



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

Приказ

«12» декабря 2025 г.

Москва

№ 65-25/УК-04

О внесении изменений в Приказ АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» от 10.07.2023 № 30-23/УК-04 «Об утверждении типовой формы договора о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы»

В целях обеспечения единого порядка расчетов, унификации договорной документации, а также на основании анализа договорной практики,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменения в типовую форму Договора о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (Приложение № 1 к Приказу АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» от 10.07.2023 № 30-23/УК-04) и изложить её в редакции Приложения № 1 к настоящему Приказу.
2. Дополнить Приказ АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» от 10.07.2023 № 30-23/УК-04 Приложением № 2 («Договор о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (коворкинг) (форма)») и утвердить его в редакции Приложения № 2 к настоящему Приказу.
3. Настоящий Приказ вступает в силу с 1 января 2026 года.
4. Директору по эксплуатации О.А. Брянову обеспечить заключение будущих договоров с учётом внесённых изменений, а также заключение дополнительных соглашений к действующим договорам, подлежащим корректировке в связи с изданием и утверждением настоящего Приказа.
5. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на директора по эксплуатации АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» О.А. Брянова.

Генеральный директор

В.А. Вайпан

Договор № _____
о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества на территории
Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы»
(форма)

г. Москва

«__»____202_г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»)), в лице директора по эксплуатации **Бряннов Олег Александрович**, действующего на основании Доверенности № 07-25/УК-05 от 23.04.2025, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ООО» (ООО «ООО»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендатор осуществляет возмещение расходов на коммунальные услуги и оплату оказанных эксплуатационных услуг в связи с субарендой помещения № __ площадью __ кв. м. на __ этаже «Образовательного (Управленческого) кластера» ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» (в соответствии со Схемой расположения арендованной части объекта недвижимости (Приложение № 2 к Договору), расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1, согласно п. 5.1, п. 3.3.13 Договора субаренды № __ от «__»____202_г. (далее – Договор субаренды).

1.2. Перечень услуг и работ изложен в Приложении № 1 к Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить своими силами либо силами третьих лиц оказание коммунальных услуг и обслуживание общего имущества объекта недвижимости по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1, т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание зданий и инженерного оборудования.

2.1.2. Информировать Субарендатора об изменениях размера платы за услуги по управлению эксплуатацией, коммунальных услуг за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации об этом на информационных стендах в зданиях, на сайте: www.sticmsu.ru.

2.1.3. Участвовать во всех проверках и обследованиях объекта недвижимости, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного

предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по Договору.

2.1.4. По требованию Субарендатора направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Субарендатора в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.5. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета по заявлению Субарендатора или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору, а также составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.1.6. Информировать Субарендатора о проведении плановых ремонтных работ и сроках ремонта не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала их проведения путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте www.sticmsu.ru, а также по электронной почте, указанной в разделе 8 Договора.

2.1.7. Незамедлительно после получения соответствующей информации от поставщиков уведомлять Субарендатора о временном (вынужденном) прекращении, а также о перерыве (сбое) предоставления отдельных видов услуг путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте www.sticmsu.ru.

2.2. Субарендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по Договору.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения акта выполненных работ направить Управляющей компании подписанный акт с обязательной расшифровкой подписи (должность и Ф.И.О. полномочного лица). Если Субарендатор в указанный срок не возвратил подписанный акт и не направил мотивированный отказ, услуги считаются принятыми Субарендатором и Субарендатор претензий к качеству и стоимости услуг не имеет.

2.2.3. Использовать помещение в соответствии с его прямым назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, зданию, объектам благоустройства, прилегающей территории, не создавать препятствий на прилегающей территории соседним помещениям.

2.2.4. Производить за свой счет текущий и косметический ремонт внутри помещения, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт электрического, инженерного, санитарно-технического, пожарного оборудования, оконных конструкций, дверей, кондиционеров, вентиляции, уборку внутри помещения.

2.2.5. Согласовывать установку индивидуальных измерительных приборов учета с Управляющей компанией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. За свой счет производить установку и ремонт индивидуальных приборов учета. При любом сбое в работе измерительных приборов оплачивать коммунальные услуги согласно действующим нормативам.

2.2.7. Обеспечивать за свой счет замену, установку и поверку приборов учета до истечения межповерочного интервала в случае утраты, выхода из строя, истечения сроков эксплуатации или истечения сроков поверки.

2.2.8. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на повреждение или искажение их показаний.

2.2.9. Немедленно сообщать в Управляющую компанию о неисправностях в индивидуальных приборах учета.

2.2.10. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг инженерных систем, расположенных в занимаемом Субарендатором помещении, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении.

2.2.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества, оборудования, не относящегося к общему имуществу, в том числе устранять за свой счет повреждения помещения, замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования (радиаторы отопления, запорная арматура, сифоны, смесители, раковины, унитазы и т.п.).

2.2.12. Содержать помещение, инженерные системы и оборудование, средства противопожарной безопасности внутри помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии и чистоте. Не допускать хранения в помещении взрывоопасных, огнеопасных, ядовитых и загрязняющих воздух веществ, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

2.2.13. Соблюдать в помещении и при пользовании общим имуществом требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», а также требования, предусмотренные Федеральным законом «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

2.2.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей компании электрические приборы, оборудование мощностью, превышающей проектную. Не использовать электроотопительные приборы независимо от мощности в часы утренних и вечерних максимальных нагрузок энергосистемы. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, санитарно-гигиеническим нормативам. Не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей компании дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры системы отопления, кондиционеры, вентиляции и др. оборудование.

2.2.15. Не производить перепланировку помещений, перестановку или дополнительную установку оборудования, инженерных систем без письменного согласования Управляющей компании и получения разрешения, оформленного в соответствии с требованиями законодательства. Производить все строительно-ремонтные работы в помещении с уведомлением Управляющей компании. Не проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения затрагивающих интересы других собственников (арендаторов, субарендаторов), без согласования с ними и Управляющей компанией.

2.2.16. В случае проведения перепланировки, переустройства и ремонта помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора, по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.2.17. Не выполнять в помещении, местах общего пользования, здании работ, действий, приводящих к порче, повреждению помещения или конструкций здания, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих условия эксплуатации здания и инженерных систем.

2.2.18. Иметь техническую документацию на инженерное оборудование, установленное в занимаемом помещении.

2.2.19. Обеспечивать беспрепятственный доступ к инженерным сетям в помещении представителям Управляющей компании и/или представителям соответствующих служб для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий, осмотра инженерных систем и оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для осуществления контроля за их эксплуатацией. В случае необеспечения допуска представителя Управляющей компании к приборам учета (электро-, водо-, теплоснабжения)

объем потребления при расчетах стоимости коммунальных услуг будет определяться как среднее по показаниям приборов учета за прошедшие 3 (три) месяца.

2.2.20. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о пожарах, аварийных ситуациях, имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных системах, оборудовании и строительных конструкциях здания. Принимать все необходимые меры для устранения аварий и предотвращения последствий аварий.

2.2.21. Устранять, компенсировать за свой счет любые повреждения здания, помещения, стен, инженерных систем, оборудования, а также производить ремонт либо замену поврежденных частей, если указанные повреждения произошли по вине Субарендатора.

2.2.22. Ежемесячно в срок с 25 по 30 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании доступ для снятия показаний индивидуальных приборов учета, либо предоставлять показания самостоятельно.

2.2.23. Не присоединяться к инженерным системам, в том числе в обход коллективных, общих и индивидуальных приборов учета, не вносить изменения в инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию, либо паспорт помещения.

2.2.24. Письменно уведомлять Управляющую компанию о временном неиспользовании помещения с целью предотвращения аварийных ситуаций, при этом сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи лиц, обеспечивающих доступ к помещениям.

2.2.25. Парковать свои транспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к зданию специального транспорта, в том числе грузового, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерной площадки и т.д.

2.2.26. Самостоятельно обеспечивать своим работникам и посетителям соблюдение охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

2.2.27. Соблюдать общественный порядок, чистоту мест общего пользования. Не сорить и не курить в здании, помещении, местах общего пользования, лифтах. Не размещать информацию, вывески и иные рекламные носители на стенах в местах общего пользования, лифтах, на фасаде здания и на фонарных уличных столбах у здания.

2.2.28. В целях обеспечения охраны осуществлять внос и вынос имущества, оборудования, товарно-материальных ценностей из здания при наличии письменного разрешения Управляющей компании.

2.2.29. По запросу Управляющей компании предоставлять списки лиц, работающих в помещении, для обеспечения доступа в помещение в нерабочее время, в выходные и праздничные дни.

2.2.30. Самостоятельно осуществлять внесение в бюджет платы за негативное воздействие на окружающую природную среду в соответствии с природоохранным законодательством.

2.2.31. Поддерживать чистоту и порядок в коридорах, лестницах, лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования. Осуществлять вынос мусора, пищевые и бытовые отходы в специально отведенное место. При этом мусор выбрасывать в мусорные контейнеры, а бумагу и картон складировать в прессованном виде рядом с мусорным контейнером. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы. В случае осуществления строительно-ремонтных работ установить отдельный контейнер для строительного мусора и обеспечить его вывоз за свой счет.

2.2.32. Соблюдать Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы».

2.2.33. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Права Субарендатора:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей в рамках действующего Договора и законодательства.

3.1.2. При возникновении аварий в инженерных сетях, обратиться в Управляющую компанию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Права Управляющей компании:

3.2.1. Производить начисление и сбор платы за управление эксплуатацией, содержание и текущий ремонт объекта недвижимости, и иные платежи в рамках Договора.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Субарендатором обязанностей в рамках Договора.

3.2.3. Привлекать поставщиков и подрядчиков для предоставления услуг по Договору.

3.2.4. Требовать от Субарендатора соблюдения им правил пользования помещениями, установленных действующим законодательством и Договором.

3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в помещении Субарендатора.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Субарендатора.

3.2.7. Требовать исполнения Субарендатором обязательств по Договору путем направления письменных претензий с указанием сроков устранения нарушений.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по Договору, при нарушении Субарендатором сроков внесения платы, а также предъявлять требование по уплате неустойки.

3.2.9. Представлять интересы в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества кластера.

3.2.10. В случае непогашения Субарендатором в полном объеме задолженности по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Управляющей компании об оплате задолженности, предварительно уведомив Субарендатора о времени и дате отключения, приостановить (без возникновения обязательств по возмещению Субарендатору возможных убытков) предоставление отдельных видов либо всех услуг, в т.ч. путем ввода полного ограничения режима потребления электрической энергии, до полной оплаты Субарендатором задолженности по Договору.

3.2.11. Ввести полное или частичное ограничение режима потребления электроэнергии при выявлении фактов бездоговорного или безучетного потребления электроэнергии.

3.2.12. Производить осмотры состояния инженерных систем и оборудования в помещении, поставив Субарендатора в известность о дате и времени осмотра. Вызывать представителя Субарендатора в любое время суток по телефону в случае аварийной ситуации инженерных систем и оборудования в помещении. При невозможности вызова представителя Субарендатора Управляющая компания вправе обследовать помещение в присутствии представителя соответствующей службы с последующим составлением Акта и/или вправе прервать подачу электроэнергии, теплоэнергии в помещении на время

устранения аварии либо до момента прибытия Субарендатора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата по Договору производится за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости, стоимость которых устанавливается Приказом АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» от 25.09.2023 г. № 39-23/УК-04 «О возмещении эксплуатационных расходов в целях надлежащей эксплуатации Образовательного (Управленческого) кластера ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» (с учётом вносимых изменений), а также за коммунальные услуги. Подробный перечень производимых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг представлен в Приложении № 1 к Договору.

4.2. Оплата по Договору производится Субарендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, указанный в разделе 8 Договора.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг устанавливается в один календарный месяц.

4.4. Размер ежемесячной оплаты за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости составляет 865 (Восемьсот шестьдесят пять) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 22% - 155,98 (Сто пятьдесят пять) рублей 98 коп. за один квадратный метр помещения № __, занимаемого Субарендатором, общей площадью __ кв. м. согласно Договору субаренды № __ от __. __.202__ г.

4.5. Размер оплаты по настоящему Договору состоит из стоимости услуг по управлению эксплуатацией объекта недвижимости размером _____ (_____) рублей __ коп. в месяц, в т.ч. НДС (22%) – _____ руб. (_____) рублей __ коп., а также стоимости коммунальных услуг, размер которой определяется в соответствии с пунктом 4.6 настоящего Договора.

4.6. Оплата потребления холодной воды и электрической энергии (далее – коммунальные ресурсы) арендуемой площади рассчитывается по показаниям приборов учета. При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за потребление коммунальных ресурсов определяется расчетным методом пропорционально арендуемой площади по следующей формуле:

$$P = (E / S) * S1$$

Где:

P – сумма, уплачиваемая Субарендатором Управляющей компании за потребленные в расчетном месяце коммунальные ресурсы;

E – сумма расходов, понесенных Управляющей компанией за предыдущий месяц в связи с покупкой коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций;

S – общая площадь Образовательного (Управленческого) кластера;

S1 – площадь, занимаемая Субарендатором в соответствии с настоящим Договором.

4.7. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Договором, производится Субарендатором отдельно от платы по Договору, на условиях отдельно заключенного Субарендатором договора с Управляющей компанией.

4.8. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией не оговоренных Договором дополнительных услуг, в т.ч. возникших по объективным причинам (под воздействием обстоятельств непреодолимой силы, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании), а также капитальный ремонт оплачиваются Субарендатором дополнительно в соответствии со сметой, предоставленной Управляющей компанией.

4.9. Неиспользование Субарендатором занимаемого помещения не является

основанием для невнесения платы по Договору, за исключением стоимости коммунальных услуг, рассчитываемой согласно показаниям приборов учета.

4.10. Форма и содержание отчетных документов (акт, УПД, расчет стоимости коммунальных услуг и прочее) определяется Управляющей компанией. Управляющая компания вправе направлять отчетные документы Субарендатору либо посредством системы электронного документооборота или по адресу электронной почты, либо на бумажном носителе нарочно или почтовым отправлением. Документы в электронном виде признаются Сторонами равнозначными с документами на бумажном носителе.

4.11. Срок внесения платы по Договору за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости и коммунальные услуги – до 10 (десятого) числа, следующего за расчетным месяцем, на основании акта об оказании услуг или УПД, а также расчета стоимости коммунальных услуг.

4.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых нормативно-правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления, стоимость услуг корректируется Управляющей компанией со дня введения в действие указанных тарифов. Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг.

4.13. Управляющая компания вправе требовать доплату за коммунальные услуги, по которым возникла необходимость перерасчета их стоимости на основании данных о фактических расходах Субарендатора по итогам расчетного месяца.

4.14. При наличии задолженности Субарендатора за предыдущие расчетные периоды и недостаточности суммы платежа Субарендатора для полного погашения задолженности, независимо от основания платежа, указанного Субарендатором, в первую очередь погашается задолженность за более ранние расчетные периоды.

4.15. Изменение стоимости услуг в связи с изменением налогового законодательства:

4.15.1. В случае если в течение срока действия Договора ставка налога на добавленную стоимость (НДС), применяемая к услугам по настоящему Договору, будет изменена в установленном законодательством Российской Федерации порядке, стоимость услуг по управлению эксплуатацией объекта недвижимости рассчитываются как стоимость, установленная в пункте 4.4 настоящего Договора, без учета НДС, с последующим начислением на указанную сумму НДС по ставке, действующей на момент оказания услуг.

4.15.2. Платежи, произведенные Субарендатором до даты вступления в силу законодательных изменений относительно увеличения или уменьшения ставки НДС, перерасчету не подлежат.

4.15.3. В случае внесения в законодательство Российской Федерации иных изменений, которые приведут к устойчивому увеличению налоговых или иных аналогичных обязательных платежей Управляющей компании, непосредственно связанных с исполнением настоящего Договора, цена Договора подлежит соответствующему увеличению с даты вступления таких изменений в силу для компенсации возникших дополнительных затрат. Управляющая компания обязана уведомить Субарендатора о таком увеличении не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Субарендатора:

5.1.1. В случае несвоевременного или неполного внесения платы, предусмотренной Договором, Управляющая компания имеет право требовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый рабочий день просрочки.

5.1.2. При нанесении повреждений общему имуществу объекта имущества, ущерба зданию, помещениям, местам общего пользования, инженерным системам и оборудованию

Субарендатор возмещает Управляющей компании в полном объеме расходы и убытки, возникшие в результате виновных действий и/или бездействий Субарендатора, нарушения Субарендатором обязательств по Договору.

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. Управляющая компания несет ответственность за непредоставление или неполное предоставление Субарендатору услуг по настоящему Договору.

5.2.2. Управляющая компания не несет ответственность за состояние помещения Субарендатора, в том числе за состояние инженерных сетей, коммуникаций, пожарной сигнализации и электропроводку в помещении Субарендатора.

5.3. В случае непредоставления Субарендатором доступа в занимаемое помещение для осмотра инженерных сетей, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, с Управляющей компании снимается вся ответственность за причиненный вред имуществу и здоровью Субарендатора, и третьим лицам, вследствие данного препятствия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается вступившим в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Договору субаренды и (или) до момента расторжения настоящего Договора, Договора субаренды. Если Договор подписан с помощью электронной подписи в системе электронного документооборота (далее - ЭДО) и дата его подписания в ЭДО не совпадает с датой, указанной на первой странице в верхней части Договора, то Договор считается вступившим в силу с даты, указанной на его первой странице в верхней части.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся по согласованию сторон.

7.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором и приложениями к нему, являются неотъемлемой частью Договора и действует на период, указанный в них или установленный в Договоре.

7.3. Если какое-то из положений Договора станет недействительным в связи с изменением или отменой правового акта, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

7.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные условия для Субарендатора или Управляющей компании, иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, то применяются правила, установленные нормативным актом.

7.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон.

7.6. Все споры, разногласия, требования и претензии, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или действительности разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

7.7. В случае изменения наименования, юридического и фактического адреса, банковских реквизитов Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом друг друга.

7.8. К Договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

- Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией общего имущества «Образовательного (Управленческого)» кластера;

- Приложение № 2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

- Приложение № 3 – Лист ознакомления с Правилами эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

Адрес: 119607, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Раменки,

Раменский бульвар, дом 1, строение 1

Тел.: 8 (495) 939-20-15

е-mail: info@sticmsu.ru; ds@sticmsu.ru

ИНН 9729272506 КПП 772901001

ОГРН 1187746571231

Расчетный счет 40502810438000000141

в ПАО «Сбербанк» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Директор по эксплуатации

Представитель по Доверенности

№ 07-25/УК-05 от 23.04.2025

Субарендатор:

ООО «ООО»

Адрес: 119607, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Раменки,

Раменский бульвар, дом 1, строение 1

Тел.: 000000

Е-mail: 00000000

ИНН 00000000; КПП 000000000;

ОГРН 0000000;

р/с 0000000000

в БАНК

БИК 00000000

к/с 00000000

Генеральный директор

_____/ **Бряннов О.А.** /
М.П.

_____/ **ФИО** /
М.П.

**Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией общего имущества
«Образовательного (Управленческого)» кластера**

1	Возмещение расходов по оплате коммунально-хозяйственных услуг
1.1	Электроэнергия
1.2	Водоснабжение
1.3	Водоотведение
1.4	Тепловая энергия с теплоносителем горячая вода (отопление, потери в сетях, подогрев горячей воды)
2	Услуги по управлению эксплуатацией здания
2.1	Техническое обслуживание оборудования ИТП
	Промывка теплообменников
	Опрессовка теплосетей
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.2	Техническое обслуживание санитарно-технического, инженерного оборудования, внутренних и наружных инженерных систем, в том числе
	Отопление
	Техническое обслуживание индивидуального теплопункта (ИТП)
	Обслуживание системы отопления здания
	Вентиляция и кондиционирование
	Техническое обслуживание систем приточно-вытяжной вентиляции
	Техническое обслуживание холодильных установок (чиллеры, фанкойлы, VRV-системы)
	Водоснабжение, водоотведение
	Обслуживание систем водоснабжения
	Обслуживание систем водоотведения
	Обслуживание сантехоборудования
	Техническое обслуживание наружных сетей водопровода и канализации
	Техническое обслуживание ливневой канализации
	Электроснабжение
	Контроль работоспособности РП-ТП-517__указать фактическую маркировку (распределительный пункт трансформаторная подстанция)
	Контроль работоспособности БКТП-5286_____ (блочная комплексная трансформаторная подстанция)
	Обслуживание вводно-распределительных устройств (ВРУ)
	Обслуживание распределительных щитов по корпусам (ЩО, ЩС, АВР)
	Обслуживания системы электрообеспечения
	Обслуживания системы освещения по корпусам (демеркуризация ртутных ламп)
	Прочие работы
	Обслуживание помещений общего пользования, мелкий ремонт дверей, окон, мебели и пр. (по мере необходимости)
	Аварийное обслуживание инженерных систем здания
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов

	Инженерно-техническое сопровождение
2.3	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
	Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации.
	Техническое обслуживание системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
	Техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водоснабжения
	Техническое обслуживание системы дымоудаления и подпора воздуха, огне-задерживающих клапанов
	Техническое обслуживание системы наружного противопожарного водоснабжения
	Техническое обслуживание насосных станций пожаротушения.
	Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (перезарядка огнетушителей)
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.4	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения
	Проверка правильности функционирования, видеорегистратора, видеокамер, видеосерверов
	Контроль записи видеосигнала и работы в реальном времени
	Чистка, протирка от пыли, грязи коррозии
	Настройка системы видеонаблюдения
	Своевременное нахождение и устранение неисправностей
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.5	Диспетчеризация инженерных систем (BMS)
2.6	Техническое обслуживание слаботочных систем здания и коммутационного оборудования
2.7	Техническое обслуживание лифтов (6 шт.)
	Страхование лифтов
	Техническое освидетельствование лифтов
	Поддержание системы диспетчеризации лифтов
	Приобретение запчастей и расходных материалов
2.8	Клининг мест общего пользования (входных групп, коридоров, лестничных маршей, санитарных зон, служебных помещений, подземной парковки)
	Влажная уборка входных групп по корпусам
	Техническое обслуживание средств грязезащиты
	Влажная уборка грязеулавливающих зон (на входных группах)
	Влажная уборка двери, дверные блоки, дверные ручки (в том числе стеклянные)
	Влажная уборка постов охраны
	Освобождение мусорных корзин, замена мусорных пакетов
	Влажная уборка мест общего пользования
	Влажная уборка полов с твердым покрытием
	Влажная уборка стен
	Чистка зеркал, стеклянных поверхностей
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей
	Влажная уборка табличек, информационных досок

	Влажная уборка поверхностей подоконников и оконных рам
	Влажная уборка в лифтах
	Влажная уборка в санитарных зонах
	Влажная уборка полов с твердым покрытием, плинтусов
	Влажная уборка и освобождение мусорных корзин и гигиенических емкостей
	Влажная протирка, санация, внутренней и внешней поверхности, удаление ржавчины, мочевого, водного и известкового камней унитазов, писсуаров
	Влажная протирка, удаление локальных пятен на столешницах, раковинах, кранах
	Влажная уборка локальных загрязнений со стен
	Влажная уборка, заполнение диспенсеров для жидкого мыла
	Влажная уборка, заполнение диспенсеров для туалетной бумаги
	Влажная уборка зеркал и полок
	Влажная уборка дверных ручек, вертикальных поверхностей дверей
	Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе туалетной бумаги, жидкого мыла, чистящих средств и т.д.)
2.9	Уборка прилегающей территории, внутреннего двора, контейнерной площадки
	Подметание территории, прилегающей к фасадам зданий
	Сбор крупного и мелкого мусора
	Укладка мусора в накопительные баки и контейнеры
	Уборка площадки для мусорных контейнеров
	Генеральная уборка (подметание) территории, прилегающей к фасадам зданий, внутренний двор
	Чистка сливных решеток и желобов
	Чистка территории от снега и наледи с использованием антигололедных реагентов (за исключением входных групп, выходящих на тротуар)
	Чистка подходов от снега к входным дверям на территории внутреннего двора
	Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе антигололедных реагентов и т.д.)
2.10	Транспортировка и размещение ТБО
2.11	Дератизация и дезинсекция зданий
2.12	Механизированная уборка, сбор, погрузка и вывоз снега
2.13	Чистка кровли от сосулек и наледи, мойка фасада

Управляющая компания:

Субарендатор:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

ООО «ООО»

Представитель по Доверенности
№ 07-25/УК0-5 от 23.04.2025

Генеральный директор

_____/ Брянов О.А. /
М.П.

_____/ФИО /
М.П.

**Акт
разграничения эксплуатационной ответственности**

от «__» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»), в лице директора по эксплуатации **Брянова Олега Александровича**, действующего на основании Доверенности № 07-25/УК-05 от 23.04.2025, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ООО» (ООО «ООО»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности:

№ п/п	Наименование зоны ответственности	Эксплуатационная ответственность Управляющей компании	Эксплуатационная ответственность Субарендатора
1	Бесперебойное электроснабжение. Силовое электрооборудование. Освещение	Электроустановка здания кластера Образовательный (Управленческий) 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 Образовательный (Управленческий)	Сохранность и целостность элементов, находящихся в границах Недвижимого имущества
3	Система кондиционирования и	Система кондиционирования и холодоснабжения здания	Сохранность элементов системы, смонтированных в границах Недвижимого имущества

	холодоснабжения здания	кластера Образовательный (Управленческий)	(пульта управления фанкойлами и кондиционерами)
4	Система вентиляции	Система общеобменной вентиляции здания кластера Образовательный (Управленческий) Система вытяжной производственной вентиляции здания кластера Образовательный (Управленческий) до точки подключения, расположенной на выходе регулятора расхода воздуха местных вытяжных устройств, устанавливаемых Субарендатором	Сохранность и целостность элементов системы общеобменной вентиляции, смонтированных в границах Недвижимого имущества
5	Строительная часть	Строительные конструкции здания кластера Образовательный (Управленческий), 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 Субарендатором 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
---	-----------------------------	---	---

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННО Й ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Управляющая компания:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

**Директор по эксплуатации
Представитель по Доверенности
№ 07-25/УК-05 от 23.04.2025**

_____/ **Бряннов О.А. /**
М.П.

Субарендатор:

ООО «ООО»

Генеральный директор

_____/ **ФИО /**
М.П.

Лист ознакомления с Правилами эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

Я, генеральный директор ООО «ООО», **ФИО**, являясь субарендатором нежилого помещения по договору субаренды № __ от __.__.__, в соответствии с основным документом, регламентирующим надлежащую и безопасную эксплуатацию объектов, Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ознакомлен и принял к сведению Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы», утвержденные Приказом АО УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» № 26-23/УК-04 от 20.06.2023.

Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы»

https://disk.yandex.ru/i/HMRE7G30_Eo0LA

ФИО

Договор № _____
**о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества на территории
Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы»
(коворкинг) (форма)**

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания Инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы» (АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»)), в лице директора по эксплуатации **Бряннов Олега Александровича**, действующего на основании Доверенности № 07-25/УК-05 от 23.04.2025, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ООО» (ООО «ООО»)), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендатор осуществляет возмещение расходов на оплату оказанных эксплуатационных услуг в связи с субарендой части помещения № __ (рабочее место № __) площадью __ кв. м. на __ этаже «Образовательного (Управленческого) кластера» ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» (в соответствии со Схемой расположения арендованной части объекта недвижимости (Приложение № 2 к Договору), расположенного по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1, согласно п. 5.1 Договора субаренды № __ от __.__.202__ (далее – Договор субаренды).

1.2. Перечень услуг и работ изложен в Приложении № 1 к Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить своими силами либо силами третьих лиц оказание коммунальных услуг и обслуживание общего имущества объекта недвижимости по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1, т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание зданий и инженерного оборудования.

2.1.2. Информировать Субарендатора об изменениях размера платы за услуги по управлению эксплуатацией, коммунальных услуг за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации об этом на информационных стендах в зданиях, на сайте: www.sticmsu.ru.

2.1.3. Участвовать во всех проверках и обследованиях объекта недвижимости, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного

предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.4. По требованию Субарендатора направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Субарендатора в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.5. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета по заявлению Субарендатора или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору, а также составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.1.6. Информировать Субарендатора о проведении плановых ремонтных работ и сроках ремонта не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала их проведения путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте www.sticmsu.ru, а также по электронной почте, указанной в разделе 8 Договора.

2.1.7. Незамедлительно после получения соответствующей информации от поставщиков уведомлять Субарендатора о временном (вынужденном) прекращении, а также о перерыве (сбое) предоставления отдельных видов услуг путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте www.sticmsu.ru.

2.2. Субарендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по Договору.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения акта выполненных работ направить Управляющей компании подписанный акт с обязательной расшифровкой подписи (должность и Ф.И.О. полномочного лица). Если Субарендатор в указанный срок не возвратил подписанный акт и не направил мотивированный отказ, услуги считаются принятыми Субарендатором и Субарендатор претензий к качеству и стоимости услуг не имеет.

2.2.3. Использовать помещение в соответствии с его прямым назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, зданию, объектам благоустройства, прилегающей территории, не создавать препятствий на прилегающей территории соседним помещениям.

2.2.4. Содержать помещение, инженерные системы и оборудование, средства противопожарной безопасности внутри помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии и чистоте. Не допускать хранения в помещении взрывоопасных, огнеопасных, ядовитых и загрязняющих воздух веществ, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

2.2.5. Соблюдать в помещении и при пользовании общим имуществом требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», а также требования, предусмотренные Федеральным законом «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

2.2.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей компании электрические приборы, оборудование мощностью, превышающей проектную. Не использовать электроотопительные приборы независимо от мощности в часы утренних и вечерних максимальных нагрузок энергосистемы. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, санитарно-гигиеническим нормативам. Не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей компании дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры системы отопления, кондиционеры, вентиляции и др. оборудование.

2.2.7. Не производить перепланировку помещений, перестановку или дополнительную установку оборудования, инженерных систем без письменного согласования Управляющей компании и получения разрешения, оформленного в соответствии с требованиями законодательства. Производить все строительно-ремонтные работы в помещении с уведомлением Управляющей компании. Не проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения затрагивающих интересы других собственников (арендаторов, субарендаторов), без согласования с ними и Управляющей компанией.

2.2.8. В случае проведения перепланировки, переустройства и ремонта помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора, по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.2.9. Не выполнять в помещении, местах общего пользования, здании работ, действий, приводящих к порче, повреждению помещения или конструкций здания, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих условия эксплуатации здания и инженерных систем.

2.2.10. Иметь техническую документацию на инженерное оборудование, установленное в занимаемом помещении.

2.2.11. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о пожарах, аварийных ситуациях, имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных системах, оборудовании и строительных конструкциях здания. Принимать все необходимые меры для устранения аварий и предотвращения последствий аварий.

2.2.12. Устранять, компенсировать за свой счет любые повреждения здания, помещения, стен, инженерных систем, оборудования, а также производить ремонт либо замену поврежденных частей, если указанные повреждения произошли по вине Субарендатора.

2.2.13. Письменно уведомлять Управляющую компанию о временном неиспользовании помещения с целью предотвращения аварийных ситуаций, при этом сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи лиц, обеспечивающих доступ к помещениям.

2.2.14. Парковать свои транспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к зданию специального транспорта, в том числе грузового, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерной площадки и т.д.

2.2.15. Самостоятельно обеспечивать своим работникам и посетителям соблюдение охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

2.2.16. Соблюдать общественный порядок, чистоту мест общего пользования. Не сорить и не курить в здании, помещении, местах общего пользования, лифтах. Не размещать информацию, вывески и иные рекламные носители на стенах в местах общего пользования, лифтах, на фасаде здания и на фонарных уличных столбах у здания.

2.2.17. В целях обеспечения охраны осуществлять внос и вынос имущества, оборудования, товарно-материальных ценностей из здания при наличии письменного разрешения Управляющей компании.

2.2.18. По запросу Управляющей компании предоставлять списки лиц, работающих в помещении, для обеспечения доступа в помещение в нерабочее время, в выходные и праздничные дни.

2.2.19. Поддерживать чистоту и порядок в коридорах, лестницах, лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования. Осуществлять вынос мусора, пищевые и бытовые отходы в специально отведенное место. При этом мусор выбрасывать в мусорные контейнеры, а бумагу и картон складировать в прессованном виде рядом с мусорным контейнером. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы. В случае осуществления строительно-ремонтных работ установить отдельный контейнер для строительного мусора и

обеспечить его вывоз за свой счет.

2.2.20. Соблюдать Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы».

2.2.21. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Права Субарендатора:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. При возникновении аварий в инженерных сетях, обратиться в Управляющую компанию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Права Управляющей компании:

3.2.1. Производить начисление и сбор платы за управление эксплуатацией, содержание и текущий ремонт объекта недвижимости, и иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Субарендатором обязанностей в рамках Договора.

3.2.3. Привлекать поставщиков и подрядчиков для предоставления услуг по Договору.

3.2.4. Требовать от Субарендатора соблюдения им правил пользования помещениями, установленных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в помещении Субарендатора.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Субарендатора.

3.2.7. Требовать исполнения Субарендатором обязательств по Договору путем направления письменных претензий с указанием сроков устранения нарушений.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по Договору, при нарушении Субарендатором сроков внесения платы, а также предъявлять требование по уплате неустойки.

3.2.9. Представлять интересы в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества кластера.

3.2.10. В случае непогашения Субарендатором в полном объеме задолженности по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Управляющей компании об оплате задолженности, предварительно уведомив Субарендатора о времени и дате отключения, приостановить (без возникновения обязательств по возмещению Субарендатору возможных убытков) предоставление отдельных видов либо всех услуг, в т.ч. путем ввода полного ограничения режима потребления электрической энергии, до полной оплаты Субарендатором задолженности по Договору.

3.2.11. Ввести полное или частичное ограничение режима потребления электроэнергии при выявлении фактов бездоговорного или безучетного потребления электроэнергии.

3.2.12. Производить осмотры состояния инженерных систем и оборудования в помещении, поставив Субарендатора в известность о дате и времени осмотра не позднее чем за 2 (два) рабочих дня. Вызывать представителя Субарендатора в любое время суток по телефону в случае аварийной ситуации инженерных систем и оборудования в помещении.

При невозможности вызова представителя Субарендатора Управляющая компания вправе обследовать помещение в присутствии представителя соответствующей службы с последующим составлением Акта и/или вправе прервать подачу электроэнергии, теплоэнергии в помещении на время устранения аварии либо до момента прибытия Субарендатора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата по Договору производится за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости, стоимость которых устанавливается Приказом АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» от 25.09.2023 г. № 39-23/УК-04 «О возмещении эксплуатационных расходов в целях надлежащей эксплуатации Образовательного (Управленческого) кластера ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» (с учётом вносимых изменений), а также за коммунальные услуги. Подробный перечень производимых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг представлен в Приложении № 1 к Договору.

4.2. Оплата по Договору производится Субарендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, указанный в разделе 8 Договора.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг устанавливается в один календарный месяц.

4.4 Размер ежемесячной оплаты за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости составляет 865,00 (Восемьсот шестьдесят пять) руб. 00 коп. (в т.ч. НДС 22% - 155,98 (Сто пятьдесят пять) рублей 98 коп.) за один квадратный метр помещения, занимаемого Субарендатором, общей площадью ___ кв.м. согласно Договору субаренды № _____ от _____ г.».

4.5. Размер оплаты по настоящему Договору состоит из стоимости услуг по управлению эксплуатацией объекта недвижимости размером _____ (_____) рублей ___ коп. в месяц, в т.ч. НДС 22% - _____ (_____) рублей ___ коп.

4.6. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Договором, производится Субарендатором отдельно от платы по Договору, на условиях отдельно заключенного Субарендатором договора с Управляющей компанией.

4.7. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией не оговоренных Договором дополнительных услуг, в т.ч. возникших по объективным причинам (под воздействием обстоятельств непреодолимой силы, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании), а также капитальный ремонт оплачиваются Субарендатором дополнительно в соответствии со сметой, согласованной Сторонами.

4.8. Неиспользование Субарендатором занимаемого помещения не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.9. Форма и содержание отчетных документов (акт, УПД, расчет стоимости коммунальных услуг и прочее) определяется Управляющей компанией. Управляющая компания вправе направлять отчетные документы Субарендатору либо посредством системы электронного документооборота или по адресу электронной почты, либо на бумажном носителе с нарочным или почтовым отправлением. Документы в электронном виде, подписанные электронной подписью уполномоченного представителя Стороны, признаются Сторонами равнозначными с документами на бумажном носителе.

4.10. Срок внесения платы по Договору за услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости – до 10 (десятого) числа, следующего за расчетным месяцем, на основании акта об оказании услуг или УПД.

4.11. При наличии задолженности Субарендатора за предыдущие расчетные периоды и недостаточности суммы платежа Субарендатора для полного погашения задолженности, независимо от основания платежа, указанного Субарендатором, в первую очередь погашается задолженность за более ранние расчетные периоды.

4.12. Изменение стоимости услуг в связи с изменением налогового законодательства:

4.12.1. В случае если в течение срока действия Договора ставка налога на добавленную стоимость (НДС), применяемая к услугам по настоящему Договору, будет изменена в установленном законодательством Российской Федерации порядке, стоимость услуг по управлению эксплуатацией объекта недвижимости рассчитываются как стоимость, установленная в пункте 4.4 настоящего Договора, без учета НДС, с последующим начислением на указанную сумму НДС по ставке, действующей на момент оказания услуг.

4.12.2. Платежи, произведенные Субарендатором до даты вступления в силу законодательных изменений относительно увеличения или уменьшения ставки НДС, перерасчету не подлежат.

4.12.3. В случае внесения в законодательство Российской Федерации иных изменений, которые приведут к устойчивому увеличению налоговых или иных аналогичных обязательных платежей Управляющей компании, непосредственно связанных с исполнением настоящего Договора, цена Договора подлежит соответствующему увеличению с даты вступления таких изменений в силу для компенсации возникших дополнительных затрат. Управляющая компания обязана уведомить Субарендатора о таком увеличении не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Субарендатора:

5.1.1. В случае несвоевременного или неполного внесения платы, предусмотренной Договором, Управляющая компания имеет право требовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый рабочий день просрочки.

5.1.2. При нанесении повреждений общему имуществу объекта имущества, ущерба зданию, помещениям, местам общего пользования, инженерным системам и оборудованию Субарендатор возмещает Управляющей компании в полном объеме расходы и убытки, возникшие в результате виновных действий и/или бездействия Субарендатора, нарушения Субарендатором обязательств по Договору.

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. Управляющая компания несет ответственность за непредоставление или неполное предоставление Субарендатору услуг по настоящему Договору.

5.2.2. Управляющая компания не несет ответственность за состояние помещения Субарендатора, в том числе за состояние инженерных сетей, коммуникаций, пожарной сигнализации и электропроводку в помещении Субарендатора, за исключением имущества, являющегося общим имуществом и предназначенного для использования более чем в одном помещении.

5.3. В случае непредоставления Субарендатором доступа в занимаемое помещение для осмотра инженерных сетей, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, с Управляющей компании снимается вся ответственность за причиненный вред имуществу и здоровью Субарендатора, и третьим лицам, вследствие данного препятствия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается вступившим в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Договору субаренды и (или) до момента прекращения настоящего Договора, Договора субаренды. Если Договор подписан электронной подписью в системе электронного документооборота (далее - ЭДО) и дата его подписания в ЭДО не совпадает с датой, указанной на первой странице в верхней части Договора, то Договор считается вступившим в силу с даты, указанной на его первой странице в верхней части.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся по согласованию Сторон.

7.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором и приложениями к нему, являются неотъемлемой частью Договора и действует на период, указанный в них или установленный в Договоре.

7.3. Если какое-то из положений Договора станет недействительным в связи с изменением или отменой правового акта, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

7.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные условия для Субарендатора или Управляющей компании, иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, то применяются правила, установленные нормативным актом.

7.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

7.6. Все споры, разногласия, требования и претензии, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или действительности разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

7.7. В случае изменения наименования, юридического и фактического адреса, банковских реквизитов Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом друг друга.

7.8. К Договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

- **Приложение № 1** – Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией общего имущества «Образовательного (Управленческого)» кластера;

- **Приложение № 2** – Схема расположения арендованной части объекта недвижимости;

- **Приложение № 3** – Лист ознакомления с Правилами эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

Адрес: 119607, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1

Тел.: 8 (495) 939-20-15

е-mail: info@sticmsu.ru; ds@sticmsu.ru

ИНН 9729272506 КПП 772901001

ОГРН 1187746571231

Расчетный счет 40502810438000000141

в ПАО «Сбербанк» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Директор по эксплуатации

Представитель по Доверенности

№ 07-25/УК-05 от 23.04.2025

_____/ **Брянов О.А.** /
М.П.

Субарендатор:

ООО «ООО»

Адрес: 119607, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, Раменский бульвар, дом 1, строение 1

Тел.: 000000

Е-mail: 00000000

ИНН 00000000; КПП 000000000;

ОГРН 00000000;

р/с 0000000000

в БАНК

БИК 00000000

к/с 00000000

Генеральный директор

_____/ **ФИО** /
М.П.

**Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией общего имущества
«Образовательного (Управленческого)» кластера**

1	Возмещение расходов по оплате коммунально-хозяйственных услуг
1.1	Электроэнергия
1.2	Водоснабжение
1.3	Водоотведение
1.4	Тепловая энергия с теплоносителем горячая вода (отопление, потери в сетях, подогрев горячей воды)
2	Услуги по управлению эксплуатацией здания
2.1	Техническое обслуживание оборудования ИТП
	Промывка теплообменников
	Опрессовка теплосетей
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.2	Техническое обслуживание санитарно-технического, инженерного оборудования, внутренних и наружных инженерных систем, в том числе
	Отопление
	Техническое обслуживание индивидуального теплопункта (ИТП)
	Обслуживание системы отопления здания
	Вентиляция и кондиционирование
	Техническое обслуживание систем приточно-вытяжной вентиляции
	Техническое обслуживание холодильных установок (чиллеры, фанкойлы, VRV-системы)
	Водоснабжение, водоотведение
	Обслуживание систем водоснабжения
	Обслуживание систем водоотведения
	Обслуживание сантехоборудования
	Техническое обслуживание наружных сетей водопровода и канализации
	Техническое обслуживание ливневой канализации
	Электроснабжение
	Контроль работоспособности РП-ТП-517__указать фактическую маркировку (распределительный пункт трансформаторная подстанция)
	Контроль работоспособности БКТП-5286_____ (блочная комплексная трансформаторная подстанция)
	Обслуживание вводно-распределительных устройств (ВРУ)
	Обслуживание распределительных щитов по корпусам (ЩО, ЩС, АВР)
	Обслуживания системы электрообеспечения
	Обслуживания системы освещения по корпусам (демеркуризация ртутных ламп)
	Прочие работы
	Обслуживание помещений общего пользования, мелкий ремонт дверей, окон, мебели и пр. (по мере необходимости)
	Аварийное обслуживание инженерных систем здания
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение

2.3	Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
	Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации.
	Техническое обслуживание системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
	Техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водоснабжения
	Техническое обслуживание системы дымоудаления и подпора воздуха, огне-задерживающих клапанов
	Техническое обслуживание системы наружного противопожарного водоснабжения
	Техническое обслуживание насосных станций пожаротушения.
	Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (перезарядка огнетушителей)
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.4	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения
	Проверка правильности функционирования, видеорегистратора, видеокамер, видеосерверов
	Контроль записи видеосигнала и работы в реальном времени
	Чистка, протирка от пыли, грязи коррозии
	Настройка системы видеонаблюдения
	Своевременное нахождение и устранение неисправностей
	Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов
	Инженерно-техническое сопровождение
2.5	Диспетчеризация инженерных систем (BMS)
2.6	Техническое обслуживание слаботочных систем здания и коммутационного оборудования
2.7	Техническое обслуживание лифтов (6 шт.)
	Страхование лифтов
	Техническое освидетельствование лифтов
	Поддержание системы диспетчеризации лифтов
	Приобретение запчастей и расходных материалов
2.8	Клининг мест общего пользования (входных групп, коридоров, лестничных маршей, санитарных зон, служебных помещений, подземной парковки)
	Влажная уборка входных групп по корпусам
	Техническое обслуживание средств грязезащиты
	Влажная уборка грязеулавливающих зон (на входных группах)
	Влажная уборка двери, дверные блоки, дверные ручки (в том числе стеклянные)
	Влажная уборка постов охраны
	Освобождение мусорных корзин, замена мусорных пакетов
	Влажная уборка мест общего пользования
	Влажная уборка полов с твердым покрытием
	Влажная уборка стен
	Чистка зеркал, стеклянных поверхностей
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей
	Влажная уборка табличек, информационных досок
	Влажная уборка поверхностей подоконников и оконных рам

	Влажная уборка в лифтах
	Влажная уборка в санитарных зонах
	Влажная уборка полов с твердым покрытием, плинтусов
	Влажная уборка и освобождение мусорных корзин и гигиенических емкостей
	Влажная протирка, санация, внутренней и внешняя поверхности, удаление ржавчины, мочевого, водного и известкового камней унитазов, писсуаров
	Влажная протирка, удаление локальных пятен на столешницах, раковинах, кранах
	Влажная уборка локальных загрязнений со стен
	Влажная уборка, заполнение диспенсеров для жидкого мыла
	Влажная уборка, заполнение диспенсеров для туалетной бумаги
	Влажная уборка зеркал и полок
	Влажная уборка дверных ручек, вертикальных поверхностей дверей
	Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе туалетной бумаги, жидкого мыла, чистящих средств и т.д.)
2.9	Уборка прилегающей территории, внутреннего двора, контейнерной площадки
	Подметание территории, прилегающей к фасадам зданий
	Сбор крупного и мелкого мусора
	Укладка мусора в накопительные баки и контейнеры
	Уборка площадки для мусорных контейнеров
	Генеральная уборка (подметание) территории, прилегающей к фасадам зданий, внутренний двор
	Чистка сливных решеток и желобов
	Чистка территории от снега и наледи с использованием антигололедных реагентов (за исключением входных групп, выходящих на тротуар)
	Чистка подходов от снега к входным дверям на территории внутреннего двора
	Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе антигололедных реагентов и т.д.)
2.10	Транспортировка и размещение ТБО
2.11	Дератизация и дезинсекция зданий
2.12	Механизированная уборка, сбор, погрузка и вывоз снега
2.13	Чистка кровли от сосулек и наледи, мойка фасада

Управляющая компания:

Субарендатор:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

ООО «ООО»

Представитель по Доверенности

№ 07-25/УК-05 от 23.04.2025

Генеральный директор

_____/ **Брянов О.А.** /

М.П.

_____/ **ФИО** /

М.П.

Схема расположения арендованной части объекта недвижимости

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ РАБОЧЕГО МЕСТА В ПОМЕЩЕНИИ

Управляющая компания:

АО «УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»

**Представитель по Доверенности
№ 07-25/УК-05 от 23.04.2025**

_____/ **Бряннов О.А.** /
М.П.

Субарендатор:

ООО «ООО»

Генеральный директор

_____/ **ФИО** /
М.П.

**Лист ознакомления с Правилами эксплуатации объектов инфраструктуры и
оказания услуг на территории ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы»**

Я, генеральный директор ООО «ООО», ФИО, являясь субарендатором части нежилого помещения по договору субаренды № __ от __.__.202__, в соответствии с основным документом, регламентирующим надлежащую и безопасную эксплуатацию объектов, Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ознакомлена и приняла к сведению Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории Инновационного научно - технологического центра МГУ «Воробьевы горы», утвержденные Приказом АО УК ИНТЦ МГУ «Воробьевы горы» № 26-23/УК-04 от 20.06.2023.

Правила эксплуатации объектов инфраструктуры и оказания услуг на территории Инновационного научно - технологического центра МГУ «Воробьевы горы»

https://disk.yandex.ru/i/HMRE7G30_Eo0LA

ФИО