



**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ИННОВАЦИОННОГО НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО
ЦЕНТРА МГУ «ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ»**

ПРИКАЗ

«11» марта 2022 г.

Москва

№ 07-22/УК-04

**Об утверждении примерных форм документов, необходимых для
предоставления статуса участника проекта по созданию и обеспечению
функционирования Инновационного научно-технологического центра
МГУ «Воробьевы горы»**

В соответствии со статьями 12 и 14 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 216-ФЗ «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Правилами проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного научно-технологического центра «Инновационный научно-технологический центр МГУ «Воробьевы горы» (далее - Правила проекта, ИНТЦ МГУ), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2019 г. № 332 «О создании инновационного научно-технологического центра «Инновационный научно-технологический центр МГУ «Воробьевы горы» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 09 марта 2022 г. № 329) и в целях предоставления статуса участника проекта ИНТЦ МГУ,

УТВЕРДИТЬ:

1. Примерную форму договора аренды будущей вещи (соглашение о постоянном нахождении на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» органа управления соискателя после ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры - кластера «_____», предназначенного для размещения участников проекта), применяемую для кластеров «Междисциплинарный», «Управленческий (Образовательный)», «Биомед», «Космос», «Геотех», «Инжиниринг», «Нанотех», «Инфотех» (приложение № 1);
2. Примерную форму соглашения о постоянном нахождении на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» органа управления соискателя после ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры - кластера «Ломоносов», предназначенного для размещения участников проекта (приложение № 2);
3. Контроль за выполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

**Генеральный директор
АО «Управляющая компания
ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»**

В.А. Вайпан

**Договор
аренды будущей вещи № _____**

(соглашение о постоянном нахождении на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» органа управления соискателя после ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры - кластера «_____», предназначенного для размещения участников проекта)

г. Москва

«___» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) недвижимое имущество, являющееся частью инфраструктуры Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» и имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, по адресу: _____, ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы», включающее в себя помещение на ____ этаже здания кластера «_____», общей площадью _____ кв. м (далее – Недвижимое имущество).

Недвижимое имущество передается в целях осуществления научно-технологической деятельности – научной (научно-исследовательской), научно-технической и инновационной деятельности, выполнения исследований и разработок, реализации научных и (или) научно-технических проектов, использования полученных научных и (или) научно-технических результатов, результатов интеллектуальной деятельности, в том числе их коммерциализации, по направлениям, определенным в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.03.2019 № 332 «О создании инновационного научно-технологического центра «Инновационный научно-технологический центр МГУ «Воробьевы горы», а также для нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора и иных органов или лиц, имеющих право действовать от имени Арендатора без доверенности.

1.2. Недвижимое имущество, передаваемое в аренду, на дату подписания настоящего Договора не создано.

Цель создания Недвижимого имущества – обеспечение Арендодателем функционирования Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (далее – ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы») в соответствии со статьями 6, 12 Федерального закона от 29.07.2017 № 216-ФЗ.

Недвижимое имущество создается Арендодателем в установленном законодательством Российской Федерации порядке, не является самовольной

постройкой и будет принадлежать ему на праве собственности.

1.3. Недвижимое имущество располагается на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы», созданном в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2019 № 332, по адресу _____, на части земельного участка с кадастровым номером _____.

1.4. Порядок и основания возможного изменения в будущем характеристик Недвижимого имущества определяются по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.5. Настоящий Договор является соглашением о постоянном нахождении на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» постоянно действующего исполнительного органа Арендатора, а также иных органов или лиц, имеющих право действовать от имени Арендатора без доверенности, после ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы», предназначенного для размещения участника проекта (кластера «_____»), заключенным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 14 Федерального закона от 29.07.2017 № 216-ФЗ.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.2. Недвижимое имущество передается Арендатору по акту приема-передачи не позднее 30 рабочих дней с даты выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (здания кластера «_____»), в котором располагается Недвижимое имущество.

2.3. Арендатор обязуется разместить в Недвижимом имуществе постоянно действующий исполнительный орган не позднее 30 рабочих дней с даты передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи.

2.4. Стороны обязуются при наличии оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, устанавливающее срок его действия в течение _____ лет с даты передачи Недвижимого имущества Арендатору.

2.5. В случае, если ввод в эксплуатацию объекта (здания кластера «_____») не будет осуществлен в течение 3 (Трех) лет с даты подписания настоящего Договора, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в безвозмездное пользование помещение на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» для целей осуществления научно-технологической деятельности – научной (научно-исследовательской), научно-технической и инновационной деятельности, выполнения исследований и разработок, реализации научных и (или) научно-технических проектов, использования полученных научных и (или) научно-технических результатов, результатов интеллектуальной деятельности, в том числе их коммерциализации, по направлениям, определенным в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.03.2019 № 332 «О создании инновационного научно-технологического центра «Инновационный научно-технологический центр МГУ «Воробьевы горы», а также для нахождения постоянно действующего исполнительного органа Арендатора, с сохранением статуса участника проекта ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы».

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Создать Недвижимое имущество, которое будет передано Арендатору.

3.1.2. В срок, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, передать Арендатору

Недвижимое имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в 5 (Пяти) экземплярах.

3.1.3. В случае невозможности предоставить Недвижимое имущество в течение 3 (Трех) лет с даты подписания настоящего Договора незамедлительно сообщить об этом Арендатору в письменном виде с указанием точной даты предоставления Недвижимого имущества.

3.1.4. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества представить 2 (Два) его экземпляра Арендатору. Подписанные Сторонами Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

3.1.5. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.6. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого Недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.1.7. Уведомить Фонд развития Московского университета как собственника земельного участка, на котором будет расположено Недвижимое имущество, о заключении настоящего Договора и о передаче в будущем Недвижимого имущества согласно пункту 1.1 настоящего Договора.

3.1.8. Производить за свой счет капитальный ремонт Недвижимого имущества не реже чем 1 раз в 15 лет.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных подпунктом 3.3.10 настоящего Договора, Арендодатель составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя и Арендатора.

3.2.2. Осуществлять на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом) рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации), при условии, что осуществление такой деятельности не затрудняет использование Недвижимого имущества Арендатором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В срок, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, принять у Арендодателя Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.2. В десятидневный срок с даты передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи заключить с Арендодателем договор о возмещении затрат на содержание Недвижимого имущества или заключить договоры на оказание услуг по содержанию Недвижимого имущества с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Арендодателя.

Заключение Арендатором договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Арендодателя и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

3.3.3. Вносить арендную плату в полном объеме в установленный настоящим Договором срок.

Внести задаток в качестве обеспечения исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

3.3.4. Пользоваться Недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, а также целевым назначением, определенными пунктами 1.1, 1.2 настоящего Договора.

3.3.5. Обеспечивать исправное состояние инженерных систем (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение) и их нормальное функционирование в зоне ответственности Арендатора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему Договору).

3.3.6. Не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования арендуемого Недвижимого имущества без письменного согласия Арендодателя.

3.3.7. С письменного согласия Арендодателя производить текущий ремонт Недвижимого имущества с согласованием времени, объемов и сроков его проведения.

3.3.8. Информировать Арендодателя об осуществлении деятельности в границах Недвижимого имущества, которая в соответствии с законодательством Российской Федерации требует получения соответствующих разрешений (лицензий), и предоставлять копии полученных разрешений (лицензий).

3.3.9. Не сдавать арендуемое Недвижимое имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя.

Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение Недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), не предоставлять арендуемое Недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.3.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.11. В течение 5 (Пяти) дней с даты прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, вернуть Арендодателю Недвижимое имущество по акту возврата.

3.3.12. Не осуществлять рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме на Недвижимом имуществе, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом), самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц.

3.3.13. Соблюдать правила пропускного режима, установленного для Недвижимого имущества, а также правила поведения на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы».

3.3.14. Представить Арендодателю информацию об изменениях в составе владельцев Арендатора, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендатора не позднее чем через 5 (Пять) календарных дней после таких изменений.

3.3.15. Произвести все необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном разделом 11 настоящего Договора.

4. Порядок предоставления и возврата Недвижимого имущества

4.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (здания кластера «_____»), в котором располагается Недвижимое имущество, Арендодатель путем направления письменного уведомления в адрес Арендатора уведомляет Арендатора о готовности передать Недвижимое имущество.

4.2. Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления должен связаться с Арендодателем, и Стороны определяют дату передачи Недвижимого имущества.

4.3. В установленную дату уполномоченные представители Сторон осматривают Недвижимое имущество и подписывают акты приема-передачи (по форме, установленной в Приложении № 4 к настоящему Договору).

В акте приема-передачи должно быть указано состояние Недвижимого имущества, недостатки, выявленные при осмотре, но не препятствующие использованию Недвижимого имущества по назначению.

Стороны также составляют Опись установленных инженерных систем и оборудования, а также их состояние (Приложение № 6 к настоящему Договору) и подписывают Акт разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему Договору).

В случае, если при осмотре Недвижимого имущества выявляются его недостатки, препятствующие использованию Недвижимого имущества по назначению, Арендатор имеет право не подписывать акт приема-передачи. В таком случае Стороны определяют срок для устранения выявленных недостатков.

4.4. На период проведения Арендатором строительно-монтажных работ, осуществления текущего ремонта Недвижимого имущества, установки оборудования, осуществления пуско-наладочных работ, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в соответствии с которым Арендодатель согласовывает объем и сроки проводимых Арендатором работ, а также приостанавливается начисление постоянной части арендной платы.

4.5. До подписания акта возврата, указанного в подпункте 3.3.11 настоящего Договора, Арендатор должен произвести сверку платежей по арендной плате с Арендодателем и подписать акт сверки взаимных расчетов.

4.6. Один экземпляр подписанного Сторонами акта возврата, указанного в подпункте 3.3.11 настоящего Договора, вместе с актом сверки взаимных расчетов остается у Арендодателя.

4.7. В случае фактического неиспользования Недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до возврата Недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей: постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно Приложению № 2 к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным _____.

Переменная часть определяется договором на оплату коммунальных,

эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг, который Стороны обязаны заключить в течение 5 дней со дня подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в подпункте 3.3.2 настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору перечисляется на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

Внесение арендной платы Арендатор производит с учетом задатка, внесенного в соответствии с разделом 6 настоящего Договора и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Последующее внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед до 10 (Десятого) числа оплачиваемого месяца.

5.3. В качестве внесения постоянной части арендной платы Арендатором Арендодатель осуществляет зачет задатка, внесенного в соответствии с разделом 6 настоящего Договора и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору).

5.4. Счета-фактуры по настоящему Договору выставляются Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны производят сверку текущих взаиморасчетов ежегодно по состоянию на 30 июня и 31 декабря с подписанием Сторонами акта сверки взаимных расчетов.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять величину постоянной части арендной платы, но не чаще одного раза в год, начиная с _____.

Первое изменение ставки постоянной части арендной платы может производиться по решению Арендодателя на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за использование Недвижимого имущества, подготовленного не ранее чем за 6 месяцев до даты принятия решения.

Последующее ежегодное изменение ставки постоянной части арендной платы может производиться по решению Арендодателя не более чем в размере прогнозируемого уровня инфляции на текущий год, установленного бюджетным законодательством Российской Федерации.

Изменение величины постоянной части арендной платы производится через месяц с даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем изменении размера постоянной части арендной платы.

6. Соглашение о задатке

6.1. Арендатор перечисляет Арендодателю сумму в размере _____, в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору), которая является задатком.

Задаток обеспечивает исполнение обязательства Арендатора по приему Недвижимого имущества по акту приема-передачи и надлежащему исполнению условий настоящего Договора, включая своевременное перечисление арендных платежей Арендодателю в течение всего срока действия настоящего Договора, установленного пунктом 2.4 настоящего Договора.

6.2. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора либо в связи с действиями, ответственность за которые несет Арендатор, сумма задатка, выплаченная на момент расторжения Договора, не возвращается и остается у Арендодателя.

6.3. Постоянная часть арендной платы подлежит зачету в счет внесенного

здатка в соответствии с разделом 5 настоящего Договора до достижения оставшейся суммой задатка размера _____.

Сумма задатка, указанная в пункте 6.3 настоящего Договора, является неснижаемым депозитом и подлежит восполнению Арендатором в случае зачета постоянной части арендной платы в счет внесенного задатка в течение 10 календарных дней с даты осуществления зачета.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения обязательства по восполнению суммы задатка, предусмотренного пунктом 6.3 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности до даты восполнения суммы задатка.

7.3. Если произведенные Арендатором неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка и переоборудование будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется провести их государственный технический (кадастровый) учет (в случае изменения свойств Недвижимого имущества, требующего внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить подготовку документов, необходимых для внесения таких изменений) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, иначе – восстановить прежнее состояние Недвижимого имущества. Возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений Недвижимого имущества возможно по решению Арендодателя на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемому Сторонами.

7.4. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления уведомлений по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением.

Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения не

исполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю Задатка и неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.3. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.4. В случае если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

9.5. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

9.6. Передача в аренду Недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

9.7. Арендатор в праве расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

9.7.1. Недвижимое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора.

9.7.2. Арендодатель не производит капитальный ремонт Недвижимого имущества в установленные Договором сроки.

10. Антикоррупционная оговорка

10.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования законодательства Российской Федерации о противодействии коррупции.

10.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1 настоящего Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1 настоящего Договора другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 10.1 настоящего Договора, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой

Стороне об итогах его рассмотрения в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

10.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 10.1 настоящего Договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

11. Государственная регистрация договора

11.1. За государственной регистрацией Договора обращается Арендатор за свой счет. Арендодатель обязуется предоставить арендатору необходимые документы для государственной регистрации и при необходимости посетить регистрирующий орган, а также оказывать иное содействие Арендатору, связанное с регистрацией настоящего Договора.

11.2. Арендатор обязуется подать необходимые документы на регистрацию Договора в течение десяти рабочих дней после подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего срок его действия, предусмотренного пунктом 2.4 настоящего Договора.

11.3. До момента его государственной регистрации настоящий Договор является краткосрочным договором, заключенным на срок 11 месяцев с даты передачи Арендатору Недвижимого имущества. В случае, если по истечении этого срока не будет произведена государственная регистрация настоящего Договора по любым причинам, он считается автоматически перезаключенным Сторонами на срок 11 месяцев и на тех же условиях на следующий день. Общий срок, на который настоящий Договор будет автоматически перезаключаться до государственной регистрации настоящего Договора, ограничен сроком аренды, установленным пунктом 2.4 настоящего Договора.

12. Прочие условия

12.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

12.2. Условия возмещения расходов Арендатора на неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, могут быть предусмотрены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

12.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

12.4. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях. Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

12.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих

одинаковую силу.

12.7. Приложения к Договору:

12.7.1. Приложение № 1: Основные характеристики передаваемого в аренду недвижимого имущества.

12.7.2. Приложение № 2: Расчет арендной платы.

12.7.3. Приложение № 3: График платежей.

12.7.4. Приложение № 4: Акт приема-передачи (форма).

12.7.5. Приложение № 5: Акт возврата (форма).

12.7.6. Приложение № 6: Описание установленных инженерных систем и оборудования, а также их состояние (форма).

12.7.7. Приложение № 7: Акт разграничения эксплуатационной ответственности (форма).

13. Реквизиты Арендодателя и Арендатора:

**Основные характеристики передаваемого
в аренду недвижимого имущества**

1. В аренду передается помещение общей площадью __ кв. м, в здании кластера «__» ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» общей площадью __ кв. м, расположенное на 4 этаже.
2. Адрес объекта: Москва, Западный административный округ, район Раменки, проспект Вернадского, дом 8, ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы».
3. Наименование объекта в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основных средств (Ф.О.С. – 6) – *не применимо*
4. Тип объекта (жилое, административное, складское, прочие сооружения):
Административное.
5. Инвентарный номер объекта – *не применимо*
6. Номер литеры – *не применимо*
7. Год постройки здания, сооружения – *не применимо*
8. Материал стен здания, сооружения – *не применимо*
9. Этажность: ____
10. Принадлежность здания к памятникам истории и культуры – нет
11. Процент износа (по БТИ) – *не применимо*
12. Дата и номер свидетельства государственной регистрации – *не применимо*
13. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект:
77:07:0013004:26838.

**Схема расположения
арендованной части объекта недвижимости**

от Арендодателя:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

_____ В.А. Вайпан
М.П.

от Арендатора:

_____ М.П.

Приложение № 2 к договору
аренды будущей вещи
от «__» _____ 202__ г. № ____

Расчет арендной платы

Величина арендной платы за Недвижимое имущество общей площадью ____ кв.
м составляет:

за 1 кв. м в год __, кроме того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __;
всего в год __, кроме того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __;
всего в месяц __, кроме того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __.

от Арендодателя:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

от Арендатора:

_____ В.А. Вайпан
М.П.

_____ М.П.

График платежей

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор»,
в лице _____ (должность, Ф.И.О.
уполномоченного представителя), действующ_____ на основании
_____ (документ, подтверждающий
полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили
настоящий График платежей:

В соответствии с разделом 6 Договора аренды будущей вещи от «__» _____
202__ г. № __ Арендатор перечисляет Арендодателю задаток в размере __, кроме
того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __, в следующие сроки:

№	Дата	Сумма задатка
1		__, кроме того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __
2		__, кроме того НДС 20% __, всего с учетом НДС 20% __

от Арендодателя:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

М.П. В.А. Вайпан

от Арендатора:

М.П.

Акт приема-передачи (форма)

г. Москва

«__» _____ 202__

г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор»,
в лице _____ (должность, Ф.И.О.
уполномоченного представителя), действующ _____ на основании
_____ (документ, подтверждающий
полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили
настоящий Акт приема-передачи:

1. В соответствии с Договором аренды будущей вещи от «__» _____ 202__ г. № __ (далее – настоящий Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял для использования в соответствии с целевым назначением, определенным в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора, Недвижимое имущество общей площадью _____ кв. м, расположенное на _____ этаже здания кластера _____ (помещение № _____), расположенное по адресу _____, кадастровый номер _____.

2. Недвижимое имущество передано Арендатору с выполненной стандартной отделкой и зальной (кабинетной) планировкой, оборудовано всем необходимым комплексом систем противопожарной защиты и передано Арендатору в надлежащем противопожарном состоянии, а также оснащено инженерными системами и оборудованием согласно описи (Приложение № 6 к настоящему Договору). Недвижимое имущество обозначено на плане, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору. Подробное описание и характеристики Недвижимого имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Арендатор проверил состояние Недвижимого имущества. Состояние Недвижимого имущества позволяет использовать его в целях, указанных в настоящем Договоре, а также обеспечить требуемый уровень пожарной безопасности.

4. Показания приборов учета потребления электроэнергии и водоснабжения, установленных в границах Недвижимого имущества, на момент составления настоящего Акта:

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора. Термины, используемые в настоящем Акте, имеют значение, установленное в настоящем Договоре.

6. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах.

7. Подписи Сторон:

от Арендодателя:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

_____ В.А. Вайпан
М.П.

от Арендатора:

_____ М.П.

Акт возврата (форма)

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующего на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт возврата:

1. В соответствии с Договором аренды будущей вещи от «__» _____ 202__ г. № __ (далее – настоящий Договор) Арендатор возвратил, а Арендодатель принял Недвижимое имущество, указанное в настоящем Договоре, обозначенное на плане, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору, подробное описание и характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

3. Показания приборов учета потребления электроэнергии, установленных в границах Недвижимого имущества, на дату составления настоящего Акта:

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора. Термины, используемые в настоящем Акте, имеют значение, установленное в настоящем Договоре.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах.

от Арендодателя:

от Арендатора:

Генеральный директор
АО «УК ИНТИЦ МГУ «Воробьевы горы»

В.А. Вайпан

М.П.

М.П.

**Опись установленных инженерных систем и оборудования,
а также их состояние (форма)**

г. Москва
202__ г.

«__» _____

Установленная система	Тип, марка, количество	Состояние (внешний вид и работоспособность)
1.Пожарная сигнализация		
2.Система оповещения и управления доступом		
3. Система пожаротушения		
4.Противопожарный водопровод		
5.Система холодоснабжения		
6.Система вентиляции		
7.Систем теплоснабжения		
8.Окна и двери		
9.Стены, пол, потолок		

от Арендодателя:

от Арендатора:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

_____ В.А. Вайпан

_____ М.П.

_____ М.П.

**Акт разграничения
эксплуатационной ответственности
(форма)**

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор»,
в лице _____ (должность, Ф.И.О.
уполномоченного представителя), действующ _____ на основании
_____ (документ, подтверждающий
полномочия), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили
настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности:

№	Наименование	Эксплуатационная	Эксплуатационная ответственность
п/	зоны	ответственность	Арендатора
п	ответственности	Арендодателя	
1	Бесперебойное электроснабжение. Силовое электрооборудование. Освещение	Электроустановка здания кластера _____ до верхних губок последнего коммутационного аппарата питания Недвижимого имущества и расположенного в электрическом щите на границе Недвижимого имущества.	Электроустановка Недвижимого имущества с его потребителями до кабельных наконечников отходящего кабеля, присоединенного к первому коммутационному аппарату, расположенному в электрическом щите на границе Недвижимого имущества и питающего его электроустановку или, в случае отсутствия отдельных линий электроснабжения от общего электрощита и щита на границе Недвижимого имущества – до первой разделительной коробки на общей линии электроснабжения.
2	Отопление	Система отопления здания кластера _____	Сохранность и целостность элементов, находящихся в границах Недвижимого имущества.
3	Система кондиционирования и холодоснабжения здания	Система кондиционирования и холодоснабжения здания кластера _____	Сохранность элементов системы, смонтированных в границах Недвижимого имущества (пульта управления фанкойлами и кондиционерами).
4	Система	Система общеобменной	Сохранность и целостность элементов

	вентиляции	вентиляции здания кластера _____. Система вытяжной производственной вентиляции здания кластера _____ до точки подключения расположенной на выходе регулятора расхода воздуха местных вытяжных устройств, устанавливаемых Арендатором.	системы общеобменной вентиляции смонтированных в границах Недвижимого имущества.
5	Строительная часть	Строительные конструкции здания кластера _____, места общего пользования, включая лифты, эскалаторы, логистическую зону, конференц-залы и т. д., их покрытие и отделка.	Ограждающие конструкции Недвижимого имущества с их отделкой в полном объеме, включая все стены, двери с доводчиками, витражи, потолки и напольные покрытия с плинтусами и др.
6	Системы пожарной сигнализации и оповещения	Система в целом.	Сохранность элементов систем (датчики, провода, динамики), смонтированных в границах Недвижимого имущества.
7	Локальная вычислительная сеть (ЛВС)	ЛВС здания до розетки в границах Недвижимого имущества.	Установленное Арендатором оборудование.
8	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 на рабочем месте.

**Графическая схема расположения Недвижимого имущества
с указанием эксплуатационной ответственности**

Арендатор обязан в целях обеспечения безаварийности процесса эксплуатации, обеспечить доступ представителям Арендодателя к точкам и узлам учета, регулируемой запорной арматуре, люкам технического обслуживания, находящимся в границах Недвижимого имущества, по заявке, в аварийных ситуациях – немедленно.

Арендатор обеспечивает сохранность и целостность всех транзитных инженерных сетей и систем, находящихся в границах Недвижимого имущества.

от Арендодателя:

Генеральный директор
АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

_____ В.А. Вайпан

_____ М.П.

от Арендатора:

М.П.

Соглашение № _____
о постоянном нахождении на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»
органа управления соискателя после ввода в эксплуатацию объекта
инфраструктуры - кластера «Ломоносов», предназначенного для
размещения участников проекта
(примерная форма)

г. Москва

_____ 202_ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Вайпана Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(наименование юридического лица) _____, претендующее на присвоение статуса участника проекта по созданию и обеспечению функционирования Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (далее – Центр), именуемое в дальнейшем «Соискатель», в лице (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя) _____, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона,

в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 216-ФЗ «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2019 № 332 «О создании инновационного научно-технологического центра «Инновационный научно-технологический центр МГУ «Воробьевы горы», заключением от _____ 202_ г., подготовленным Фондом «Московский инновационный кластер» (далее – заключение, Фонд), заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего Соглашения является закрепление обязательств Соискателя по обеспечению нахождения на территории Центра постоянно действующего исполнительного органа Соискателя, а также иных органов или лиц, имеющих право действовать от имени Соискателя без доверенности (далее – органы управления Соискателя), после присвоения Соискателю статуса участника проекта в установленном порядке и ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры Центра - кластера «Ломоносов», предназначенного для размещения Соискателя (далее – кластер Ломоносов).

1.2. Соискатель заверяет Управляющую компанию и такие заверения являются существенными, а именно:

- о готовности реализовывать в кластере Ломоносов инновационный проект «_____», имеющий положительное заключение Фонда (приложение № 1 к настоящему Соглашению);

- о готовности обеспечить в соответствии с условиями, установленными в положительном заключении Фонда, нахождение на территории Центра органов

управления Соискателя, после присвоения Соискателю статуса участника проекта в установленном порядке и ввода в эксплуатацию кластера Ломоносов.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания **обязана**:

2.1.1. Незамедлительно, в случаях и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации, информировать Соискателя о принятии решения о лишении последнего статуса участника проекта и его исключении из реестра лиц, участвующих в реализации проекта, в случае невыполнения Соискателем обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

2.2. Управляющая компания **вправе**:

2.2.1. Проводить мониторинг научно-технологической деятельности Соискателя на предмет исполнения условий настоящего Соглашения и реализации инновационного проекта.

2.2.2. Запрашивать у Соискателя документы, необходимые для исполнения настоящего Соглашения.

2.2.3. Осуществлять проверку достоверности предоставляемой Соискателем информации и подтверждающих документов об исполнении настоящего Соглашения.

2.2.4. Расторгнуть настоящее Соглашение в одностороннем порядке в случае и в порядке, установленными настоящим Соглашением, законодательством Российской Федерации.

2.3. Соискатель **обязан**:

2.3.1. В срок, не превышающий 60 календарных дней после ввода кластера Ломоносов в эксплуатацию, заключить договор аренды помещения (части помещения) в кластере Ломоносов (далее – Объект).

2.3.2. В срок, не превышающий 60 календарных дней после выполнения пункта 2.3.1 настоящего Соглашения, предоставить в Управляющую компанию:

- заверенную копию договора аренды Объекта с отметкой о государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве;

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащую сведения о постоянном нахождении на территории Центра органов управления Соискателя.

2.3.3. Предоставлять Управляющей компании информацию и подтверждающие документы об исполнении условий настоящего Соглашения.

2.3.4. Обеспечить завершение реализации мероприятий, направленных на обеспечение нахождения на территории Центра органов управления Соискателя (оформление прав Соискателя на размещение органов управления на Объекте) в соответствии с условиями настоящего Соглашения и законодательством Российской Федерации в срок не позднее 31 декабря 2023 года.

2.4. Соискатель **вправе** направлять запросы в Управляющую компанию о разъяснении условий реализации настоящего Соглашения.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации, в том числе со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. В случае нарушения сроков исполнения обязательств одной из Сторон, установленных в настоящем Соглашении, или уклонения одной из Сторон от исполнения обязательств по настоящему Соглашению, Соглашение может быть расторгнуто по инициативе другой Стороны, при этом письменно уведомив другую Сторону настоящего Соглашения о своем намерении способом, подтверждающим получение уведомления. Настоящее Соглашение считается расторгнутым с даты получения Стороной уведомления другой Стороны о намерении расторгнуть настоящее Соглашение.

3.3. В случае неисполнения Соискателем обязанности по заключению договора аренды Объекта, повлекшего необоснованное предоставление статуса участника проекта в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 216-ФЗ, Соискатель несет ответственность в соответствии с налоговым законодательством.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2023 года.

4.2. Настоящее Соглашение прекращает свое действие досрочно:

4.2.1. В случае принятия решения Управляющей компанией об отказе в предоставлении Соискателю статуса участника проекта или лишения статуса участника проекта;

4.2.2. После исполнения Соискателем обязательств, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Соглашения, в полном объеме.

4.2.3. В случае расторжения настоящего Соглашения по соглашению Сторон, оформленному в форме дополнительного соглашения к настоящему Соглашению.

4.2.4. В случае расторжения настоящего Соглашения в порядке, установленном пунктом 3.2 настоящего Соглашения.

4.3. Стороны могут вносить в настоящее Соглашение изменения и дополнения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Соглашению. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

4.4. Настоящее Соглашение составлено на русском языке и подписано в 2 (двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

**От имени
Управляющей компании:**
Генеральный директор

_____/В.А. Вайпан
М.П.

**От имени
Соискателя:**

М.П.