

Договор субаренды объекта инфраструктуры № _____

г. Великий Новгород

«_____» _____ 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Гусенковой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____, далее именуемое «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор субаренды нежилого помещения (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 216-ФЗ «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правилами проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1649, Порядком и условиями использования объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденными решением Совета директоров Акционерного общества «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» (протокол заседания от 22.02.2022 № 1), Арендодатель обязуется передать Субарендатору **исключительно в целях обеспечения реализации проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» (далее Проект), в том числе в целях обеспечения функционирования инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» (далее ИНТЦ) и деятельности участников Проекта** за плату во временное владение и пользование следующие нежилые помещения, расположенные _____ (далее - Имущество или Помещения):

- функциональное (целевое) назначение: _____;
- номера на поэтажном плане здания и площади: _____;
- общая площадь Помещений: _____;
- расположение: на _____ этаже здания;
- границы передаваемых в субаренду Помещений отмечены на копии поэтажного плана с экспликацией (Приложение № 2 к Договору);
- иные характеристики: Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры (_____), обеспечено _____.

1.2. В соответствии с пунктом 4 статьи 2 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 216-ФЗ «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1649 «О создании инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», Помещения являются объектами инфраструктуры ИНТЦ.

1.3. К Договору прилагаются следующие документы, содержащие описание Помещений:

1.3.1. Копия технического паспорта _____;

1.3.2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____.

1.4. Имущество принадлежит Фонду развития инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» на праве собственности, зарегистрированном в ЕГРН (ЕГРП) _____, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____.

Имущество находится у Арендодателя на праве аренды согласно договору аренды _____ от _____ (далее - Основной договор аренды), заключенному с Фондом развития инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» на срок до _____.

Согласие Фонда развития инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» на сдачу Имущества в субаренду выражено в пунктах 2.1.5 и 6.1.2 Основного договора аренды.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора помещение не является предметом залога и не обременено иными правами третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Субарендатор имеет право:

2.1.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние Имущества существенно ухудшились.

2.1.2. С согласия Арендодателя производить улучшения Имущества.

2.1.3. Субарендатор не вправе сдавать без согласия арендодателя Помещения как в целом, так и частично в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться своими правами по настоящему договору и (или) передавать Помещения любым иным образом. Если это может создать препятствия для использования Помещений в целях реализации проекта, Арендодатель не вправе давать согласие на совершение указанных выше действий. Арендодатель может отказать в даче согласия и по иным основаниям по своему усмотрению.

2.2. Субарендатор обязан:

2.2.1. Использовать Помещения по назначению в целях обеспечения реализации Проекта, в том числе в целях обеспечения функционирования ИНТЦ и деятельности участников Проекта.

2.2.2. Соблюдать внутриобъектовый режим работы.

2.2.3. Нести ответственность за действия пользователей Помещений, а также посетителей Помещений, допускаемых в Помещение Арендатором.

2.2.4. Обеспечивать постановку на охрану (охранной сигнализации)/снятие с охраны (охранной сигнализации) Здания в целом в случаях необходимости использования Помещений вне установленного внутриобъектового режима работы.

2.2.5. Обеспечивать использование пользователями, посетителями Помещений специализированных электромагнитных ключей, предоставляемых Арендодателем, при осуществлении входа в здание/выхода из здания.

2.2.6. Своевременно вносить арендную плату за пользование Имуществом в размере и порядке, установленными настоящим договором, оплачивать иные услуги, вытекающие из договора, в порядке, установленном Арендатором.

2.2.7. Поддерживать Имущество в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки, переоборудования), нести расходы за коммунальные услуги.

2.2.8. Обеспечивать соблюдение пользователями/посетителями Помещений требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и норм, требований безопасной эксплуатации зданий и сооружений.

2.2.4. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю Имущество в пригодном к использованию состоянии.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Осуществлять проверку состояния Имущества и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Субарендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

2.3.2. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в аренду Имущества.

2.4. Арендодатель обязан:

2.4.1. Предоставить Субарендатору Помещения в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями субаренды, предусмотренными настоящим договором.

2.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия в пользовании Имуществом.

2.4.3. При наличии необходимости, а также в аварийных ситуациях производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду Имущества.

2.4.4. После прекращения действия настоящего договора возместить Субарендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного Имущества, произведенных с его согласия.

3. Срок субаренды

3.1. Срок начала субаренды: _____.

3.2. Срок окончания субаренды: _____.

4. Платежи и расчеты по договору. Изменение размера арендной платы

4.1. В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 216-ФЗ «Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правилами проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1649, размер арендной платы за пользование объектами инфраструктуры ИНТЦ определяется исходя из положений Порядка и условий использования объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденных решением Совета директоров Акционерного общества «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» (протокол заседания от 22.02.2022 № 1).

4.2. Арендная плата за пользование Помещениями (далее арендная плата) включает в себя:

4.2.1. плату за пользование Помещениями;

4.2.2. возмещение эксплуатационных расходов Арендодателя на содержание и обслуживание Помещений, а именно:

- а) плата за отопление;
- б) плата за водоснабжение и водоотведение;
- в) плата за электроэнергию;
- г) плата за услуги по уборке и содержанию Помещений, помещениями общего пользования, прилегающей территории, услуги по вывозу твердых бытовых отходов, содержанию охранной и пожарной сигнализации, содержанию системы вентиляции и иные подобные эксплуатационные услуги;
- е) плата за пользование сопутствующими объектами инфраструктуры (парковка, помещения общего пользования, в том числе комната активного отдыха, комната приема пищи);
- ж) плата за пользование оборудованием.

4.3. В качестве арендной платы Субарендатор за пользование Помещениями вносит денежные средства в размере _____ в месяц без учета НДС (налога на добавленную стоимость).

4.4. Выплата арендной платы осуществляется в безналичном порядке путем направления платежных поручений.

4.5. Субарендатор обязуется вносить арендную плату в указанном в пункте 4.3 настоящего Договора размере ежемесячно в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за соответствующим месяцем аренды.

4.6. Субарендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

4.7. Обязательство Субарендатора по внесению безналичного платежа считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.8. Размер арендной платы может быть изменен в любое время по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

5. Предоставление и возврат имущества

5.1. Предоставление Имущества осуществляется в следующем порядке:

5.1.1. Арендодатель предоставляет Имущество в состоянии, соответствующем его назначению и требованиям, указанным в Приложении № 1 к Договору («Требования к состоянию имущества»).

5.1.2. Имущество передается Субарендатору в день начала срока субаренды.

5.1.3. Субарендатору не передаются документы, относящиеся к Имуществу.

5.1.4. При приеме-передаче Имущества осуществляются:

- осмотр Имущества;
- передача ключей Субарендатору;
- проверка исправности инженерно-технических сетей (систем);
- проверка исправности установленного оборудования.

5.1.5. Обязательство Арендодателя по передаче Имущества считается исполненным после предоставления его во владение Субарендатору и подписания сторонами документа о передаче.

5.1.6. Имущество передается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

5.2. Возврат Имущества осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Субарендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

5.2.2. Имущество должно быть возвращено Арендодателю в срок не позднее 31.12.2022.

5.2.3. Если Субарендатор не возвратил Имущество либо возвратил несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В

случае, когда указанная арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

5.2.4. Возврат переданного в субаренду Имуущества производится по тем же правилам, что и его предоставление.

6. Пользование имуществом. Передача имущества и арендных прав третьим лицам

6.1. Пользование Имуществом осуществляется следующим образом:

6.1.1. Имущество передается в субаренду исключительно в целях обеспечения реализации Проекта, в том числе в целях обеспечения функционирования ИНТЦ и деятельности участников Проекта.

6.1.2. Пользование имуществом осуществляется в соответствии с Правилами проекта по созданию и обеспечению функционирования инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1649, Порядком и условиями использования объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай», утвержденными решением Совета директоров Акционерного общества «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» (протокол заседания от 22.02.2022 № 1), требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами, требованиями безопасной эксплуатации зданий и сооружений.

6.1.2. Субарендатор вправе своими силами и за свой счет установить вывеску при входе и (или) внутри здания (сооружения), в котором расположено Имущество, с соблюдением требований нормативных правовых актов без получения дополнительного согласия Арендодателя, который самостоятельно осуществляет согласование с арендодателем по Основному договору аренды, если это необходимо.

6.1.3. Если Субарендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями Договора или назначением Имущества, Арендодатель вправе потребовать расторжения Договора и возмещения убытков.

6.1.4. Субарендатору запрещается передавать Имущество или арендные права третьим лицам, в том числе в порядке вторичной субаренды (субсубаренды).

6.2. Контроль за состоянием и использованием Имущества:

6.2.1. Арендодатель по Основному договору аренды вправе осуществлять контроль за состоянием и использованием переданного Субарендатору Имущества, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность.

Субарендатор обязан оказывать содействие в осуществлении такого контроля.

6.2.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за состоянием и использованием Имущества, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Субарендатора.

Субарендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению контрольных мероприятий.

6.2.3. С целью осуществления контроля Арендодатель:

- проводит визуальный осмотр Имущества. При этом Субарендатор обеспечивает работникам Арендодателя и уполномоченным им лицам доступ в осматриваемое помещение;

- запрашивает у Субарендатора сведения о состоянии Имущества, а Субарендатор обязан их предоставлять в течение 3 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Арендодателя;

- проводит диагностику, технический осмотр Помещений, их оборудования, конструкций.

6.2.4. Дату и время проведения контрольных мероприятий определяет Арендодатель без согласования с Субарендатором.

6.2.5. Субарендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателю, работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб в Помещения в целях проведения срочного аварийного ремонта конструктивных элементов Помещений и инженерных коммуникаций и оборудования, подведенных или установленных в Помещениях.

7. Содержание и улучшение Имущества

7.1. Для надлежащей эксплуатации Помещений Арендодатель обеспечивает помещение коммунальными услугами водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения (канализации), электроснабжения, теплоснабжения, а также обеспечивает своевременный вывоз мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор), который собирается с помещения в мусоросборники, уборку.

7.2. Субарендатор за свой счет обеспечивает пожарную безопасность Имущества и соблюдение требований пожарной безопасности. Арендодатель, в свою очередь, обязуется оказывать необходимое Субарендатору содействие в обеспечении пожарной безопасности.

7.3. Субарендатор за свой счет должен содержать Имущество в надлежащем санитарном состоянии, обеспечить соблюдение санитарных норм и правил.

7.4. Улучшение Имущества:

7.1.1. Отделимые улучшения Имущества, произведенные Субарендатором, являются собственностью Субарендатора.

7.1.2. Стоимость отделимых улучшений Субарендатору не возмещается.

7.1.3. Перепланировка, переустройство или переоборудование Помещений производятся только после их согласования сторонами, а также после получения необходимых разрешений (согласований) в установленном законом порядке. Перед началом соответствующих работ и мероприятий стороны согласовывают следующие условия их проведения:

- виды и объем работ;
- сроки работ;
- стоимость работ.

Согласование условий осуществляется в письменной форме.

7.1.4. Все согласования, необходимые для производства перепланировки, переустройства или переоборудования помещения, в органе, который согласовывает и выдает подтверждающие документы, осуществляет Арендодатель за счет средств Субарендатора.

8. Ответственность сторон. Ответственность за нецелевое использование арендованного имущества

8.1. Взыскание неустойки с Субарендатора:

8.1.1. При просрочке внесения Субарендатором арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 0,01 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.1.2. При несвоевременном возврате Имущества Субарендатором Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 0,033 % от размера арендной платы за каждый день просрочки.

8.2. Взыскание убытков:

8.2.1. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

8.2.2. Убытки Арендодателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором договорных обязательств, возмещаются только в части, не покрытой неустойкой.

8.3. Проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами:

8.3.1. В случаях неправомерного удержания стороной Договора денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в уплате подлежат уплате проценты на сумму долга (ст. 395 ГК РФ).

8.3.2. В случае, когда за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства Договором предусмотрена неустойка, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ) взысканию не подлежат.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

9.2. Расторжение Договора:

9.2.1. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. Уведомление направляется в срок не позднее, чем за 10 дней до даты расторжения договора.

9.2.2. Субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора при совершении Арендодателем нарушений, указанных в п. п. 1 - 4 ст. 620 ГК РФ.

9.2.3. Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о расторжении Договора в следующих случаях:

- при любом нарушении Субарендатором условий пользования или назначения Имущества;
- при просрочке внесения Субарендатором арендной платы на срок более 30 дней.

10. Разрешение споров

10.1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

10.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

10.1.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

10.1.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

10.1.4. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 рабочих дней со дня направления претензии.

10.2. Требование об изменении или о расторжении Договора сторона может заявить в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в течение 10 дней со дня получения предложения.

10.3. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются арбитражным судом Новгородской области, если законом для конкретного спора не установлена иная подсудность.

11. Заключительные положения

11.1. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения, возникшие с _____.

11.2. Договор прекращает действовать _____.

11.3. Арендодатель возражает против возобновления Договора на неопределенный срок по истечении срока его действия (п. 2 ст. 621 ГК РФ). В связи с этим Договор не

возобновляется, даже если Субарендатор продолжает пользоваться имуществом после окончания срока действия Договора. Дополнительных заявлений о прекращении Договора Арендодателю подавать не требуется.

11.4. Субарендатор не имеет преимущественного права на заключение договора субаренды на новый срок.

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- заказным письмом с уведомлением о вручении.

11.6. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

11.7. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора «Адреса и реквизиты сторон». Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

11.8. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

11.9. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

11.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.11. Приложения к Договору:

11.11.1. Приложение № 1 Требования к состоянию имущества;

11.11.2. Приложение № 2 Границы передаваемого в субаренду Помещений отмечены на копии поэтажного плана с экспликацией.

12. Адреса и реквизиты сторон

<p>Арендодатель: Акционерное общество «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» ИНН 5300002784 КПП 530001001 ОГРН 1225300000694 рег. 18.02.2022г. Юридический/Фактический/ почтовый адрес: 173003, Новгородская область, г.о. Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д.46, офис 201 Телефон приемной: 90-60-55 Телефон бухгалтерии: 8-908-225-84-60 E-mail: fond-info@novtechschool.ru р/с 40501810543000000004 НОВГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8629 ПАО</p>	
---	--

СБЕРБАНК
БИК 044959698
к/с 30101810100000000698

Генеральный директор:

_____ / О.Е. Гусенкова/

Требования к состоянию имущества

Состояние Имущества на момент передачи:

1. Арендодатель обязуется предоставить помещения в состоянии, удовлетворяющем перечисленным далее требованиям:

- помещения соответствует обязательным требованиям технических регламентов, национальных стандартов (ГОСТ), санитарных правил и иных нормативных актов;
- помещения соответствует описанию, указанному в техническом паспорте.

2. Инженерно-технические системы (сети) здания (сооружения), подведенные к имуществу:

Реквизиты сторон:

<p>Арендодатель: Акционерное общество «Управляющая компания инновационного научно-технологического центра «Интеллектуальная электроника – Валдай» ИНН 5300002784 КПП 530001001 ОГРН 1225300000694 рег. 18.02.2022г. Юридический/Фактический/ почтовый адрес: 173003, Новгородская область, г.о. Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д.46, офис 201 Телефон приемной: 90-60-55 Телефон бухгалтерии: 8-908-225-84-60 E-mail: fond-info@novtechschool.ru р/с 40501810543000000004 НОВГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8629 ПАО СБЕРБАНК БИК 044959698 к/с 30101810100000000698</p> <p>Генеральный директор:</p> <p style="text-align: right;">/ О.Е. Гусенкова/</p>	
---	--