. Субарендатор не должен совершать действий и допускать бездействие, которые могут лишить Договор страхования его юридической силы. Субарендатор должен соблюдать все условия Договора страхования и требования страховых компаний, и должен уведомлять Арендатора о наступлении любого страхового случая, покрытого Договором страхования, и любого другого случая, о котором необходимо уведомлять страховые компании. Субарендатор обязан совершать все необходимые действия в целях поддержания действия Договора страхования в полном объеме на весь срок действия настоящего Договора.
	3. В случае, если Субарендатор не обращался к страховщику по соответствующему страховому случаю, а также в случае, если в выплате было отказано по любым основаниям, или выплата не полностью покрывает сумму документально подтвержденных расходов, понесенных третьим лицом в результате наступления соответствующего страхового случая, Субарендатор обязуется возместить указанные документально подтвержденные расходы за счет собственных средств в соответствии с действующим законодательством.
	4. Если в результате страхового случая был причинен ущерб Помещениям или Зданию, Субарендатор обязуется за свой счет восстановить Помещения/Здание и возместить Арендатору все документально подтвержденные расходы, понесенные в результате наступления соответствующего страхового случая.
1. ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ И СУБАРЕНДА
	1. Субарендатор вправе переуступать, закладывать или обременять иным образом Помещения, в целом или в части, либо права и обязанности по настоящему Договору в целом или в части, только с предварительного письменного согласия Арендатора. Арендатор может выдать или отказать в выдаче такого согласия по своему исключительному усмотрению.
	2. Арендатор имеет право продать, передать права и обязанности (за исключением тем лицам, которые по отношению к Арендатору не являются аффилированными), заложить и иным образом распорядиться своими правами на Здание и Помещения (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности (за исключением тем лицам, которые по отношению к Арендатору не являются аффилированными) или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Субарендатора, которое дано Субарендатором путем подписания настоящего Договора. При этом, Арендатор обязан уведомить Субарендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

1. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ
	1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, Субарендатор обязуется по истечении Срока субаренды или досрочного прекращения Договора возвратить Арендатору Помещения и оборудование по Акту возврата в состоянии, в котором Помещения были передано по Акту прием-передачи или в ином состоянии по письменному согласованию с Арендатором.
	2. Субарендатор обязан до истечения Срока субаренды или даты досрочного расторжения настоящего Договора выполнить следующие действия (в совокупности):

(a) демонтировать оборудование и иное имущество Субарендатора, установленное Субарендатором в Помещениях, а также устранить повреждения Здания и/или Помещений, причиненные оборудованием или работами по его демонтажу;

(b) освободить Помещения от движимого имущества, не принадлежащего Арендатору, демонтировать размещенные Субарендатором (или по его заказу) вывески. Кроме того, устранить повреждения Здания и/или Помещений, причиненные вывесками или работами по их демонтажу, а также устранить все повреждения Здания и/или Помещений, возникшие вследствие демонтажа отделимых улучшений; Помещения, включая его отделку, а также инженерные коммуникации на момент передачи Арендатору должны находиться в надлежащем состоянии и соответствовать их потребительским свойствам с учетом нормального износа.

(c) выполнить свои обязательства, предусмотренные Договором.

(d) погасить все имеющиеся задолженности Субарендатора по Арендной плате.

* 1. Заблаговременно, не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты возврата Помещений и оборудования Арендатору, представители Арендатора и Субарендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Осмотра. В случае необходимости приведения Помещений в состояние, указанное в п. 10.1. Договора, Стороны составляют Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ, а также срок их осуществления. После полного устранения недостатков Помещений Арендатор обязан подписать Акт Возврата.

Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Субарендатором обязанности по возврату Помещения и оборудования, является Акт возврата, подписанный Сторонами.

* 1. В исключение из положений пунктов 10.2(a) и 10.2(b) Договора, при наличии соответствующего письменного уведомления Арендатора, направленного Субарендатору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания Срока субаренды или даты его досрочного расторжения, Помещения должны быть возвращены Арендатору по Акту возврата В состоянии, в котором Помещения были передано по Акту прием-передачи Субарендатору или в ином состоянии по письменному согласованию с Арендатором
	2. В случае уклонения Субарендатора от возврата Помещений, Арендатор имеет право подписать Акт о возврате в одностороннем порядке, который будет иметь силу двустороннего акта, после чего войти в Помещения, владеть и пользоваться ими.
	3. Во избежание любых разногласий, Стороны определили, что все и любые неотделимые улучшения Помещений принадлежат Арендатору, Субарендатор не вправе требовать у Арендатора никакой компенсации за неотделимые улучшения, в том числе за те улучшения, которые были произведены с согласия Арендатора.
	4. Если на дату окончания Срока субаренды или в дату прекращения настоящего Договора Субарендатор не освободит Помещения от всего принадлежащего ему движимого имущества, Арендатор вправе по своему усмотрению освободить Помещения от имущества Субарендатора, при этом Арендатор не несет ответственность за сохранность имущества Субарендатора (за утерю или порчу имущества). В этом случае такое бездействие Субарендатора (оставление имущества в Помещении после прекращения субаренды) считается отказом Субарендатора от своего права собственности на указанное имущество и последний принимает на себя всю ответственность за имущество любого третьего лица, оставшееся в Помещении. Арендатор, по своему выбору, может вывезти и хранить на складе все вышеуказанное имущество или его часть таким способом, какой он предпочтет либо утилизировать оставленное Субарендатором имущество, или распорядится иным образом по усмотрению Арендатора. Риск утраты или гибели такого имущества, включая имущества третьих лиц, несет Субарендатор. При этом Субарендатор возместит Арендатору все документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором в связи с требованиями третьих лиц или самого Субарендатора, предъявленными ему в отношении указанного имущества, а также возместит Арендатору все понесенные им обоснованные расходы, связанные с вывозом, распоряжением, хранением или утилизацией данного имущества. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендатора о таком возмещении до момента возмещения указанных расходов Арендатора, последний вправе удерживать любое имущество Субарендатора.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
	2. В случае если Субарендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства, предусмотренные пунктом 10.2., он обязуется по письменному требованию Арендатора:

(a) выплатить Арендатору штраф в размере двойной Минимальной арендной плате, указанной в п .4.2.1 Договора, за весь период нарушения.

(b) возместить Арендатору все документально подтвержденные убытки, связанные с невыполнением соответствующих обязательств и устранением нарушений, в полном объеме, в том числе и за проведение Арендатором работ по восстановлению надлежащего состояния и потребительских свойств Помещения.

* 1. В случае если Субарендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства, предусмотренные пунктом 5.54. Договора, он обязуется по письменному требованию Арендатора:

(a) выплатить Арендатору штраф в размере Минимальной арендной платы за весь период нарушения, и

(b) возместить Арендатору все документально подтвержденные убытки, связанные с невыполнением соответствующих обязательств и устранением нарушений, в полном объеме.

* 1. В случае если Субарендатор осуществил Работы по реконструкции Здания и/или Помещений без предварительного письменного согласия Арендатора, он обязуется по письменному требованию Арендатора:

(a) выплатить Арендатору штраф в размере Минимальной арендной платы за весь период нарушения, и

(b) возместить Арендатору все документально подтвержденные убытки, связанные с невыполнением соответствующих обязательств и устранением нарушений, в полном объеме, в том числе и за проведение Арендатором работ по восстановлению надлежащего состояния и потребительских свойств Помещения.

* 1. В случае просрочки исполнения денежных обязательств, предусмотренных Договором, Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора пени в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	2. В случае нарушения по вине Субарендатора срока возврата Помещений согласно статье 10 Договора, Субарендатор обязуется по письменному требованию Арендатора оплачивать Арендатору Минимальную арендную плату в двойном размере за каждый день нарушения.
	3. В случае несоблюдения Субарендатором условий, предусмотренных Приложением №6 к Договору, Арендатор письменно уведомляет Субарендатора и предоставляет 5 (пять) рабочих дней для устранения нарушения, исчисляемые с момента получения такого уведомления. Если в указанный срок нарушение не будет устранено, то Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 1/12 от суммы Минимальной арендной платы, указанной в пункте 4.2.1.2 Договора. В случае, если Субарендатор после начисления штрафа, предусмотренного настоящим пунктом, продолжает не соблюдать указанные условия, Арендатор вправе ежемесячно требовать от Субарендатора уплаты данного штрафа.
	4. В случае несоблюдения Субарендатором обязательств по содержанию Помещения в надлежащем виде, включая санитарное содержание Помещений и обслуживание инженерных сетей и оборудования внутри Помещения, Арендатор письменно уведомляет Субарендатора и предоставляет 10 (десять) дней для устранения нарушения, исчисляемые с момента получения такого уведомления. Если в указанный срок нарушение не будет устранено, то Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 1/12 от суммы Минимальной арендной платы, указанной в пункте 4.2.1.2 Договора. В случае, если Субарендатор после начисления штрафа, предусмотренного настоящим пунктом, продолжает не соблюдать указанные условия, Арендатор вправе ежемесячно требовать от Субарендатора уплаты данного штрафа.
	5. В случае если Субарендатор самостоятельно произвел ремонт электропроводки и/или установил электрические розетки без предварительного письменного согласия Арендатора, он обязуется по письменному требованию уплатить Арендатору штраф в размере 1/24 от суммы Минимальной арендной платы, указанной в пункте 4.2.1.2 Договора.
	6. За неисполнение обязанностей или нарушение условий, предусмотренных пунктами 5.49, 5.50, 5.52, 5.53,5.57., 5.58 Договора, Субарендатор выплачивает Арендатору по его письменному требованию штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, за каждое нарушение в отдельности.
	7. В случае несоблюдения Субарендатором условий, предусмотренных пунктами 5.26. - 5.48.,5.59 Субарендатор выплачивает по письменному требованию Арендатора штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч)
	8. В случае несоблюдения Субарендатором условий, предусмотренных пунктами 5.6. - 5.25. Договора, Арендатор уведомляет Субарендатора с указанием срока устранения нарушения. Если в указанный срок нарушение не будет устранено, то Субарендатор обязуется по письменному требованию уплатить Арендатору штраф в размере 1/24 от суммы Минимальной арендной платы, указанной в пункте 4.2.1.2 Договора. В случае, если Субарендатор после начисления штрафа, предусмотренного настоящим пунктом, продолжает не соблюдать указанные условия, Арендатор вправе ежемесячно требовать от Субарендатора уплаты данного штрафа.
	9. В случае, если по причине допущенных Субарендатором нарушений и упущений при осуществлении им своей деятельности, нарушения действующих санитарно-эпидемиологических требований при организации работы торгового предприятия и других нарушений и упущений, административными и надзорными органами будет наложено взыскание в виде административного приостановления деятельности торгового предприятия, организованного в Помещениях, Субарендатор обязуется по письменному требованию оплатить Арендатору сумму Минимальную арендную плату за период приостановки и неустойку в размере 1/24 от суммы Минимальной арендной платы, указанной в пункте 4.2.1.2 Договора, за каждый день такого административного приостановления деятельности.
	10. В случае нарушения Субарендатором сроков предоставления проектной документации и срока начала функционирования Столовой на территории Помещений, указанных в п. 5.4., 5.8 Договора, Субарендатор по письменному требованию Арендатора обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 5 % (пяти процентов) от суммы Минимальной арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

Ответственность по настоящему пункту не наступает, если вышеуказанные действия Субарендатора предварительно письменно согласованы с Арендатором или наступили вследствие законного требования (указания) уполномоченного органа власти, либо предприняты с целью ликвидации и/или исправлений последствий какой-либо аварийной ситуации на территории Помещения и/или Здания.

* 1. В случае не предоставления Субарендатором Арендатору Отчетов или предоставления Отчетов, содержащих недостоверную информацию, Субарендатор по письменному требованию Арендатора выплачивает Арендатору штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай не предоставления Отчета или предоставления Отчета, содержащего недостоверную информацию, а также производит соответствующую доплату переменной части Арендной платы (в части процента от выручки).
	2. Начисление всех неустоек, предусмотренных настоящим Договором, производится со дня невыполнения в установленный срок требования одной из Сторон об устранении нарушений условий Договора, допущенных другой Стороной.
	3. Все неустойки, предусмотренные настоящим Договором, уплачиваются платежным поручением на счет соответствующей Стороны в рублях. Неустойки должны быть уплачены в течение 7 (Семи) календарных дней со дня поступления требования об их оплате.
	4. Оплата Стороной неустойки не освобождает ее от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
	5. Вне зависимости от других прав и средств защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с настоящим Договором или законодательством, если какие-либо суммы не уплачены Субарендатором в срок и такое нарушение Субарендатора продолжается, Арендатор вправе по своему усмотрению отказать Субарендатору в доступе в Помещения полностью или частично по истечении 3 (трех) месяцев после совершения Субарендатором нарушения, направив Субарендатору письменное уведомление об этом. Такое письменное уведомление может быть направлено в течение 3 (трех) месяцев после совершения Субарендатором упомянутого нарушения и не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты отказа в доступе.
	6. В случае, если по вине Субарендатора нанесен ущерб Зданию, Помещениям, Оборудованию, принадлежащему Арендатору, Субарендатор полностью возмещает документально подтверждённый 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 независимым оценщиком, назначенным Арендатором по письменному согласованию с Субарендатором, для чего Арендатор направляет Субарендатору на выбор список из не менее 3 (Трех) оценщиков, а Субарендатор не позднее следующего дня должен согласовать одного из оценщиков, предложенных Арендатором. При этом услуги оценщика оплачиваются Субарендатором. Субарендатор самостоятельно урегулирует любой спор, связанный с предъявлением каких-либо требований со стороны работников и посетителей Субарендатора или третьих лиц, которым по вине Субарендатора будет нанесен ущерб в Здании в процессе доступа к нему или в связи с использованием Помещений.
	7. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, уплата штрафных санкций и возмещение расходов не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.
	8. В случае уклонения Арендатора от приемки Помещений согласно п.6.20. Договора, он обязуется по требованию Субарендатора возместить последнему все документально подтвержденные расходы, связанные с невыполнением соответствующих обязательств в полном объеме.
	9. В случае размещения в здании более двух столовых с целями и ассортиментом идентичным Разрешенному использованию Помещений как это определено настоящим Договором, Субарендатор освобождается от обязанности по выплати Переменной части основной арендной платы и выплачивает Арендатору только Минимальную арендную плату весь период функционирования столовых.
1. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
	1. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в Помещениях. Субарендатор несет риск, связанный с повреждением или утратой своего имущества, по любой причине, в том числе из-за пожара, затопления или любого другого бедствия или события, произошедшей не по вине Арендатора.
	2. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Субарендатору в ходе выполнения Арендатором или Арендодателем ремонта, отделки, изменений, переделки и других работ, которые Арендатор или Арендодатель (или уполномоченные ими лица) производит в Здании, вне зависимости от того, являются ли такие работы капитальным ремонтом или нет, а также за какие-либо убытки или ущерб, или вмешательство, или беспокойство, причиненные Субарендатору какими-либо муниципальными коммунальными службами (или их подрядчиками) в результате осуществления ремонта, благоустройства, дополнений, изменений или иных видов работ в отношении Коммуникаций, которые могут влиять на Здание.
	3. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за какие-либо убытки или ущерб, причиненный автомашинам, товарам или имуществу, или телесные повреждения физическим лицам, связанные с деятельностью Субарендатора (за исключением случаев, когда такие убытки возникают по вине Арендатора).
	4. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за непредставление Коммунальных услуг муниципальными поставщиками Коммунальных услуг. При этом Арендатор обязуется предпринимать необходимые меры для разрешения вопросов с организациями, предоставляющими Коммунальные услуги.
2. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА
	1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. 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 настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

1. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА
	1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в той же форме, что и настоящий Договор, подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, при условии соблюдения положений настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью Договора.
	2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора 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, составит более 20 (Двадцати) рабочих дней;
		2. если Субарендатор два или более раза в течение года действия Договора допустил просрочку (на любой срок) выполнения обязательства по уплате Арендной платы или ее части, либо какой-либо другой суммы (платежа), причитающейся от Субарендатора по настоящему Договору;

**14.2.4** если Субарендатор в течение 15 (пятнадцати) и более календарных дней не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязательства, установленные статьей 8 Договора;

**14.2.5** передачи Субарендатором прав и/или обязанностей по настоящему Договору, а также передачи Помещения (его части) в субаренду или иного обременения Субарендатором Помещения (его части) в нарушение положений Договора;

* 1. Арендатор имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Субарендатору за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого прекращения действия Договора в любом из следующих случаев:

- в случае нарушения пунктов 5.8., 5.8.1настоящего Договора;

- в случае необоснованного уклонения от подписания акта приема-передачи Помещений, согласно п. 5.4. настоящего Договора;

- если Субарендатор использует Помещения не в соответствии с Разрешенным использованием;

- если Субарендатор в результате своих виновных действий и/или бездействий нарушает обязательство по обеспечению бесперебойного оказания услуг (Бесперебойной работы) более чем на протяжении 3 (трех) дней подряд;

- если Субарендатор объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации;

- если Субарендатор ликвидирован или иным образом прекращает свое существование (кроме как в результате реорганизации в форме слияния, поглощения или в иной форме, при условии, что финансовое положение вновь образуемого юридического лица – по мнению Арендатора – при этом не ухудшается).

Стороны понимают и признают, что расторжение Договора в рамках настоящего п.14.3 является расторжением вследствие вины Субарендатора.

* 1. Любая из сторон на основании п.1 ст.450.1 ГК РФ вправе в любое время по своему усмотрению осуществить односторонний отказ от Договора без указания мотивов об отказе, направив другой Стороне соответствующее письменное уведомление не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в таком уведомлении.
1. **УВЕДОМЛЕНИЯ**
	1. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены в рабочие дни заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены курьером по адресу адресата (или, в случае с Субарендатором, должны быть доставлены в Помещение), указанному в статье 18 Договора или переданы работникам Сторон. Уведомления, направленные по факсу, имеют силу только при условии последующей передачи соответствующей Стороной другой Стороне оригинала документа.
	2. Уведомления и/или документы (в т. ч. счета, акты, счета-фактуры, универсально передаточные документы) также считаются надлежащим образом направленными и доставленными Арендатором Субарендатору, если они доставлены в арендуемые Помещения и переданы представителю Субарендатора. При этом представитель Субарендатора при получении документа должен сделать отметку на копии уведомления и/или документа, содержащую: слово «получено», дату получения, должность, фамилию, инициалы и подпись лица, получившего документ.
2. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**
	1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, несет Субарендатор.
	2. На Субарендатора возлагается обязанность по предоставлению документов на государственную регистрацию Договора.
	3. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора Субарендатор обязуется подготовить и представить в Государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, все необходимые для государственной регистрации Договора документы, включая 3 (три) экземпляра настоящего Договора.
	4. Субарендатор обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора и передать Арендатору 1 (Один) экземпляр зарегистрированного Договора в срок не позднее 45 (Сорока пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.
	5. В случае если у Государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, возникнут замечания к тексту настоящего Договора, Стороны обязуются в кратчайшие сроки предпринять все необходимые действия для внесения в Договор соответствующих изменений в целях устранения замечаний Государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, обеспечив при этом неизменность экономических и коммерческих намерений Сторон. В указанном случае срок, предусмотренный п. 16.3. Договора, подлежит переносу на срок внесения таких изменений в текст настоящего Договора.
	6. Регистрация соглашений о расторжении Договора, дополнительных соглашений, и иных изменений настоящего Договору осуществляется в порядке, аналогичном регистрации Договора.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1.
	2. Если специально не оговорено иное, во всех случаях, когда для осуществления какого-либо действия одной Стороны требуется согласие другой Стороны настоящего Договора, то другая Сторона не вправе необоснованно не предоставить, задержать предоставление или не предоставить такое согласие.
	3. Без какого-либо ограничения прав Арендатора по настоящему Договору, Арендатор имеет право на правовую защиту от любых нарушений обязательств Субарендатора, указанных в статье 5 Договора, которые могут быть исправлены Арендатором, при этом расходы Арендатора, понесенные в связи с такими действиями, подлежат возмещению Субарендатором по требованию Арендатора.
	4. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в каком они находятся.
	5. При толковании настоящего Договора необходимо принимать во внимание, что:
* любое обязательство какой-либо Стороны не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
	+ - в случае если требуется получение одобрения или согласия Арендатора, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
		- ссылки на действия Субарендатора или нарушение обязательств Субарендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств любым лицом, привлеченным Субарендатором;
		- под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
		- слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
		- заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
		- если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующую статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
		- ссылки на «расходы» включают любые убытки, ущерб и надлежащим образом понесенные расходы и затраты, но не включают упущенную выгоду;
		- указание на любое право Арендатора на доступ или вход в Помещения распространяется на всех уполномоченных Арендатором лиц.
	1. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
	2. 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 настоящего 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.
	3. За исключением случаев, указанных в пункте 13.3. Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
	4. Отсутствие заявления какой-либо Стороны о каком-либо нарушении обязательств сразу же после возникновения такого нарушения или задержка этой Стороны при принятии каких-либо действий в этой связи не будут считаться отказом этой Стороны от своих прав в связи с нарушением обязательств другой Стороны по настоящему Договору, либо отказом от прав в будущем, но у пострадавшей Стороны будет право заявить о любом нарушении обязательств в любое время и предпринять любые законные либо предусмотренные настоящим Договором действия. Принятие Арендатором платежей Арендной платы или других платежей по настоящему Договору, независимо от того, известно ли было Арендатору о каком-либо нарушении Субарендатором обязательств по настоящему Договору, не должно рассматриваться как отказ Арендатора от прав, предоставленных ему в связи с нарушением Субарендатором обязательств по настоящему Договору.
	5. С подписанием настоящего Договора вся предыдущая переписка и договоренности Сторон теряют силу.
	6. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершение выплат за содействие незаконной экономической деятельности, а также выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством Российской Федерации и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
	7. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств, ценных подарков, иных форм материального поощрения) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства, ценные подарки, иные формы материального поощрения).
	8. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	9. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. План;

Приложение № 2. Характеристики Помещений;

Приложение № 3. Услуги по эксплуатации;

Приложение № 4. Форма Акта приема-передачи;

Приложение № 5. Форма Акта возврата;

Приложение № 6. Требования к организации пространства под Столовую;

Приложение № 7. Форма Отчета об оказании Услуг;

Приложение № 8. Опись установленных инженерных систем и оборудования, а также их состояние;

Приложение № 9. Форма Акта разграничения эксплуатационной ответственности;

Приложение № 10 Проектная документация и Рекомендации к дизайну и оформлению;

Приложение № 11 Форма Акта допуска;

Приложение № 12 Форма акта первичного осмотра противопожарного состояния помещений.

1. **ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
	1. Настоящий 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) 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 18.2. Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты такого письменного запроса, то любой спор или разногласие, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, или вопросы в связи с нарушением, расторжением или недействительностью настоящего Договора подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствие с законодательством Российской Федерации, при условии обязательного предварительного предъявления письменной претензии, срок рассмотрения которой составляет не менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней.
2. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
|  **Арендатор:** |  **Субарендатор:** |
| **ООО «Технопарк «Сколково»**Адрес: 121205, г. Москва, территория инновационного центра Сколково, Большой бульвар, д. 42, стр.1, этаж 2, пом. 822ОГРН 5107746075949 ИНН 7701902970 КПП 773101001Расчетный счет № 40702810592000005695 в ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823Корр. счет № 30101810200000000823 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ м.п |

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**к Договору субаренды № \_ от «\_\_\_»\_\_ 2023 г.**

**План** Помещения общей площадью 1305 кв.м., №№ 310.1-310.29, 310.31-310.35 (согласно техническому паспорту) расположенные на – 1 (цокольном) этаже Здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 42, стр.1.

****

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_м.п. |  **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

**к Договору субаренды № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

**1. Арендуемая площадь используется для целей определения предмета Договора и расчета Арендной платы и иных платежей**

Арендуемая площадь Помещений составляет 1305 кв.м, а именно:

- помещения №№ 310.1-310.29, 310.31-310.35 согласно техническому паспорту,расположенные на -1 (цокольном) этаже Здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, территория инновационного центра «Сколково», Большой бульвар, д. 42, стр.1. Арендумая площадь Помещений, используемая в целях определения арендных и иных платежей установлена Сторонами до подписания Договора по результатам обмеров. Уменьшение площадей Помещений за счет установок Субарендатором внутренних перегородок и производства подготовительных работ, не влечет изменения арендуемой Площади и соответственно Арендной Платы

**2.** **Отделка Помещений**:

Для целей Договора отделка Помещений включает:

(i) отделочные материалы полов, стен, колонн, потолков;

(ii) полы и фальшполы

(iii) все стены, перегородки и колонны в Помещении, а также половину толщины таких стен, отделяющих Помещение от других частей Здания;

(iv) все двери и окна и фурнитурой;

(v) все коммуникации, приборы и оборудование, встроенные элементы инженерного оборудования и электроарматуры, находящиеся внутри и обслуживающие исключительно Помещение;

(vi) любые другие улучшения в Помещении;

но исключают:

(vii) все несущие и наружные части Здания;

(viii) все коммуникации, приборы и оборудование, обслуживающие другие части Здания.

Помещения передаются с внутренней отделкой и установленными инженерными системами.

Отделка Помещения на втором этаже:

 Стены: в технологической зоне - отделаны керамической плиткой и оштукатурены, и окрашены;

 Полы: в технологической зоне – отделаны напольной керамической плиткой;

Инженерная системы

 Осуществлена разводка системы спринклерного пожаротушения и противопожарного водопровода.

 Установлена пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией.

 Организована система электроснабжения; Светильники: выполнены во всех помещениях согласно проекту;

 Организована система вентиляции и холодоснабжения;

 Организована система водопровода и канализации, в том числе жироуловитель;

 Санузлы общего пользования – с отделкой.

Организация технической возможности доступа к услугам телефонной связи общего пользования и передачи данных (Интернет) на основании отдельно заключенного договора оказания услуг связи между Субарендатором и оператором связи оказывающих данные услуги.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору субаренды № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.

УСЛУГИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

1. Техническое обслуживание инженерного оборудования:

 системы приточно-вытяжной вентиляции и холодоснабжения, обеспечивающие воздухообмен, и параметры микроклимата в здании согласно ГОСТ 12.1.005-88 ССБТ; ГОСТ 30494-2011;

 система противопожарной защиты Здания;

 система электроснабжения здания до приборов учета ЭЭ помещений Столовой;

 система отопления, холодного и горячего водоснабжения (водомерные узлы, сантехническое оборудование) (до ввода в Помещения);

 системы дренажа, ливневой канализации, очистных сооружений;

 системы рабочего, аварийного и эвакуационного освещения в Местах общего пользования;

 система наружного освещения;

 система аварийного энергоснабжения охранных систем;

 вспомогательные приборы в Здании;

 системы видеонаблюдения и охранной сигнализации в Местах общего пользования и прилегающей территории;

 лифты и эскалаторы;

 автоматические двери;

 системы автоматизации и диспетчеризации инженерных систем Здания;

 конструктивные элементы Здания (кровля, фасады, несущие конструкции), прилегающая территория, элементов отделки Мест общего пользования.

2. Уборка Мест общего пользования:

 комплексная уборка Мест общего пользования, фасада и кровли, прилегающей территории;

 дератизация, дезинсекция, дезинфекция Мест общего пользования;

 вывоз твердых бытовых отходов (кроме отходов Субарендатора), снега, утилизация люминесцентных лам;

 обслуживание грязезащитных ковровых покрытий на входных группах;

 обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство прилегающей территории;

 предоставление урн и осуществление сбора и вывоза мусора из Здания (кроме мусора Субарендатора).

 ведение учета потребления Коммунальных услуг;

 обеспечение круглосуточного реагирования в аварийных ситуациях;

 обеспечение режима безопасности в Местах общего пользования и прилегающей территории, контроль доступа в Здание;

 анализ физических параметров рабочей среды (освещенность, влажность, излучение, шумы);

 организация службы ресепшн во входном фойе Здания;

 взаимодействие с внешними административными и надзорными органами, не связанное с деятельностью Субарендатора;

3. Прочие услуги и затраты, связанные с управлением Зданием и его содержанием, осуществляемые в соответствии с Договором Аренды

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

**к Договору субаренды № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

*Начало формы*

**Акт приема-передачи Помещений**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково»** (сокращенное наименование ООО «Технопарк «Сколково»), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «»** (сокращенное наименование ООО **«»**) адрес места нахождения: в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендатор передал, а Субарендатор принял для использования в соответствии с Разрешенным использованием Помещений, Общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенных на первом этаже Здания.

2. Помещения переданы Субарендатору с выполненной отделкой и планировкой, оборудованы всем необходимым комплексом систем противопожарной защиты и переданы Субарендатору в надлежащем противопожарном состоянии, а также оснащенные Коммуникациями и оборудованием, перечень которого приведен в Приложении №1 к настоящему Акту приема-передачи. Помещения обозначены на плане, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Подробное описание и характеристики Помещений указаны в Приложении № 2 к Договору.

3. Субарендатор проверил путем визуального осмотра состояние Помещений. Состояние Помещений позволяет использовать их в целях, указанных в Договоре, а также обеспечить требуемый уровень пожарной безопасности. Замечания к состоянию Помещений со стороны Субарендатора, в частности к противопожарному состоянию: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Показания приборов учёта потребления электроэнергии, водоснабжения установленных в Помещении на момент составления настоящего Акта:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

6. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

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

*Конец формы*

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

**к Договору субаренды № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА**

*Начало формы*

**Акт возврата Помещений**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково»** (сокращенное наименование ООО «Технопарк «Сколково»), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт возврата к Договору субаренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Субарендатор возвратил, а Арендатор принял Помещения и оборудование, указанные в Договоре, обозначенные на плане, приведенном в Приложении № 1 к Договору, подробное описание и характеристики которых в Приложении № 2 к Договору.

2. Стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу в отношении состояния Помещений.

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

4. Показания прибора учёта потребления электроэнергии, установленного в Помещении на момент составления настоящего Акта возврата Помещения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

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

*Конец формы*

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 6**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ УСЛУГ ПИТАНИЯ**

1. В Помещении субарендатору необходимо организовать Столовую.
2. Субарендатор обязан обеспечить Бесперебойную деятельность Столовой не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
3. В Помещении Субарендатору необходимо организовать корпоративный комплекс по организации питания.

Субарендатор должен предусмотреть обеспечение клиентов услугами питания в следующих форматах в рабочие дни и предпраздничные дни, определенные ТК РФ:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | Завтрак | Обед | Ужин |
| Время работы | 8:00-18:00 | 11:30-16:00 | 16:00-18-00 |

 Субарендатор должен предусмотреть возможность работы в сокращенном режиме в выходные и праздничные дни, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

По предварительному согласованию сторон договора, если требует производственная необходимость обеспечить работу столовой в выходные и праздничные дни, а также учесть возможность сверх урочного графика работы.

Субарендатор не должен допускать очередей на кассах, путем установки дополнительных ККМ, привлечения дополнительного персонала.

1. **Требования к меню:**
* Меню основных горячих блюд линии самообслуживания не должно повторяться в течение 4 недель подряд;
* Частота обновления меню – не менее 2-х раз в год;
* Обеспечить предложение блюд для разных целевых аудиторий: приверженцы здорового и спортивного питания; приверженцы традиционной русской кухни; приверженцы вегетарианской кухни и кухонь мира;
* Субарендатор обязать проводить сезонные и тематические мероприятия ежемесячно.
* Обеспечить наличие узко специализированных постов приготовления пищи. Гриль Бар, Салат Бар, Азиатское направление и другие.
* Наличие кондитерского цеха. Выпечка собственного производства (не менее 10 видов изделий).
* Меню завтраков не менее 30 блюд
* Иметь гибкую ценовую политику для разных целевых групп:
* Размер чека для комплексного обеда (бизнес-ланч) состоящий из 3-х основных блюд (салат, суп, основное горячее блюдо с гарниром) не выше 350,00 руб.;
* Основное ежедневное меню от 250,00 руб. до 400,00 руб.
* На территории столовой должна быть установлена холодильная витрина с упакованной продукцией в формате «TakeAway»;
* Претендент должен разработать непосредственно для Объекта и согласовать с Арендатором меню, с указанием стоимости блюд. Периодичность пересмотра цен в согласованном меню – не чаще одного раза в календарный год по согласованию и утверждению ООО «Технопарк «Сколково».
1. **Контроль качества и ассортимент:**

 готовность предложить ежедневный ассортимент меню в формате:

1) Комплексного обеда – бизнес – ланч не дороже 350 (Трехсот пятидесяти) рублей состоящий не менее, чем из:

* 4-х видов салатов
* 3-х видов супов
* 5-х видов основных блюд
* 3-х видов гарниров
1. Блюда на выбор не менее, чем из:
* 6-ти видов салатов и закусок
* 4-х супов
* 8-ти основных блюд
* 4-ми гарниров
* 5-х десертов
* 5-х видов соков и напитков
1. Выдерживать ассортимент меню:

08:00 - 10:30 – 100% ассортимента

10:30 - 11:30 – не менее 75% ассортимента;

11:30 -15:00 – 100% ассортимента;

15:00 - 16:30 – не менее 85% ассортимента;

16:30 – 18:00 –не менее 75% ассортимента.

1. Отслеживание температуры подачи блюд.
2. Реагирование на питание больших групп с предварительным заказом до 250 человек на месте за одни сутки и до 5000 человек на любой площадке Сколково за трое суток
3. Обслуживание и доставка еды для офисов и сотрудников «Технопарка «Сколково» и ИЦ Сколково. Прием заказов с 8:00 до 17:00 часов ежедневно. Вся продукция должна иметь сертификаты качества установленного государственного образца.Субарендатор должен разработать и соблюдать план производственного контроля.
4. Проводить регулярные (не реже 1 раза в 3 месяца) опросы и оценки удовлетворенности посетителей, разрабатывать мероприятия по улучшению качества обслуживания и информировать Общество об их реализации. Общество и представители Общества имеют право осуществлять контроль выхода порций, а также вносить корректировки в визуальные и вкусовые характеристики блюд. Претендент может вводить специальные меню, а также организовывать дни специальных меню, информация о которых будет своевременно передаваться Обществу.
5. **Требования к форме персонала и посуде для подачи блюд:**
* использование посуды из фарфора, фаянса, стекла, хрусталя кроме посуды из пластмассовых материалов
* использование брендированной спецодежды для сотрудников
1. **До начала оказания услуг Субарендатор обязан своими силами:**
* организовать визуальное обновление пространства с применением косметических строительно-монтажных работ, декоративных элементов, озеленения и прочего
* осуществить необходимое профилактическое обслуживание систем вентиляции, водопровода, канализации
* произвести дератизацию площадки
1. **Технологическое решение Столовой:**

• Предзаказ блюд через приложение и сайт, а также доставка по территории Здания и всей территории ИЦ«Сколково».

• Наличие программного обеспечения позволяющее отслеживать время приготовления и подачу заказа.

• Использование устройства – мобильный официант

• Наличие карт лояльности и возможности подключения к платежным системам

1. Контентное решение ресторана, требование к форме персонала:

• Ненавязчивое музыкальное сопровождение, подходящее под различные целевые аудитории

• Минималистичная современная дизайнерская форма

1. Претендент обязуется обеспечить инновационный подход в коммуникациях с целевой аудиторией:

Инновационный подход в коммуникациях с целевой аудиторией:

• регулярный сбор обратной связи по разным каналам коммуникаций

• информирование целевой аудитории о результатах обработки обратной связи и принятых

решениях

• продвижение своих услуг на территории ИЦ «Сколково»

• регулярные дегустации блюд для целевой аудитории (не менее одного раз в три месяца)

• регулярные встречи с целевой аудиторией с целью информирования о планах развития, тестирования гипотез и получения обратной связи

• гибкость и готовность внедрять изменения в свои процессы по итогам полученной обратной связи от целевой аудитории.

• использование программ лояльности в формате мобильных приложений, чатов, веб-страниц и др.

• наличие карт лояльности и возможности подключения к платежным системам

• оформление ценников (состав, вес, калорийность)

• клиентоориентированный персонал.

 • Наличие работающих корпоративных стандартов и процессов коммуникаций персонала с целевой

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 7**

**к Договору субаренды № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА ОТЧЕТА ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ**

*Начало формы*

**ОТЧЕТ**

**об осуществлении деятельности по оказанию услуг питания**

**Отчетный период с [число.месяц.год] по [число.месяц.год]**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Период реализации товаров** | **Количество чеков** | **Стоимость реализованных товаров (рублей, включая НДС)** | **Наименование, №, дата подтверждающих первичных документов** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого** |  | **ххх** |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Достоверность указанных в настоящем отчете сведений подтверждаю**

**Приложения (заверенные копии):**

**1. Договор с \_\_\_№\_\_от\_\_**

**2. ...**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | Главный бухгалтер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» |  |
| м.п. |  |

*Конец формы*

**ФОРМА ОТЧЕТА СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 8**

**к Договору субаренды № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА ОПИСИ УСТАНОВЛЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ,**

**А ТАКЖЕ ИХ СОСТОЯНИЕ**

*Начало формы*

**ОПИСЬ УСТАНОВЛЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ,**

**А ТАКЖЕ ИХ СОСТОЯНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Установленная система в Помещении | Тип, марка количество |  Состояние (эстетическое и работоспособность) |
| Пожарная сигнализация |  | Нормальное. В работоспособном состоянии |
| Система оповещения и управления эвакуацией |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| Спринклерная система пожаротушения |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| Противопожарный водопровод |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| Система холодоснабжения |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| Система вентиляции |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| Система теплоснабжения |  | Нормальное. В работоспособном состоянии. |
| двери |  | Целые, без повреждений |
| Стены, пол, потолок |  | Целые, без повреждений |

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

*Конец формы*

**ФОРМА ОПИСИ УСТАНОВЛЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ,**

**А ТАКЖЕ ИХ СОСТОЯНИЕ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |
|  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 9**

**к Договору субаренды № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА АКТА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

*Начало формы*

**Акт разграничения эксплуатационной ответственности**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково»** (сокращенное наименование ООО «Технопарк «Сколково»), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «»** (сокращенное наименование **« »**),в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны, в дальнейшем по раздельности, именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование зоны ответственности | Эксплуатационная ответственность Арендатора | Эксплуатационная ответственность Субарендатора |
| 1 | Бесперебойное электроснабжениеСиловое электрооборудованиеОсвещение | Электроустановка Здания до верхних губок последнего коммутационного аппарата питания Помещения и расположенного в электрическом щите на границе Помещения. | Электроустановка Помещения с его потребителями до кабельных наконечников отходящего кабеля, присоединенного к первому коммутационному аппарату, расположенному в электрическом щите на границе Помещения и питающего его электроустановку или, в случае отсутствия отдельных линий электроснабжения от общего электрощита и щита на границе Помещения - до первой разветвительной коробки на общей линии электроснабжения |
| 2 | Отопление | Система отопления Здания  | Сохранность и целостность элементов, находящихся в границах Помещения.  |
| 3 |  Система кондиционирования и холодоснабжения здания | Система кондиционирования и холодоснабжения Здания | Сохранность элементов системы, смонтированных в Помещении (пульты управления фанкойлами и кондиционерами). |
| 4 | Система вентиляции | Система общеобменной вентиляции Здания. | Сохранность и целостность элементов системы общеобменной вентиляции смонтированных в Помещении.Система вытяжной производственной вентиляции здания от местных вытяжных устройств помещения до вытяжного канала из здания |
| 5 | Водопровод | Система водоснабжения здания в целом, до прибора учета водоснабжения помещения Арендатора | Система водоснабжения помещения от прибора учета до оконечных устройств. |
| 6 | Канализация  | Система канализования здания до жироуловителя в логистической зоне включительно. |  От жироуловителя, установленного в логистической зоне до оконечных устройств в помещении, включая лотковую часть. |
| 7 | Строительная часть | Строительные конструкции Здания, места общего пользования Зданием, включая лифты, эскалаторы, логистическую зону, конференц-залы и т.д. их покрытие и отделку. | Ограждающие конструкции Помещения с их отделкой в полном объеме, включая все стены, двери с доводчиками, , витражи, потолки и напольные покрытия с плинтусами и др. |
| 8 | Системы пожарной сигнализации и оповещения | Система в целом. | Сохранность элементов систем (датчики, провода, динамики), смонтированных в Помещениях.  |
| 9 | Локальная вычислительная сеть (ЛВС) | ЛВС здания до розетки (RJ-45 включая ее, установленную стационарно на момент сдачи Помещения в аренду) в Помещении. | Установленное оборудование Субарендатором до розетки (RJ-45 установленную стационарно на момент сдачи Помещения в аренду) в Помещении.  |
| 10 | Организационные мероприятия | В соответствии с планом ППР на объект в целом. | Приказы о назначении лиц, ответственных за охрану труда, промышленную (при использовании в технологических процессах оборудования, поднадзорного Ростехнадзору), пожарную, экологическую, санитарно-эпидемиологическую безопасность, электрохозяйство, имеющих аттестации (обучения) по соответствующим направлениям (если применимо); должностные инструкции ответственных лиц, инструкции по охране труда, промышленной безопасности (если применимо), производственные инструкции, технологические карты; журналы регистрации инструктажа  |

Субарендатор обязан в целях обеспечения безаварийности процесса эксплуатации, обеспечить доступ представителям Арендатора, в том числе эксплуатирующей компании к точкам и узлам учёта, регулируемой запорной арматуре, люкам тех обслуживания находящихся внутри Помещения по заявке, в аварийных ситуациях – немедленно.

Субарендатор обеспечивает сохранность и целостность всех транзитных инженерных сетей и систем, находящихся в границах Помещений.

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

*Конец формы*

**ФОРМА АКТА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 10**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**Проектная документация:**

* архитектурно-строительные чертежи, в том числе включающие:
* ситуационный план (расположение Помещения Субарендатора на плане этажа);
* пояснительная записка;
* обмерный чертеж помещения до отделки;
* планировки помещения субарендатора с экспликацией помещений;
* план возводимых перегородок с привязками и размерами;
* разрезы по помещению;
* развертки стен;
* план с маркировкой заполнений дверных проемов;
* спецификация заполнений дверных проемов;
* план потолков с отметками и спецификацией материалов;
* план полов со спецификацией напольных покрытий;
* план с расстановкой и спецификацией светильников и выключателей;
* план с расстановкой и спецификацией силового оборудования;
* принципиальная электрическая схема;
* фасад помещения с отображением вывесок, габариты, размеры, привязки;
* сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы
* ЭО, ЭС стадия РД
* Слабые токи стадия РД
* АПС, СОУЭ, АУПТ противопожарный водопровод (в случае изменения объемно-планировочных решений влияющих на выполнение функций систем)

**Дизайн-проект:**

- 3D- визуализация с привязкой к Технологической и Архитектурной части проекта.

* эскиз вывески входной группы, непосредственно при попадании в Помещение изнутри Здания (рабочие чертежи фирменных знаков и вывесок должны быть представлены на рассмотрение до начала их изготовления или установки)
* ведомость отделки помещений;
* спецификации на встроенные декоративные или конструктивные элементы.

Все передаваемые чертежи должны быть с точными размерами, высотными отметками, и перечнем применяемых отделочных материалов. Проектная документация предоставляется в сброшюрованном виде – 3 экземпляра и на диске в электронном виде в формате DWG.

 **Рекомендации к дизайну и оформлению Столовой:**

● экологические натуральные материалы отделки, элементы дерева;

● Озеленение пространства

● выставочное оборудование, разработанное специально для помещения (прилавки, стойки и тд.);

● зонирование с помощью декораторских объектов и перегородок;

● дизайнерская мебель / нестандартные детали декора;

● декоративная подсветка и дизайнерские световые приборы разного типа: подвесное, напольное, настенное освещение, возможность изменения режима освещения в разные периоды времени;

● разработанный субарендатором фирменный стиль и названия Ресторана.

Дизайн-решение внутреннего пространства Помещения должно соответствовать представлениям о современном, технологичном, инновационном пространстве, сформированном журналами о дизайне и работами ведущих мировых архитектурных бюро.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 11**

**к Договору субаренды № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ФОРМА АКТА-ДОПУСКА ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

*Начало формы*

**Акт-допуск**

**для производства строительно-монтажных работ**

г. Москва                                                                                                                     «  »             202    г.

Объект «ТЕХНОПАРК», Российская Федерация, г. Москва, территория Инновационного Центра «Сколково», Большой бульвар, д. 42, стр. 1.

(наименование организации, действующего предприятия или строящегося объекта)

Мы, нижеподписавшиеся,

Представитель эксплуатирующей организации Объекта ООО «МД» (далее – Эксплуатирующая организация):

                                                             (Ф.И.О., должность)

Представитель ООО «Технопарк «Сколково»: Роднов Александр Анатольевич, директор департамента по строительству и эксплуатации, главный инженер

                                                                          (Ф.И.О., должность)

Представитель (наименование компании):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                                                   (Ф.И.О., должность)

составили настоящий акт о нижеследующем:

Эксплуатирующая организация согласно условиям договора № ДСЭ/15/21 от 12.07.2021г. с ООО «Технопарк «Сколково» допускает (наименование компании) в помещение №120 здания Объекта для выполнения комплекса строительно-монтажных работ (договор с ООО «Технопарк «Сколково» №\_\_/\_\_/\_\_ от             г.)

под руководством технического персонала представителя (наименование компании), в том числе с привлечением подрядной организации, на следующий срок:

- начало «  »         202 г.;

- окончание «  »         202 г.

Необходимо выполнить следующие мероприятия, обеспечивающие безопасность производства работ:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование мероприятия** | **Срок выполнения** | **Исполнитель** |
| 1. | Направить представителям ООО «Технопарк «Сколково» комплект документов, необходимый для безопасного производства работ в соответствии с действующим законодательством РФ по охране труда, промышленной, пожарной, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности, с учетом того, что Объект введен в эксплуатацию. | До начала работ | наименование компании |
| 2. | Допускать к производству работ персонал (в том числе персонал подрядных (субподрядных) организаций) прошедший обучение и имеющий соответствующие удостоверения о проверке знаний требований охраны труда по профессиям и видам выполняемых работ. | до начала работ | наименование компании |
| 3. | Допускать к производству работ персонал наименование компании и персонал подрядных (субподрядных) организаций) занятый на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, а также на работах, выполняемых в особых температурных условиях или связанных с загрязнением, только при условии наличия у него сертифицированных (прошедших декларирование), исправных средств индивидуальной защиты (специальной одежды, специальной обуви и т.д.) в объеме не ниже  требований «Межотраслевых правил обеспечения работников специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты». | до начала работ | наименование компании |
| 4. | Обеспечить допуск подрядных (субподрядных) организаций, привлекаемых (наименование компании) для проведения работ на территории объекта «Технопарк», в соответствии с требованиями законодательства РФ по охране труда, промышленной, пожарной, электро, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности с оформлением соответствующих разрешительных документов (актов-допусков, графиков совмещенных работ и др.). | постоянно | наименование компании |
| 5. | Обеспечить обслуживание используемых электроустановок только специально подготовленным электротехническим персоналом в соответствии с Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок | постоянно | наименование компании |
| 6. | При допуске подрядных (субподрядных) организаций   обеспечить на объекте «Технопарк»: |   | наименование компании  |
| 6.1. | Привлечение для выполнения работ подрядных (субподрядных) организаций, имеющих свидетельство СРО (Лицензию) соответствующее виду выполняемых работ.Привлечение для выполнения работ персонала подрядной (субподрядной) организации только по положительным результатам проверки соответствия документации на привлекаемый персонал и используемый им инструмент, оборудование и материалы требованиям охраны труда, промышленной, пожарной, электро, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности. | постоянно | наименование компании |
| 6.2. | Организацию выполнения подготовительных мероприятий, необходимых для обеспечения безопасности мест производства работ. | до начала работ | наименование компании |
| 6.3. | Организацию и выполнение работ при обязательном соблюдении требований законодательства в области охраны труда, промышленной, пожарной, электро, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности, а также миграционного законодательства РФ.Осуществление контроля за соблюдением работниками подрядных (субподрядных) охраны труда, промышленной, пожарной, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности.Обеспечить объект ППР и технологическими картами, содержащими конкретные проектные решения по безопасности труда, а также осуществлять контроль за их соблюдением. | постоянно | наименование компании |
| 6.4. | Выполнение общих для всех организаций мероприятий охраны труда и координацию действий подрядных (субподрядных) организаций в части выполнения мероприятий по безопасности труда, промышленной, пожарной, электро, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности согласно требований законодательства РФ (в т.ч. настоящему акту - допуску и графику выполнения совмещенных работ).Привлечение и организацию работы специалистов по охране труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности, а также назначение лиц ответственных за обеспечение охраны труда, промышленной, пожарной и экологической безопасности на объекте «Технопарк» на постоянной основе. | постоянно | наименование компании |
| 6.5. | Проведение контроля персонала подрядных (субподрядных) организаций на предмет:- проведения ему всех необходимых инструктажей по охране труда в установленные сроки и в соответствии с требованиями нормативных документов;- наличия и применения им сертифицированной (прошедшей декларирование) специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, а также ее исправности. | постоянно | наименование компании |
| 6.6. | Организацию мест установки строительной техники, машин, механизмов, контейнеров для отходов (бытовых и строительных) в соответствии с нормативными требованиями РФ, а также ПОС, ППР. | постоянно | наименование компании |
| 6.7. | Контроль оформления наряд-допусков и полноты содержащихся в них мероприятий по безопасному выполнению работ в местах действия опасных производственных факторов в соответствии с требованиями нормативной документацией. | до начала работ | наименование компании |
| 6.8. | Применение в процессе производства работ исправных строительных машин, инструмента, технологической оснастки, средств коллективной и индивидуальной защиты, средств подмащивания, ограждений, грузозахватных приспособлений и тары, заземления. | постоянно | наименование компании |
| 6.9. | Содержание в чистоте и порядке рабочих мест и подходов к ним. Ежедневную уборку и вывоз мусора. | постоянно | наименование компании |
| 6.10. | Подготовку площадок для складирования материалов и размещения технического оборудования. | до начала работ | наименование компании |
| 6.11. | Допуск к работе на высоте только специально обученного персонала (по курсу: производство работ на высоте), имеющего удостоверение и квалификацию, соответствующую характеру выполняемых работ. | постоянно | наименование компании |
| 6.12. | Контроль за реализацией запрета на курение в Здании. | постоянно | наименование компании |
| 6.13. | Организацию вывоза и утилизации отходов строительного производства с территории объекта «Технопарк» в соответствии с требованиями природоохранного законодательства РФ (обеспечить передачу отходов для размещения, обезвреживания и использования специализированным организациям, имеющим соответствующие лицензии и т.д.). | постоянно | наименование компании |
| 6.14. | Принятие незамедлительных мер по обеспечению безопасности работающих, вплоть до приостановки работ или организации эвакуации в случае возникновения угрозы безопасности для работников Подрядчика, Заказчика и третьих лиц.Незамедлительное информирование представителей департамента по строительству и эксплуатации ООО «Технопарк «Сколково» обо всех несчастных случаях, пожарах, инцидентах, произошедших в Здании. | постоянно | наименование компании |

Представитель ООО «МД» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                             (Подпись, Ф.И.О.)

Представитель ООО «Технопарк «Сколково» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                                     (Подпись, Ф.И.О.)

Представитель (наименование компании)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                                           (Подпись, Ф.И.О.)

**Примечание.** При необходимости ведения работ после истечения срока действия настоящего акта-допуска необходимо составить акт-допуск на новый срок.

*Конец формы*

**ФОРМА АКТА-ДОПУСКА ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_./м.п. |  |
|  |  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 12**

 **к Договору субаренды № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

 **ФОРМА АКТА ПЕРВИЧНОГО ОСМОТРА**

 **ПРОТИВОПОЖАРНОГО СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

 **Акт первичного осмотра**

 **противопожарного состояния Помещений**

 **к Договору субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Сколково»**, в лице ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,** именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем по раздельности именуемые «Сторона», а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт первичного осмотра противопожарного состояния Помещений к Договору субаренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендатор передал, а Субарендатор принял для использования в соответствии с Разрешенным использованием, Помещения общей площадью \_\_\_\_кв.м., расположенные на цокольном и 1-м этажах Здания.

2. Помещения оборудованы всем необходимым комплексом систем противопожарной защиты и переданы Субарендатору в надлежащем противопожарном состоянии.

3. Субарендатор проверил путем визуального осмотра состояние Помещений. Состояние Помещений позволяет обеспечить требуемый уровень пожарной безопасности. Замечания к противопожарному состоянию Помещений со стороны Субарендатора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** **ООО «Технопарк «Сколково»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. |

 **ФОРМА АКТА ПЕРВИЧНОГО ОСМОТРА**

**ПРОТИВОПОЖАРНОГО СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** ООО «Технопарк «Сколково»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Субарендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |