

Правила предоставления помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания от 2 июля 2020 года

(утверждены Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованы Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованы на сайте Фонда «Сколково» 6 августа 2020 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 25 июня 2021 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 28 апреля 2021 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 2 июля 2021 года; утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 25 мая 2023 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 13 ноября 2023 года, опубликованы на сайте Фонда «Сколково» 27 ноября 2023 года)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила предоставления помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для проживания и (или) пребывания (далее – Правила), разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – Закон) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Настоящие Правила определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта, и иных лиц в сфере отношений по предоставлению управляющей компанией либо иными лицами, определенными настоящими Правилами, помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково», для временного проживания или пребывания.

1.3. Для целей настоящих Правил применяются следующие понятия и термины:

апартамент – структурно обособленное помещение в здании или индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком

обособленном помещении, в том числе с обязательным наличием кухонного и санитарно-технического оборудования;

дочернее юридическое лицо – дочернее общество, иная организация, учредителем которой является управляющая компания;

дочернее общество - хозяйственное общество, созданное управляющей компанией в соответствии с Законом в том числе в целях осуществления части функций управляющей компании;

центр – инновационный центр «Сколково»;

лица, осуществляющие деятельность по обеспечению реализации проекта, – лица, участвующие в реализации проекта, а также иные лица, деятельность которых связана с реализацией проекта либо с обеспечением его реализации, и критерии отнесения к которым определяются согласно пункту 1.9 настоящих Правил;

использование помещений – владение и (или) пользование помещениями в целях обеспечения реализации проекта, в том числе для временного проживания (пребывания);

лицо, участвующее в реализации проекта, – лицо, участвующее в реализации проекта в значении Закона;

помещения – апартаменты, входящие в инфраструктуру центра и предназначенные для временного проживания или пребывания физических лиц без права на постоянную регистрацию, которые находятся в собственности, владении и (или) пользовании управляющей компании или дочерних обществ либо которыми они распоряжаются на иных законных основаниях (в том числе по агентскому договору, договору доверительного управления);

проект – проект создания и обеспечения функционирования центра в значении Закона;

Сколтех – Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования «Сколковский институт науки и технологий»;

сотрудник лица, осуществляющего деятельность по обеспечению реализации проекта, – физическое лицо, являющиеся работником лица, осуществляющего деятельность по обеспечению реализации проекта, либо заключившее с таким лицом гражданско-правовой договор на выполнение работ, возмездного оказания услуг, связанных с реализацией проекта, подлежащий исполнению на территории центра;

студент Сколтеха – физическое лицо, очно получающее в Сколтехе высшее или послевузовское образование либо очно проходящее в Сколтехе повышение квалификации или переподготовку;

управляющая компания - Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий;

управляющий апартаментами – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, привлеченные для осуществления

отдельных функций по организации эксплуатации объектов инфраструктуры, находящихся на территории центра, и обеспечению их функционирования, с которыми управляющей компанией или ее дочерним обществом заключен договор, предусматривающий поручение данным лицам осуществлять деятельность по предоставлению помещений для временного проживания (пребывания) в соответствии с настоящими Правилами. К деятельности данных лиц применяются положения Закона, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций (пункт 7 статьи 8 Закона), в связи с чем соблюдение и исполнение правил проекта является обязательным условием осуществления деятельности указанными лицами как лицами, участвующими в реализации проекта;

участник проекта – участник проекта в значении Закона;

Закон – Федеральный закон от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково».

1.4. Положения настоящих Правил не распространяются на апартаменты, не находящиеся в собственности, владении и (или) пользовании управляющей компании или дочерних обществ.

Положения настоящих Правил не применяются при предоставлении апартаментов по договорам на оказание гостиничных услуг.

1.5. Настоящие Правила становятся условиями сделок, заключенных с лицами, участвующими в реализации проекта, и иных лиц в целях обеспечения его реализации с момента заключения таких сделок.

1.6. Договоры аренды помещений должны соответствовать законодательству Российской Федерации, настоящим Правилам и издаваемым в целях дальнейшей конкретизации Правил приказам управляющей компании. Соответствующие договоры могут включать положения, не предусмотренные настоящими Правилами, но не противоречащие им и законодательству Российской Федерации.

1.7. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

1.8. Управляющая компания может поручить либо иным образом передать Сколтеху отдельные функции по организации эксплуатации объектов инфраструктуры, находящихся на территории центра, в части предоставления помещений студентам Сколтеха и сотрудникам Сколтеха, к деятельности которого в соответствии с пунктом 7 статьи 8 Закона будут применяться положения Закона, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций.

1.9. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Правил вправе издавать приказы, не противоречащие настоящим Правилам и содержащие дальнейшую конкретизацию настоящих Правил, включая порядок, определяющий критерии отнесения отдельных лиц к лицам, осуществляющим деятельность по обеспечению реализации проекта, порядок и условия предоставления помещений (в том числе определение категорий лиц в зависимости от значимости их участия в реализации проекта, установление очередности предоставления помещений различным категориям, порядок определения арендной платы, а также иные специальные условия предоставления в зависимости от категорий лиц), формы документов, используемых при реализации положений Правил.

2. Порядок предоставления помещений

2.1. Предоставление помещений осуществляется из общего фонда помещений, находящихся в собственности, владении и (или) пользовании управляющей компании и дочерних обществ.

Предоставление помещений, находящихся во владении и (или) пользовании управляющей компании или дочерних обществ, допускается в случаях, когда это разрешается условиями договоров, заключенных между собственником таких помещений и управляющей компанией (дочерним обществом).

Порядок и условия предоставления помещений, которые находятся во владении и (или) пользовании управляющей компании или дочерних обществ или которыми они распоряжаются на иных законных основаниях (в том числе по агентскому договору, договору доверительного управления), определяются настоящими Правилами с учетом условий и ограничений, установленными договорами, заключенными между собственниками таких помещений и управляющей компанией (дочерним обществом).

2.2. Предоставление помещений осуществляется в целях обеспечения временного проживания (пребывания):

1) физических лиц, являющихся лицами, осуществляющими деятельность по обеспечению реализации проекта, либо сотрудниками указанных лиц в соответствии с настоящими Правилами;

2) студентов Сколтеха;

3) сотрудника органов внутренних дел, замещающего должность участкового уполномоченного полиции;

4) совместно проживающих с указанными выше лицами лиц, указанных в договоре аренды.

Порядок и условия предоставления помещений (включая определение категорий лиц в зависимости от их участия в реализации проекта, установление очередности предоставления помещений

различным категориям, порядок определения арендной платы, а также иные специальные условия предоставления в зависимости от категорий лиц) устанавливаются приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

2.3. Предоставление помещения осуществляется посредством заключения договора аренды (субаренды), в том числе путем подписания договора присоединения. К помещениям, предоставляемым по договору субаренды, применяются положения настоящих Правил о помещениях, предоставляемых по договору аренды.

2.4. Договор аренды помещения является основным документом, подтверждающим право пользования конкретным помещением на праве аренды.

2.5. Для заключения договора аренды лицо, заинтересованное в заключении договора аренды (заявитель), представляет в управляющую компанию заявление с приложением комплекта документов, необходимых для заключения договора аренды.

2.6. Состав документов, представляемых заявителем для заключения договора аренды, их содержание и порядок представления устанавливаются приказами управляющей компании, издаваемыми в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

2.7. Документы, необходимые для заключения договора аренды, запрашиваются у заявителя, если такие документы не находятся в распоряжении у управляющего апартаментами, дочернего общества или управляющей компании. Лицо, осуществляющее сбор и обработку заявлений, вправе проверять состав документов, необходимых для заключения договора аренды, достоверность содержащихся в них сведений, а также запрашивать у заявителя дополнительные документы.

2.8. В случае передачи управляющей компанией функций по предоставлению помещений дочернему обществу или управляющему апартаментами такое лицо самостоятельно осуществляют сбор и обработку, учет и контроль заявлений о предоставлении помещений по принципу «одного окна».

Указанные лица в порядке информационного взаимодействия вправе запрашивать у управляющей компании необходимые сведения и документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды.

Управляющая компания в порядке информационного взаимодействия вправе запрашивать у дочернего общества или управляющего апартаментами документы, подтверждающие надлежащие сбор и обработку, учет и контроль заявлений, а также право заявителей (арендаторов) на заключение договоров аренды, соблюдение условий использования помещений (включая журналы

регистрации заявлений, заявление с приложением комплекта документов, договоры аренды, а также иную информацию и документы по запросу управляющей компании).

Порядок и сроки предоставления сведений управляющей компанией и иными лицами, участвующими в информационном взаимодействии, определяется приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

2.9. Лицо, осуществляющее сбор и обработку заявлений, обязано обеспечить сквозной учет и хранение заявлений в следующем порядке:

1) при приеме заявления в порядке очередности исходя из времени подачи заявлений в журнале регистрации заявлений, являющемся документом строгой отчетности, делается отметка о регистрации заявления с указанием времени и даты поступления заявления;

2) по каждому заявителю формируется отдельное учетное дело, в котором содержатся все документы, представляемые заявителем с целью предоставления ему помещения;

3) иные сведения, подлежащие отражению в журнале, а также порядок оформления и ведения журнала регистрации заявлений определяются приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

2.10. Договор аренды заключается в следующем порядке:

1) по результатам рассмотрения заявления управляющая компания (а в случае передачи управляющей компанией функций по предоставлению помещений – дочернее общество или управляющий апартаментами), обеспечивает подготовку договора аренды или заявления о согласии с договором, в случае если договор размещен на сайте и направляет его заявителю либо направляет уведомление о необходимости представления дополнительных документов и (или) уведомление об отсутствии свободных помещений, с указанием срока освобождения помещений либо предложением помещений с другими характеристиками;

2) в соответствии со статьей 435 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды, направляемый заявителю, является офертой – предложением заявителю заключить договор аренды на содержащихся в нем условиях со сроком для акцепта (принятия предложения) 5 рабочих дней (если более короткий срок не установлен приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил);

3) подписанный заявителем договор аренды должен быть передан (возвращен) заявителем не позднее 5 рабочих дней с момента получения оферты;

4) если в течение 5 рабочих дней (если более короткий срок не установлен приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил) со дня передачи оферты заявителю управляющая компания (дочернее общество или управляющий апартаментами) не получит подписанный заявителем договор аренды, то управляющая компания (дочернее общество или управляющий апартаментами) вправе заключить договор аренды на это же помещение с другим заявителем;

5) передача помещения арендодателем и принятие его арендатором оформляются передаточным актом.

2.11. Уклонение арендатора от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ арендатора от принятия помещения и влечет последствия, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором аренды, в том числе односторонний отказ от договора.

2.12. Помещения предоставляются с внутренней отделкой. Помещения могут предлагаться в пользование частично либо полностью меблированные; состав предоставляемой в пользование мебели определяется в спецификации, являющейся неотъемлемой частью договора аренды.

3. Условия предоставления помещений в аренду

3.1. Условия предоставления помещения арендатору устанавливаются договором аренды помещения с учетом требований настоящих Правил и приказа управляющей компании, издаваемого в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

3.2. В договоре аренды помещения должно быть идентифицировано помещение, передаваемое в аренду, посредством указания на его местонахождение, номер, тип, площадь в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией на помещение.

3.3. В договоре аренды помещения должен быть указан срок аренды. Заключение договора аренды на неопределенный срок не допускается.

3.4. Заключение договора аренды помещений на срок более года возможно исключительно после получения предварительного письменного согласия управляющей компании в порядке, определенном приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

3.5. Арендатор помещений по истечении срока действия договора аренды помещения не имеет преимущественного права на заключение договора аренды того же помещения на новый срок.

3.6. Срок действия договора аренды может быть продлен по дополнительному соглашению сторон договора аренды с учетом

возможного изменения условий такого договора аренды и проверки права арендатора на продление договора аренды.

3.7. Арендатор обязан использовать помещение по назначению, своевременно вносить арендную плату в размере и порядке, установленными договором, оплачивать коммунальные услуги, услуги холодоснабжения и связи в порядке, установленном управляющей компанией.

Арендатор не вправе сдавать без согласия арендодателя помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам, предоставлять помещение 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 договору и (или) передавать помещение любым иным образом. В случае, если это может создать препятствия для использования помещения 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.

Арендатор не вправе предоставлять право пользования помещением лицам, не указанным в заключенном с ним договоре аренды.

4. Освобождение помещений

4.1. Арендатор обязуется к моменту истечения срока аренды выполнить все лежащие на нем по договору аренды помещения обязанности и возвратить арендодателю помещение и находящиеся в нем мебель и оборудование в состоянии, в котором они были переданы по договору с учетом нормального износа. Под нормальным износом понимается естественное ухудшение качества и внешнего вида апартаментов и имущества в результате его износа при обычном режиме эксплуатации и при естественных условиях воздействия на него окружающей среды. К естественному износу может быть отнесено следующее: потертость стен и полов, незначительные загрязнения стен, мелкие царапины на мебели, снижение работоспособности электроприборов вследствие их продолжительной эксплуатации.

5. Регистрационный и миграционный учет

5.1. Регистрационный учет гражданина Российской Федерации по месту пребывания производится по прибытии такого гражданина в арендуемое помещение на основании документов, удостоверяющих личность, в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

5.2. Гражданин Российской Федерации вправе не регистрироваться по месту пребывания в помещениях, если данный гражданин зарегистрирован по месту жительства или по месту пребывания в жилом помещении, находящемся в г. Москве или в одном из населенных пунктов Московской области, и непрерывный срок пребывания данного гражданина в помещениях не превышает 90 дней со дня его прибытия в данное место пребывания.

5.3. Снятие гражданина Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания производится собственником помещений в течение суток с момента убытия такого гражданина.

5.4. Иностранцы граждане, временно пребывающие в Российской Федерации, а равно постоянно или временно проживающие в Российской Федерации, при проживании в арендуемом помещении подлежат постановке на миграционный учет по месту пребывания.

5.5. Постановка на миграционный учет иностранного гражданина по месту пребывания производится в течение суток с момента прибытия такого гражданина, в соответствии с Правилами осуществления миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 января 2007 г. № 9 «О порядке осуществления миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации».

5.6. Снятие иностранного гражданина с миграционного учета по месту пребывания производится собственником помещений не позднее двенадцати часов дня, следующего за днем убытия данного иностранного гражданина, в соответствии с пунктом 3 статьи 23 Федерального закона от 18 июля 2006 года № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации», а также Приказом МВД России от 10 декабря 2020 года № 856 «Об утверждении Административного регламента Министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по осуществлению миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации,

форм заявления иностранного гражданина или лица без гражданства о регистрации по месту жительства, заявления о снятии иностранного гражданина или лица без гражданства с регистрации по месту жительства, уведомления о прибытии иностранного гражданина или лица без гражданства в место пребывания, отметок о регистрации (снятии с регистрации) иностранного гражданина или лица без гражданства по месту жительства, отметок о подтверждении выполнения принимающей стороной и иностранным гражданином или лицом без гражданства действий, необходимых для его постановки на учет по месту пребывания, проставляемых, в том числе, многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг».

5.7. Порядок представления документов арендаторами и собственниками помещений для осуществления регистрационного и миграционного учета, а также распределения обязанностей и ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации, устанавливается приказами управляющей компании, издаваемыми в соответствии с пунктом 1.9 Правил, а также договорами аренды помещений.

6. Контроль за соблюдением условий использования помещений

6.1. Управляющая компания осуществляет контроль за соблюдением условий использования помещений арендаторами.

6.2. Контроль за соблюдением условий использования помещений арендаторами представляет собой комплекс мероприятий, направленных на выявление и фиксацию нарушений обязанностей арендаторов помещений, допускаемых или допущенных ими в отношении помещений, переданных в аренду.

6.3. Контроль за соблюдением условий использования помещений арендаторами осуществляется путем проверки документов и (или) осмотра помещений на соответствие использования арендаторами помещений их целевому назначению, соблюдения ими обязательств по соответствующему договору с учетом условий осуществления доступа в помещения, предусмотренных законодательством Российской Федерации и договором аренды.

6.4. Порядок и периодичность проведения мероприятий по контролю за соблюдением условий использования помещений арендаторами, состав запрашиваемых у арендатора документов устанавливаются приказами управляющей компании, издаваемыми в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.