



Складской комплекс
на юге Москвы

ПРАВИЛА ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ
производственно-складского комплекса «Промышленная 11А»
(редакция № 2 от 01.04.2025 г.)

город Москва
2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Раздел правил	Стр.
1	Общие положения	3
2	Термины и определения	3
3	Информация о комплексе	5
4	Безопасность	5
5	Правила поведения арендатора при авариях	7
6	Контрольно-пропускной режим, парковка и движение на территории комплекса	7
7	Пожарная безопасность	8
8	Эксплуатация помещений, инженерных сетей и оборудования	10
9	Правила организации ремонтных работ, проводимых арендатором в помещении (помещениях) и на территории комплекса	12
10	Правила пользования грузовым лифтом	19
11	Ответственность арендатора	19
12	Заключительные положения	21
13	Приложения к правилам	21
13.1.	Приложение № 1: Форма опросного листа	22
13.2.	Приложение № 2: Форма технических условий на проведение проектных работ и СМР	24
13.3.	Приложение № 3: Форма разрешения на проведение работ	25
13.4.	Приложение № 4: Форма заявки на проведение газопламенных и электросварочных работ	27
13.5.	Приложение №5: Схема остановки и стоянки автотранспортных средств на территории комплекса	28

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила для Арендаторов (далее – Правила) устанавливают основные принципы и нормы поведения Арендаторов на территории Производственно-складского комплекса «Промышленная 11А», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Промышленная, д. 11А, которые призваны обеспечить координацию действий Арендодателя и Арендатора по обустройству, пользованию и обеспечению безопасности при эксплуатации арендуемых нежилых помещений.

1.2. Правила являются неотъемлемой частью Договора аренды, заключенного между Арендодателем и Арендатором. Правила вступают в силу с даты подписания Договора аренды и действуют до момента прекращения Договора аренды либо до момента подписания сторонами Акта приема-передачи (возврата) нежилого помещения Арендатором Арендодателю в случае, если данный акт подписывается после прекращения Договора аренды.

В случае заключения Арендатором с согласия Арендодателя договора субаренды с третьим лицом (субарендатором), настоящие правила должны являться неотъемлемой частью Договора субаренды. В этом случае, применительно к настоящим Правилам, субарендатор осуществляет права, исполняет обязанности и несет ответственность как Арендатор.

1.3. Правила доводятся до сведения Арендатора путем направления данного документа на электронную почту Арендатора, указанную в Договоре аренды, и/или размещения настоящих Правил в личном кабинете Арендатора.

1.4. Правила распространяются на всю территорию Комплекса и являются обязательными для исполнения всеми лицами, находящимися на территории Комплекса.

1.5. Предусмотренные Договором аренды услуги Арендодателя Арендаторам оказываются в соответствии с Договором аренды. Дополнительные услуги, не предусмотренные Договором аренды, оказываются Арендаторам на возмездной основе по отдельному договору либо заявке Арендатора в соответствии с настоящими Правилами.

1.6. В ходе осуществления Арендатором деятельности на территории Комплекса, действия Арендатора во всех случаях должны быть направлены на обеспечение безопасности жизни и здоровья людей, сохранности материальных ценностей, оборудования и помещений Комплекса, соблюдения прав всех юридических и физических лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдение требований законодательства Российской Федерации.

1.7. Арендатор обязан соблюдать условия Договора аренды, в том числе настоящие Правила, а также санитарно-гигиенические, противоэпидемиологические правила, правила пожарной безопасности и охраны труда, а также иные нормы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Настоящая редакция Правил вводится в действие и подлежит применению сторонами Договора аренды с 01.04.2025 г., если иное не установлено Договором аренды. Предыдущая редакция Правил № 1 от 01.04.2024 г. с указанной даты признается утратившей силу и не подлежащей применению.

2. Термины и определения

«Арендодатель» - юридическое или физическое лицо, передающее нежилое помещение в здании Комплекса по Договору аренды во временное пользование за определенную плату.

«Арендатор» - юридическое или физическое лицо, пользующееся помещениями в зданиях на территории Комплекса на основании Договора аренды.

«Договор аренды» - это гражданско-правовое соглашение, по которому одна сторона - Арендодатель обязуется передать второй стороне – Арендатору нежилое Помещение в Здании Комплекса во временное пользование за определенную плату.

«Комплекс» - совокупность зданий производственно-складского назначения и сооружений для их эксплуатации, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Промышленная, д. 11А.

«Здание» - строительное сооружение, расположенное на территории Комплекса, включающее в себя нежилые Помещения для хранения материальных ресурсов и административной деятельности юридических и физических лиц, сети инженерно-технического обеспечения.

«Помещение» - нежилое помещение в Здании, границы и местоположение которых определены Договором аренды.

«Инженерные системы» - совокупность коммуникаций и оборудования зданий и помещений, служащих для жизнеобеспечения, поддержания комфорта и безопасности, образующих внешнюю и внутреннюю инженерную инфраструктуру Комплекса. К инженерным системам Комплекса относятся отопление, вентиляция, канализация, водоснабжение, электрические сети, пожарная сигнализация и другие системы.

«Территория Комплекса» - совокупность земельных участков, занимаемых Зданиями, строениями, сооружениями и наружными коммуникациями Комплекса, территория в пределах внешних границ земельных участков Комплекса.

«Места общего пользования» - часть Здания либо Территории Комплекса, предоставляемые в общее пользование Арендаторам и пользователям Здания, а также их посетителям, в том числе: транспортные и пешеходные подъезды и подходы по прилегающей территории, лифты, погрузочные площадки, пожарные лестницы, туалеты, предназначенные для общего пользования, места установки и содержания механического оборудования, места сборки и удаления отходов.

«Парковочные места» - наземная часть Территории Комплекса, предназначенная для парковки транспортных средств Арендатора, его сотрудников и посетителей.

«Акт о нарушении условий Договора аренды» – документ, который составляется в случае нарушения Договора аренды Арендатором, сотрудниками и/или посетителями Арендатора и/или любыми иными лицами, действующими в интересах или по поручению Арендатора. В Акте указывается дата, место, предмет нарушения, а также иные обстоятельства, сопутствующие совершению нарушения. К акту могут быть приложены иные документы, в том числе фотографии, видеозаписи, подтверждающие причинение вреда имуществу Арендодателя и/или фиксирующие факт нарушения.

«Личный кабинет Арендатора» - многофункциональный онлайн-сервис для взаимодействия Арендатора и Арендодателя, доступный Арендатору на сайте Комплекса по логину и паролю.

«Постоянный пропуск на автотранспорт», «Разовый пропуск на автотранспорт», «Постоянный пропуск для физического лица», «Разовый пропуск для физического лица» – документ, дающий право на проход или проезд на Территорию Комплекса.

«Опросный лист» – документ, который составляется и направляется Арендатором Арендодателю в целях проведения силами Арендодателя и за счет Арендатора ремонтных работ в Помещении, уборки Помещения в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, а также согласования возможности проведения силами и за счет Арендатора ремонтных работ в Помещении. Форма Опросного листа установлена в Приложении №1 к настоящим Правилам.

«Контрольно-пропускной режим» - это установленный режим доступа на территорию Комплекса, который является частью общей системы безопасности, обеспечивает организованный и санкционированный проход/проезд сотрудников, клиентов и посетителей Арендаторов, осуществляющих свою деятельность на территории Комплекса, въезд/выезд автотранспорта.

«Ремонт» – набор технических действий и мероприятий, выполняемых Арендатором с целью приспособления Помещения под требуемые нужды и специфику предполагаемой эксплуатации в виде переоборудования и изменения параметров имеющихся инженерных систем и сетей, декоративной отделки и оформления, перепланировки, изменения функционального назначения Помещения, а также осуществление вышеуказанных действий в целях приведения Помещения в первоначальное состояние в соответствии с Договором аренды.

«Строительная площадка» - согласованная Арендодателем и ограниченная зона проведения работ по Ремонту, данная зона может быть больше площади занимаемого по Договору аренды Помещения и затрагивать Места общего пользования.

3. Информация о комплексе

3.1. Производственно-складской комплекс «Промышленная 11А» расположен по адресу: г. Москва, ул. Промышленная, д.11А.

3.2. Официальный сайт Комплекса: <https://prom11a.ru/>

3.3. Контактный телефон 8 (495) 231-10-16.

4. Безопасность

4.1. Ответственность за соблюдение настоящих Правил сотрудниками, клиентами и посетителями Арендатора возлагается на Арендатора.

Контроль за соблюдением настоящих Правил сотрудниками, клиентами и посетителями Арендатора возлагается на Арендатора и Арендодателя.

4.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи арендуемого Помещения Арендатор обязан назначить приказом ответственных лиц за обеспечение пожарной безопасности арендуемого помещения, за организацию эксплуатации электроустановок (ответственного за электрохозяйство), за охрану труда и технику безопасности в арендуемом Помещении, а также отразить в приказе ответственных по указанным направлениям, в случае отсутствия (по болезни, отпуска, командировки) основных назначенных лиц.

Руководитель Арендатора и/или назначенные приказом ответственные лица за обеспечение пожарной безопасности должны пройти обучение по программе, в соответствии с требованиями Порядка, утвержденного приказом МЧС РФ от 18.11.2021г. № 806.

Руководитель Арендатора и/или назначенные приказом ответственные лица за электробезопасность должны пройти обучение в соответствии с Приказом Минтруда России от 15.12.2020 № 903н (ред. от 29.04.2022) "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" в зависимости от того, какой персонал необходимо обучить в соответствии с его функционалом.

Руководитель Арендатора и/или назначенные приказом ответственные лица за охрану труда должен пройти обучение в соответствии с требованиями Порядка обучения, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 2464 от 24.12.2021г. Остальные лица, по программам и в срок, в соответствии с указанным Порядком обучения.

Арендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора аренды обязуется предоставить Арендодателю:

- копии приказов о назначении лица (лиц), ответственных за пожарную безопасность, электробезопасность, охрану труда и технику безопасности, заверенных в установленном порядке;

- копий документов, подтверждающих прохождение назначенными ответственными лицами обучения по соответствующим направлениям в установленном, действующими нормативно-правовыми актами РФ, порядке;

- копию документа Ростехнадзора РФ о присвоении соответствующей группы по электробезопасности ответственному за электрохозяйство.

Арендатор обязан изучить и ознакомить сотрудников с планом эвакуации (при его наличии) из арендованных Помещений, а также из Здания, в котором находятся арендуемые Помещения, и с территории Комплекса, либо подготовить план эвакуации самостоятельно (в случае его отсутствия) в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.3. При возникновении чрезвычайных ситуаций или ситуаций, создающих угрозу их возникновения, при совершении противоправных действий уполномоченные представители Арендодателя, а также представители государственных органов власти имеют право беспрепятственного прохода в Помещения без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток.

4.4. Арендатор не вправе создавать препятствия для осуществления своих прав другими арендаторами.

4.5. Арендатор не вправе допускать самоуправство, самостоятельно устранять препятствия, создаваемые им другими арендаторами. В таких случаях Арендатор обязан обратиться к Арендодателю для разрешения возникшей ситуации. Арендодатель обязан принять меры для устранения возникших препятствий в разумно возможный срок.

4.6. Арендатор самостоятельно организует охрану и несет ответственность за охрану арендуемого Помещения и/или Здания, имущества, расположенного в них, а также транспортных средств на территории Комплекса.

4.7. Арендодатель не несет ответственность за имущество Арендатора, ввезенное или вывезенное с территории Комплекса.

4.8. На территории Комплекса запрещается:

- хранение и применение в Зданиях и Помещениях легковоспламеняющихся и горючих веществ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, целлулоида, других взрывопожароопасных веществ и материалов;

- осуществлять действия, в результате которых создаются препятствия свободной эвакуации людей и ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией), в том числе загромождать оборудованием и другими предметами двери, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

- использовать технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для хранения продукции, товаров и иных материалов.

4.9. На территории Комплекса запрещается использование транспортных средств, в конструкцию которых внесены изменения либо переоборудованных иным образом в нарушение требований действующего законодательства Российской Федерации.

В случае использования на территории Комплекса погрузчиков либо иных транспортных средств, переоборудованных для работы на газовом топливе, Арендатор, использующий данные погрузчики и/или иные транспортные средства, обязан иметь все необходимые разрешительные документы в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.10. Внутри Зданий и Помещений допускается использование погрузчиков только на электротяге.

4.11. Арендаторы обязаны соблюдать и обеспечить соблюдение своими сотрудниками, клиентами и посетителями правил техники безопасности, а также санитарных, экологических, эксплуатационных и иных норм, установленных Договором аренды, настоящими Правилами и действующим законодательством РФ. Арендаторы самостоятельно несут административную и уголовную ответственность за нарушение

вышеуказанных норм и правил. Арендаторы также несут гражданско-правовую ответственность за допущенные ими правонарушения.

4.12. Арендаторы не вправе размещать на территории Комплекса, за пределами арендуемого Помещения, какое-либо имущество, в том числе оборудование, кроме случаев, когда это согласовано с Арендодателем и/или предусмотрено Договором аренды, и отходы, кроме мест специально предназначенных для размещения отходов.

4.13. Для целей обеспечения безопасности и быстрого реагирования в случае возникновения чрезвычайных ситуаций Арендатор предоставляет Арендодателю один комплект ключей или других средств доступа в арендуемые Помещения. Ключи от Помещений передаются Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи ключей. Полученные ключи помещаются в индивидуальный тубус, который в присутствии представителей Арендодателя и Арендатора опечатывается пломбой с внесением соответствующей записи в специальный журнал или сопровождается составлением акта.

4.14. В случае возникновения чрезвычайных ситуаций Арендодатель и/или аварийная группа имеют право воспользоваться этими ключами для доступа в Помещения Арендатора. После открытия Помещения Арендатора Арендодатель составляет акт с указанием причины экстренного вскрытия. Копия акта передается Арендатору.

4.15. Арендодатель обязан проинформировать Арендатора о каждом случае использования ключей, а Арендатор обязуется обеспечить незамедлительную явку своего представителя. В случае использования ключей, представители Арендодателя и Арендатора проверяют количество ключей.

4.16. В случае замены Арендатором ключей или других средств доступа в Помещения Арендатор обязан передать Арендодателю новый комплект ключей в течение 2 (двух) дней.

5. Правила поведения Арендатора при авариях

5.1. В случае возникновения либо угрозы возникновения аварийной и/или чрезвычайной ситуации на территории Комплекса Арендатор, его уполномоченные представители и/или сотрудники обязаны незамедлительно проинформировать об этом Арендодателя по одному из следующих номеров телефонов:

1) 8 (926) 687-07-18;

2) 8 (903) 796-03-87.

5.2. В случае возникновения либо угрозы возникновения аварийной и/или чрезвычайной ситуации на территории Комплекса Арендатор, его уполномоченные представители и/или сотрудники обязаны предпринять все зависящие от них меры для сохранения жизни и здоровья людей, предотвращения и минимизации имущественного ущерба.

6. Контрольно-пропускной режим, парковка и движение на территории Комплекса

6.1. На Территории Комплекса действует контрольно-пропускной режим. Вход/въезд на территорию Комплекса и выход/выезд с территории Комплекса осуществляется только через контрольно-пропускной пункт (КПП) при предъявлении постоянного или разового пропуска.

6.2. Пропуска на сотрудников Арендатора выдаются Арендодателем на основании заявки Арендатора, содержащей информацию о заказчике пропуска и лицах (ФИО), на которых они оформляются, с приложением портретных фотографий названных лиц. За изготовление на сотрудников Арендатора постоянных пропусков Арендодателем может взиматься плата в соответствии с тарифами, установленными Арендодателем.

6.3. Порядок выдачи постоянных пропусков на автотранспортные средства Арендатора регулируются отдельным договором, заключаемым между Арендодателем и Арендатором.

6.4. Движение автотранспортных средств на территории Комплекса осуществляется с обязательным соблюдением Правил дорожного движения, настоящих Правил, установленных дорожных знаков, скоростного режима и дорожной разметки. Максимальная скорость движения на территории Комплекса - не более 5 км/ч. Перестроение с последующим опережением, обгон впереди движущегося транспорта на всей территории Комплекса запрещен.

6.5. Арендаторам запрещается производить на парковочных площадках перед КПП и на территории Комплекса, в том числе на отведенных для них парковочных местах, какой-либо ремонт автотранспортных средств, шиномонтажные работы, мойку автомобилей, тентов, фургонов, заправку топливом или слив топлива. Запрещается использование парковочных мест для размещения прицепов, материальных ценностей или в иных целях, за исключением прямого назначения.

6.6. Арендатор обязан довести до водителей настоящие Правила, а также информацию об обязанности выполнять требования Арендодателя в части соблюдения настоящих Правил.

6.7. Арендодатель не несет ответственности за сохранность и целостность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории парковки Комплекса, в том числе оставленного в транспортных средствах.

6.8. Разгрузка, погрузка, остановка и стоянка автотранспортных средств на территории Комплекса осуществляется только в специально отведенных для этого местах в соответствии со Схемой остановки и стоянки автотранспортных средств на территории комплекса (Приложение №5 к настоящим Правилам). В случае противоречия названной схемы и существующей дорожной разметки и знаков дорожного движения, применению подлежит дорожная разметка и знаки дорожного движения.

7. Пожарная безопасность

7.1. Арендаторы обязаны соблюдать и обеспечить соблюдение своими сотрудниками, клиентами и посетителями пожарной безопасности, установленных действующим законодательством РФ, инструкцией по обеспечению пожарной безопасности на Территории Комплекса и в Зданиях, а также инструкцией по обеспечению пожарной безопасности в арендуемых помещениях.

7.2. На территории Комплекса категорически запрещается применение открытого огня.

7.3. Проведение огневых, сварочных и других пожароопасных работ допускается только по наряду-допуску, утверждённому Арендодателем или лицом, им уполномоченным.

7.4. Арендаторы обязаны назначить и довести до сведения Арендодателя в порядке, предусмотренном Договором аренды и настоящими Правилами, информацию о лицах, ответственных за обеспечение пожарной безопасности. Арендатор обязан обеспечить прохождение указанными лицами обучения, а также проведение противопожарного инструктажа других сотрудников Арендатора, в соответствии с требованиями Приказа МЧС РФ от 18.11.2021г. № 806

7.5. Арендатор обязан:

- исходя из планируемого вида производственной деятельности, вида и количества предполагаемого для использования сырья и оборудования (с точки зрения характеристик пожарной опасности), и/или вида и количества предполагаемого к хранению сырья, готовой продукции, складированного товара (с точки зрения характеристик пожарной опасности), а также исходя из площади и объёма арендуемого помещения, до начала использования помещений, обеспечить категорирование помещений по взрывопожарной и пожарной опасности, с последующим представлением отчёта о категорировании помещений по

взрывопожарной и пожарной опасности Арендодателю, для определения возможности использования арендованных помещений согласно заявленным целям;

- исходя из результатов категорирования помещений по взрывопожарной и пожарной опасности, оборудовать арендуемые помещения системами автоматической противопожарной защиты (автоматическими установками пожаротушения, системами пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией при пожаре), требуемыми в соответствии с действующим законодательством, для определённых категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности, а также с учётом высоты хранения;

- обеспечить арендуемые помещения первичными средствами пожаротушения (огнетушителями) в соответствии со спецификой хранимого имущества и требованиями, предъявляемыми к его хранению. Вести учет первичных средств пожаротушения, своевременно проводить их перезарядку;

- разработать и разместить в установленных местах на территории Помещения планы эвакуации людей при пожаре, знаки пожарной безопасности, обозначающие в том числе пути эвакуации и эвакуационные выходы;

- в случае, если Помещение передано Арендатору для целей использования под склад, и/или в производственных целях, разработать и предоставить Арендодателю схему (план) размещения на территории Помещения товара и иного имущества с учетом класса их пожарной опасности;

- обеспечить соблюдение требований правил противопожарного режима в арендуемых помещениях;

- следить за исправностью приборов освещения, вентиляции, электроустановок и незамедлительно неисправностей, способных привести к пожару;

- производить ежедневный осмотр Помещений после открытия, перед закрытием, после окончания работы, результаты осмотра заносить в журнал;

- знать местонахождение первичных средств пожаротушения и уметь ими пользоваться;

- следить за обесточиванием электроприборов по окончании работы;

- следить, чтобы датчики пожарной сигнализации не были заставлены товаром, не были повреждены, содержались с соблюдением правил их эксплуатации.

Ответственный за пожарную безопасность также обязан контролировать расстановку стеллажей и паллетов с товаром, таким образом, чтобы паллеты находились не ближе одного метра от ламп освещения, не заставляли проходы, не создавали препятствия при возможной эвакуации людей, не препятствовали локализации возгорания.

Категорически запрещается загромождение пожарных проходов и выходов.

7.6. Руководитель организации Арендатора или лицо, ответственное за обеспечение пожарной безопасности, обязаны ознакомить сотрудников Арендатора с планами эвакуации из Помещений и Здания – расположением эвакуационных выходов и маршрутов эвакуации из арендуемого Помещения и Здания, а также Мест общего пользования Здания и с территории Комплекса.

Сотрудники Арендатора должны знать о порядке действия при возникновении экстренных чрезвычайных ситуаций, участвовать в учебных тренировках по эвакуации из Здания, организованных Арендодателем.

7.7. Арендаторы обязаны незамедлительно, посредством всех видов связи, активацией автоматических противопожарных систем, нажатием ручного пожарного извещателя или иными доступными средствами информировать Арендодателя в случае возникновения пожара, задымления, взрыва, выброса вредных и токсичных веществ, угрозы террористического акта и иных чрезвычайных обстоятельствах, способных привести к гибели людей или причинению имущественного вреда.

7.8. Места для курения.

В соответствии с требованиями по пожарной безопасности, а также требованиями Федерального закона от 23.02.2013 N 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия

окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» курение внутри Зданий, помещений и на территории Комплекса организовано в специально отведенных местах, обеспеченных табличками, оборудованных средствами утилизации отходов курения (урнами или пепельницами). Курение вне этих мест категорически запрещено.

8. Эксплуатация помещений, инженерных сетей и оборудования

8.1. Арендатор обязан за свой счет самостоятельно либо силами привлеченных им организаций осуществлять техническое обслуживание и ремонт Помещения, а также инженерных сетей, систем и оборудования, входящих в зону ответственности Арендатора на основании Договора аренды.

8.2. Арендатор вправе пользоваться платными услугами Арендодателя по текущему ремонту Помещения, инженерных систем и оборудования Помещения в зоне ответственности Арендатора, а также уборке Помещения. Плата за данные услуги не входит в стоимость аренды и оплачивается Арендатором отдельно.

В случаях, указанных в настоящем пункте, Арендатор направляет Арендодателю Опросный лист по форме Приложения №1 к настоящим Правилам. Опросный лист на проведение работ направляется посредством электронной почты по адресу Арендодателя, указанному в Договоре аренды, либо через Личный кабинет Арендатора. Арендодатель вправе отказаться от выполнения работ, указанных в Опросном листе на проведение работ, что не лишает Арендатора права на выполнение данных работ собственными силами или с привлечением специализированных организаций.

В срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендодателем от Арендатора Опросного листа Арендодатель составляет и направляет в адрес Арендатора счет на оплату с детализацией предстоящих работ и их стоимости. По согласованию с Арендатором, срок рассмотрения заявки на проведение работ может быть увеличен. Счет на оплату направляется Арендатору по адресу электронной почты, указанному в Договоре аренды, через личный кабинет Арендатора или иным способом, установленным Договором аренды.

В случае согласования Арендатором цены и сроков выполнения работ, Арендатор осуществляет 100% предоплату стоимости работ в размере, указанном в счете на оплату. После оплаты Арендатором стоимости работ согласно счету и предоставления Арендодателю доказательств оплаты, Арендодатель приступает к выполнению работ.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после окончания выполнения работ Арендодатель направляет Арендатору акт выполненных работ в двух экземплярах.

Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ рассмотреть, подписать его и направить один экземпляр акта выполненных работ в адрес Арендодателя.

В случае, если Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ не подписал его и/или не направил в адрес Арендодателя либо не представил Арендодателю мотивированных возражений, работы считаются принятыми Арендатором без замечаний.

8.3. Доступ Арендатора в технические помещения Здания без согласования с Арендодателем запрещен.

8.4. При возникновении аварийной ситуации, которая влечет за собой порчу имущества Арендатора и/или Арендодателя либо создает угрозу причинения такого вреда и требует немедленного принятия мер, Арендатор оперативно сообщает об аварийной ситуации Арендодателю любыми средствами связи..

8.5. При эксплуатации арендуемого Помещения Арендатору запрещается превышать проектные нагрузки на перекрытия Здания и предельно допустимые значения нагрузок на инженерные сети.

8.6. Все Помещения должны использоваться в соответствии с их целевым назначением, предусмотренным Договором аренды, содержаться в чистоте и порядке. В Помещениях регулярно должны производиться уборка и вынос мусора.

8.7. Арендатор вправе за свой счет и после согласования с Арендодателем установить в арендуемом Помещении дополнительное оборудование, которое является неотделимыми улучшениями Помещения. Все неотделимые улучшения безвозмездно передаются Арендатором в собственность Арендодателя по окончании срока аренды в соответствии с Договором аренды, за исключением случаев, когда письменным соглашением между Арендатором и Арендодателем установлено иное.

8.8. В случае осуществления Арендатором хозяйственной и/или иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, и необходимости в связи этим постановки Помещения на государственный учет и присвоения ему соответствующей категории согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Арендатор самостоятельно несет обязанность по постановке Помещения на государственный учет и присвоению ему соответствующей категории. При этом сведения о Помещении в соответствующем государственном реестре подлежат актуализации Арендатором на протяжении всего срока Договора аренды.

В случае прекращения Договора аренды либо прекращения Арендатором хозяйственной и/или иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, Арендатор обязан незамедлительно подать необходимые документы в уполномоченный государственный орган для снятия Помещения с государственного учета объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Арендатор в полном объеме несет риск несовершения действий, указанных в настоящем пункте.

В случае причинения Арендодателю каких-либо убытков (реального ущерба) в результате несовершения Арендатором действий, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе, но не ограничиваясь: административных штрафов государственных органов, расходов, связанных с проверками государственных органов, расходов, связанных с актуализацией Арендодателем данных соответствующего государственного реестра, Арендатор обязан в полном объеме возместить Арендодателю данные убытки.

8.9. В случае осуществления Арендатором хозяйственной и/или иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор самостоятельно несет обязанность рассчитывать и вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

8.10. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор самостоятельно разрабатывает и утверждает программу производственного экологического контроля, осуществляет производственный экологический контроль и подает необходимую отчетность в уполномоченные государственные органы.

8.11. Арендатор во всех случаях является собственником отходов, образовавшихся в результате его деятельности. В связи с этим Арендатор является лицом, обязанным вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду в связи с образованием им отходов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае причинения Арендодателю каких-либо убытков (реального ущерба) в результате несовершения Арендатором действий, предусмотренных настоящим пунктом, а также иных действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные убытки.

9. Правила организации ремонтных работ, проводимых арендатором в помещении (помещениях) и на территории Комплекса

9.1. Общие положения. Опросный Лист о намерении и объеме проводимых работ по ремонту Помещения.

В случае необходимости проведения Арендатором ремонтных работ в Помещении и/или инженерных систем Помещения, зданий, иных объектов, расположенных на территории Комплекса (далее – «Ремонт», «Работы»), Арендатор обязан руководствоваться правилами, установленными настоящим разделом.

В случае необходимости проведения Ремонта Арендатор предоставляет Арендодателю Опросный Лист о намерении и объеме планируемых работ по ремонту Помещения по форме Приложения № 1 к настоящим Правилам. Опросный лист должен содержать нижеуказанные основные сведения:

- о характере планируемых Работ;
- о предполагаемом функциональном назначении Помещения после проведения Ремонта;
- о планируемой Арендатором планировке (перепланировке) Помещения, если таковая предполагается, с кратким описанием, и предоставлением схем до и после перепланировки;
- иные сведения, установленные формой Опросного листа.

Опросный лист предоставляется Арендодателю с приложениями, отражающими указанные в нем сведения (при необходимости).

9.2. Заключение о возможности проведения Ремонта.

В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Арендатора Опросного листа Арендодатель принимает решение о возможности/невозможности проведения Ремонта.

Арендодатель предоставляет Арендатору письменные Технические условия по подключению к инженерным сетям и системам, состав разрабатываемой проектной документации на работы, выполняемые Арендатором. Технические условия могут содержать иные требования, предъявляемые к материалам и работам.

Совместно с техническими условиями, выдаваемыми Арендатору, Арендатору по акту передается копия проектной документации помещений (при ее наличии у Арендодателя) на бумажном носителе или в электронном виде на непerezаписываемом носителе и/или иная техническая документация.

Предоставление Арендатором недостоверных сведений в Опросном листе и/или выявленное отклонение в процессе эксплуатации от заявленных Арендатором параметров и применяемых технических решений, указанных в Опросном листе, без письменного согласования Арендодателя считается ненадлежащим исполнением договорных обязательств и является основанием расторжения Договора аренды в одностороннем порядке, без компенсации Арендатору понесенных затрат и каких-либо убытков.

Технические условия, указанные в настоящем разделе, выданные Арендодателем, являются неотъемлемой частью Договора аренды. Форма Технических условий изложена в Приложении № 2.

9.3. Проектирование. Согласование проектов на Ремонт.

В срок не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого начала производства Работ, Арендатор должен представить в адрес Арендодателя Проектную и Рабочую документацию, разработанную в соответствии с выданными Арендодателем Техническими условиями, в двух экземплярах на бумажном носителе и в электронном виде в форматах:

- .dwg (Автокад) для графических материалов;
- .doc для текстовой части;

- бумажный оригинал.

Рабочая документация разрабатывается и оформляется в необходимом составе в полном соответствии с действующими нормативно-правовыми требованиями законодательства Российской Федерации. Разработка Проектной и рабочей документации должна осуществляться лицами, имеющими все необходимые лицензии (в том числе членство в СРО) и разрешения в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае необходимости, Арендатор самостоятельно и за свой счет проводит необходимые согласования проектной и рабочей документации в органах исполнительной власти и органах местного самоуправления, получает экспертные заключения и разрешения, необходимые ему для проведения Ремонта и осуществления коммерческой деятельности в арендуемом Помещении.

Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней осуществляет проверку, согласование проектной и рабочей документации или дает мотивированный отказ в согласовании, предоставляет перечень замечаний к представленной проектной и рабочей документации. Арендатор исправляет замечания в разумный срок и направляет исправленную документацию на согласование Арендодателю.

Время, необходимое для исправления допущенных ошибок и замечаний, не является основанием для отсрочки в выполнении Арендатором своих обязательств по Договору аренды.

В результате согласования проектной и рабочей документации и/или выполнения Арендатором выданных Арендодателем Технических условий, выполнение которых производится до начала работ в Помещении, а также при согласовании Работ Арендатора в упрощенном порядке, без необходимости разработки проектной и рабочей документации, Арендодатель согласовывает «Разрешение на проведение работ» по форме Приложения №3 к настоящим Правилам с указанным перечнем работ и сроками их выполнения Арендатором.

9.4. Организация и условия по проведению Ремонта в Помещении (Помещениях).

Перед началом производства работ в Помещении (Помещениях) Арендатор назначает приказом ответственное лицо за производство работ, за соблюдение противопожарных требований, охрану труда, электробезопасность. На указанное лицо выдается доверенность от имени Арендатора на получение писем и предписаний, подписания протоколов технических совещаний и иных документов, связанных с проведением ремонтных работ в Помещении. Арендатор несет ответственность за любые действия или бездействие всех привлеченных подрядчиков (субподрядчиков), как за свои собственные. Арендатор обязан ознакомить всех привлеченных подрядчиков (субподрядчиков) под роспись с настоящими Правилами заблаговременно до начала Работ.

Арендатор гарантирует привлечение квалифицированного персонала и подрядчиков (субподрядчиков), имеющих все необходимые аттестации, допуски и лицензии, предусмотренные законодательством Российской Федерации для производства соответствующего вида работ.

В целях координации действий Арендатора и Арендодателя и для контроля за выполнением Арендатором работ в Помещении, Арендодатель назначает координатора Работ Арендатора и информирует об этом Арендатора. Арендатор обязан выполнять все указания координатора Работ.

Узлы учета коммунальных ресурсов должны быть опломбированы, показания с них должны быть зафиксированы двусторонним актом, подписанным Арендодателем и Арендатором.

Арендатор компенсирует затраты на используемые коммунальные ресурсы во время производства Работ.

На время проведения Работ Арендатор обязуется застраховать свою гражданскую ответственность за причинение ущерба имуществу Арендодателя и третьих лиц. При этом

обязуется обеспечить, чтобы его Подрядчики (субподрядчики), производящие работы, также застраховали свою гражданскую ответственность за причинение ущерба имуществу Арендодателя и третьих лиц. Копию страхового полиса Арендатор предоставляет Арендодателю до начала работ.

Подрядчики (субподрядчики) Арендатора должны иметь емкости для наполнения водой, используемой для выполнения Работ. Арендатор обязан пользоваться исключительно своими шлангами и оборудованием.

Арендатор за свой счет обустраивает все временные коммуникации в границах Помещения и при необходимости на территории Комплекса.

Арендатор должен обеспечить возможность беспрепятственного круглосуточного доступа Арендодателя к отключающим устройствам (рубильникам, запорной арматуре, задвижкам, отключающим устройствам инженерных систем и оборудования), расположенным внутри арендуемого Помещения.

9.5. Разрешение и порядок допуска на выполнение Работ в Помещении.

Перед началом работ Арендатор согласовывает с Арендодателем состав (реестр) передаваемой исполнительной документации и перечень необходимых к освидетельствованию скрытых и ответственных работ, заполняемых при производстве работ журналов.

Арендатор вправе приступать к Работам в Помещении только после получения от Арендодателя Разрешения на проведение работ по форме Приложения №3 к настоящим Правилам.

Все лица, допущенные к производству Работ, должны быть проинструктированы по правилам технической эксплуатации электроустановок, правилам охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности.

Сотрудники, указанные в заявке, при посещении общих помещений Здания должны иметь при себе документы, удостоверяющие личность.

Вход всех работников Арендатора, подрядчиков (субподрядчиков) осуществляется только через КПП.

Присутствие в Помещении посторонних лиц не допускается.

Персонал Арендатора и/или его Подрядчики (субподрядчики) должны осуществлять свою деятельность строго в границах Помещения или иной территории, прилегающей к строительной площадке в согласованное с Арендодателем время и (или) общими правилами, действующими на территории Комплекса.

Перед началом Работ Арендатор обязан выполнить временную защиту от повреждений внутреннего фасада (витрины) и дверей, ведущих в Места общего пользования и распространения грязи и пыли за пределы арендуемого Помещения.

Входные двери в местах производства Работ должны в течение всего времени оставаться закрытыми, а при отсутствии людей в Помещении - запертыми на замок.

В случае повреждения ограждения, по периметру занимаемого Помещения, Арендатор должен отремонтировать его к началу следующего дня за свой счет.

9.6. Проведение Работ.

9.6.1. Время проведения Ремонта.

Ремонтные работы разрешено проводить: с 08:00 до 20:00. По дополнительному согласованию с Арендодателем возможно проводить работы круглосуточно.

9.6.2 События, о начале или наступлении которых Арендатор обязан уведомить Арендодателя.

Арендатор за 24 (двадцать четыре) часа уведомляет Арендодателя о готовности подключения инженерных систем Помещения к центральным системам и магистральным инженерным сетям Здания для проведения пусконаладочных работ, предварительно

письменно согласовав время и дату подключения по постоянной схеме.

Арендатор направляет уведомление Арендодателю о проведении работ с применением веществ, имеющих резкий запах, за 48 часов до начала проведения работ.

Арендатор направляет уведомление Арендодателю о проведении испытаний и необходимости освидетельствования скрытых и ответственных работ за 72 (семьдесят два) часа до их начала.

Арендатор самостоятельно обеспечивает присутствие авторского надзора (привлеченного им ранее Проектировщика) для подписания соответствующих актов и журнала.

Сверление отверстий в конструкциях допускается только алмазной коронкой и исключительно в местах по письменно согласованной с Арендодателем схеме. Наличие проемов и отверстий в согласованном Арендодателем проекте перед началом производства работ не является основанием для непосредственного проведения работ до отдельного письменного согласования с уточнением привязок сверлимых отверстий.

Арендатор направляет Арендодателю заявку на проведение газопламенных и электросварочных работ, работ по механической резке с применением газового и электрического оборудования по форме, изложенной в Приложении № 4 к настоящим Правилам с приложенным наряд-допуском на проведение опасных работ.

Арендатор незамедлительно информирует Арендодателя:

- о выявленных технических неполадках в работе систем жизнеобеспечения и инженерных систем Здания в пределах и за пределами арендуемого Помещения (Помещений);

- любых выявившихся в процессе работ повреждениях или разрушениях в Помещении (Помещениях) или других площадей Здания, в том числе возникших не по вине Арендатора.

В случае возникновения любой экстренной ситуации необходимо связаться с Арендодателем и неукоснительно выполнять все указания.

В случае возникновения в Здании или арендуемом Помещении (Помещениях) чрезвычайной ситуации, связанной с какими-либо природными явлениями, противоправными действиями, в случае технических неполадок инженерных систем или систем жизнеобеспечения, до момента прибытия сотрудников соответствующих Государственных служб Арендатор, подрядчики (субподрядчики), а также все иные лица должны строго следовать указаниям представителя Арендодателя.

9.6.3. Доставка грузов, строительных материалов и оборудования.

Доставка материалов и оборудования осуществляется после письменного согласования Арендодателя.

Ввоз/вывоз материалов и оборудования осуществляется только в присутствии Ответственного лица Арендатора.

Для транспортировки строительных материалов, оборудования и товаров в коридорах и местах общего пользования Здания, в котором размещается арендуемое Помещение, разрешается использовать ручные тележки, которые оснащены колесами с резиновыми или мягкими пластиковыми покрышками, а боковые поверхности грузовых платформ тележек имеют резиновую окантовку.

Поставка материалов и оборудования должна совершаться через предназначенные для этого проезды, проходы, определенные Арендодателем, а также проектом производства Работ и не должна создавать препятствий для свободного прохода как внутри Здания, в котором размещается арендуемое Помещение, так и на прилегающей территории.

Арендодатель не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, находящихся в разгрузочной зоне или на прилегающей территории, оставленных без присмотра.

9.6.4. Приостановка Работ.

Арендодатель вправе контролировать производство Работ, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил и нормативных документов, а также согласованной Проектной и рабочей документации. Арендодатель вправе приостановить предоставление Арендатору (его подрядчикам, субподрядчикам) коммунальных ресурсов и услуг, а также приостанавливать Работы, ведущиеся с нарушением, в том числе техники безопасности, норм по охране окружающей среды, пожарной безопасности, работы, которые представляют собой потенциальную опасность для Здания, в составе которого находится арендуемое Помещение или людей, находящихся в нем. Приостановка работ оформляется составлением Акта. Возобновление таких Работ разрешается только после устранения причин, вынудивших остановить Работы. Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой Работ Арендатора.

В случае просрочки Арендатором более чем на 10 (десяти) дней обязательств по внесению платы за коммунальные услуги, Арендодатель вправе приостановить предоставление вышеуказанных услуг. Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой предоставления коммунальных услуг Арендатору.

Арендатор обязуется в сроки, установленные Арендодателем, устранить все нарушения условий настоящих Правил в установленный разумный срок.

В случае неустранения Арендатором нарушений условий настоящих Правил, Арендодатель вправе устранить их самостоятельно или с привлечением третьих лиц за счет Арендатора, который обязуется возместить Арендодателю понесенные в связи с этим расходы в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления счета на оплату.

Приостановка выполнения Арендатором Работ в связи с его (его подрядчиками, субподрядчиками) нарушениями не является основанием переноса срока завершения этих Работ.

Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения и/или кражи оборудования и иного имущества, используемого им при проведении Работ.

Арендатор несет ответственность перед Арендодателем солидарно с третьими лицами, выполняющими Работы или осуществляющими доставку грузов Арендатору (в том числе, со своими подрядчиками, субподрядчиками и иными привлекаемыми специалистами) за любые действия или бездействия Арендатора и/или указанных третьих лиц, приведших к причинению любого ущерба Помещению, Зданию, имуществу или здоровью третьих лиц.

9.6.5. Требования к проведению Работ.

Складирование материалов и оборудования разрешается только в арендуемом Помещении с соблюдением установленных правил пожарной безопасности.

При приемке Арендатором скрытых работ, выполненных подрядчиками (субподрядчиками) Арендатора, Арендатор обязан осуществлять вызов представителей Арендодателя для предъявления скрытых работ. Приемка скрытых работ осуществляется комиссией в составе представителей Арендодателя, Арендатора и Подрядчика Арендатора.

Помещение должно быть обеспечено средствами пожаротушения и оказания первой медицинской помощи. Категорически запрещено при выполнении Работ:

- слив грязной воды в канализацию. Грязная вода должна отстаиваться, после этого сливаться в систему канализации в местах, специально отведенных для этого; оставшийся шлам (осадок) после отстоя воды должен удаляться с территории Комплекса вместе со строительными отходами;
- курение в Помещении и употребление спиртных напитков;
- установка и/или замена узлов учета без согласования с Арендодателем;
- использование теплоносителя систем отопления и холодоснабжения Комплекса не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления и

холодоснабжения на бытовые нужды);

- устраивать ночлег на территории Комплекса;
- производить газопламенные и электросварочные работы без оформления наряда-допуска;
- ввозить любые взрывоопасные или вредные вещества, химикаты, и т.п.;
- использование материалов, не предусмотренных Проектной и рабочей документацией, а также асбеста и любых опасных или легковоспламеняющихся материалов.

9.6.6. Требования по противопожарной защите при производстве Работ.

Организация и проведение любых видов работ должна выполняться в соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

Арендатор несет ответственность за оборудование Помещения достаточным количеством средств первичного пожаротушения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и соответствующих надзорных органов, включая, в частности, требования пожарной инспекции.

Арендатор, при использовании любого вида сварки, резке должен обеспечить использование средств защиты от поражения глаз ультрафиолетом (сварочных масок, заградительных щитов).

Для уменьшения опасности пожара следует установить в Помещении допущенные к применению металлические контейнеры для отходов, в которые разрешается помещать пропитанные аэрозольной краской материалы. Все отходы сразу после использования следует помещать в эти контейнеры. Содержимое контейнеров следует вывозить за пределы территории Комплекса в конце каждой смены, но не реже одного раза в сутки.

После производства работ Арендатор должен заделать все проемы в противопожарных перегородках, а также верхние, нижние и боковые части всех перегородок с помощью материалов и методов, оговоренных в соответствующих нормативных документах и определенных соответствующими службами.

9.6.7. Уборка и вывоз мусора.

Арендатор должен следить, чтобы в Помещении не скапливались мусор и отходы, создаваемые в процессе выполнения Ремонта. Уборка и вынос мусора должны производиться ежедневно или немедленно по требованию Арендодателя.

На всех площадях территории Комплекса постоянно должны поддерживаться чистота и порядок. Арендатор обязан поддерживать чистоту в Помещении. Внутри Помещения на выходе должен находиться грязезащитный коврик. Место производства Работ должно быть обеспечено уборочным инвентарем.

Строительная площадка Арендатора и территория вокруг нее должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора.

Вывоз мусора организуется Арендатором самостоятельно, с помощью привлечения сторонних специализированных организаций или силами подрядчика Арендатора.

9.6.8. Подключение к инженерным сетям и другим системам Комплекса.

Каждое подключение к инженерным системам Комплекса (постоянное или временное, первичное или повторное) допускается исключительно по письменному разрешению Арендодателя. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее за собой штрафные санкции для Арендатора.

Запрещается самостоятельное вмешательство в инженерные системы Здания.

До получения разрешения на подключение, Арендатор либо Подрядчик Арендатора

должен произвести нижеперечисленные испытания, проводимые в присутствии представителей Арендодателя:

- промывку смонтированных в пределах Помещения систем ХВС и ГВС;
- испытание, в соответствии с требованиями СНиП, на статическое давление трубопроводов ХВС и ГВС;
- предоставить технический отчет электролаборатории о проведении электрических испытаний электроустановки Помещения в соответствии действующими нормативными требованиями и законодательством РФ.

Арендатор подготавливает акт, который должен быть подписан, в случае успешного испытания, следующими лицами:

- а) Подрядчиком Арендатора;
- б) Арендодателем;
- в) Арендатором.

9.7. Завершение и сдача Работ.

Завершенные работы по Ремонту принимаются Рабочей комиссией в составе:

- а) Арендодателя;
- б) Подрядчика Арендатора;
- в) Арендатора.

Арендатор несет ответственность за приемку Работ у своих подрядчиков, сдачу результатов Работ (при необходимости) уполномоченным органам власти и организациям по месту нахождения Комплекса в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Завершение Работ Арендатора и готовность Помещения к использованию подтверждаются подписываемым Арендодателем и Арендатором Актом завершения Работ Арендатора.

Арендатор не позднее чем за 3 (три) дня до предполагаемой даты завершения Работ, уведомляет Арендодателя о готовности проведения Рабочей комиссии.

Акт завершения Работ Арендатора подтверждает качество всех выполненных в Помещении Работ, их соответствие согласованной Сторонами Проектной документации, нормам и правилам (строительным, противопожарным, санитарным и т.п.).

Арендатор несет ответственность за соответствие качества Работ обязательным нормам и требованиям законодательства РФ в течение всего срока использования Помещения. При наличии недостатков в выполненных Работе Арендатор обязан устранить их.

После выполнения Работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр всей исполнительной документации на бумажном и электронном носителе, включая следующие документы:

- акты освидетельствования скрытых работ;
- исполнительные схемы и журналы;
- отчет о балансировке воздушных систем;
- российский сертификат пожарной безопасности и/или гигиены на все материалы и оборудование, подлежащее сертификации на степень пожарной опасности и/или гигиены, на все ковровые изделия, деревянные панели и другие стеновые покрытия;
- технический отчет электролаборатории о проведении электрических испытаний;
- паспорт на оборудование и систему вентиляции и кондиционирования воздуха (стандартная форма по СП) для каждой системы, установленной Арендатором;
- сертификаты и полный список используемых материалов и оборудования, включая копии гарантийных обязательств на работы и оборудование от Подрядчиков и от производителей;
- исполнительную электрическую схему;
- акт проведения ревизии и осмотра системы вентиляции, установленной

Арендатором;

- акты приемки систем противопожарной безопасности;
- акты очистки и пролива систем канализации;
- акты гидравлических испытаний систем водоснабжения.

Арендатор обязан получить у своих Подрядчиков гарантию на материалы и оборудование, предусмотренные согласованной Проектной документацией.

Арендатор обязан обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения, обозначить место хранения огнетушителя табличкой в полном соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

После выполнения Работ Арендатор обязан за свой счет разобрать и вынести за пределы территории Комплекса все временные приспособления, оборудование, а также излишки строительных материалов.

10. Правила пользования грузовым лифтом

10.1. При пользовании лифтом все лица, использующие лифт, обязаны неукоснительно соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации.

10.2. При пользовании лифтом запрещается:

- перегрузка лифта;
- перевозка в кабине лифта взрывоопасных, ядовитых грузов;
- оставлять кабину с грузом;
- проникать в шахту и приямок лифта.

10.3. Грузовыми лифтами разрешается пользоваться только для перемещения грузов. Перевозка людей с грузом и без груза не допускается.

10.4. В случае повреждения лифта, иных неисправностей в его работе необходимо немедленно проинформировать об этом Арендодателя.

10.5. В случае аварийной остановки кабины лифта, необходимо сохранять спокойствие, проинформировать об этом Арендодателя и неукоснительно выполнять его указания. Запрещается самостоятельно открывать двери кабины лифта, даже если кабина лифта остановилась непосредственно на этаже.

11. Ответственность арендатора

11.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение настоящих Правил их сотрудниками, посетителями, подрядчиками, водителями и иными лицами, находящимися и/или прибывшими на территорию Комплекса по их инициативе.

11.2. Нарушения Арендатором (их сотрудниками, посетителями и иными лицами, прибывшими на территорию Комплекса по их инициативе) настоящих Правил подлежат немедленному устранению по требованию Арендодателя, такое требование Арендодатель направляет Арендатору или уполномоченным представителям Арендатора посредством телефонной связи, электронной почты, через личный кабинет Арендатора или другим доступным способом.

11.3. В случае нарушения Арендатором условий пользования Помещением, иных правил, предусмотренных Договором аренды, а также настоящих Правил, Арендодатель после установления факта нарушения вправе направить Арендатору и/или уполномоченному представителю Арендатора претензию. Претензия может содержать требование об уплате штрафных санкций, предусмотренных Договором аренды или настоящими Правилами.

11.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от обязанности по устранению нарушений. Арендодатель вправе самостоятельно устранить допущенное

нарушение. При этом все расходы, связанные с этим, возмещаются Арендатором дополнительно к платежам, предусмотренным Договором аренды.

11.5. Помимо применения мер, предусмотренных в настоящем разделе, Арендодатель имеет право изъять постоянный пропуск на автотранспорт, оставив при этом право въезда на территорию Комплекса по разовому пропуску или запретить в дальнейшем въезд на территорию Комплекса сотрудников и/или посетителей Арендатора, допустивших нарушение Правил, ставшее основанием для привлечения Арендатора к ответственности. При этом заявки Арендаторов на пропуск таких лиц на территорию Комплекса удовлетворению не подлежат.

11.6. В случае однократного допущения Арендатором совершения нарушений, установленных настоящим пунктом Правил, Арендодатель имеет право требовать, а Арендатор обязуется уплатить денежный штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей:

11.6.1. Превышение на арендуемых площадях, предусмотренных Договором аренды, норм нагрузки на 1 кв.м. площади перекрытий;

11.6.2. Нарушение обязанности по обеспечению беспрепятственного доступа в Помещение (Помещения) уполномоченным представителям Арендодателя с целью его осмотра и проверки соблюдения Арендатором условий Договора аренды и/или не предоставление по требованию Арендодателя всех необходимых для проверки документов, включая документы, разрешающие и регламентирующие порядок осуществления Арендатором деятельности на территории Помещения;

11.6.3. Необеспечение незамедлительного доступа в Помещение (Помещения) работникам ремонтно-эксплуатационных организаций, работникам аварийно-технических и пожарных служб, а также специалистам служб спасения в случаях, требующих немедленного вмешательства с целью ликвидации любых аварий, локализации стихийных бедствий, устранения их последствий или проведения плановых ремонтно-строительных работ;

11.6.4. Производство перепланировки и/или внесение изменений в инженерные сети Помещения (Помещений) без письменного разрешения Арендодателя;

11.6.5. Нарушение обязанности по осуществлению транспортировки мусора, образовавшегося в результате уборки Помещения (Помещений), до установленных Арендодателем контейнеров для сбора ТБО и/или размещение отходов в контейнерах Арендодателя сверх лимитов, установленных Арендодателем и/или нарушение обязанности самостоятельно и за свой счет заключать договоры на вывоз и утилизацию ТБО сверх объема, установленного Арендодателем, отходов, не относящихся к ТБО и/или нарушение обязанности заключать договоры на дератизацию и дезинсекцию Помещения (Помещений);

11.6.6. Нарушение обязанности осуществлять регулярную уборку и санитарную обработку Помещения (Помещений) и/или загрязнение и захламление Арендатором территорий и мест (Помещений) общего пользования (коридоров, лестниц, холлов, туалетов, пандусов, прилегающей асфальтовой площадки и т.д.) и/или нарушение Арендатором требований экологического и санитарно-гигиенического законодательства;

11.6.7. Нарушение Арендатором предусмотренных Договором аренды и/или законодательством Российской Федерации правил противопожарного режима в Помещении (Помещениях) и/или Местах общего пользования и/или в Зданиях и/или на территории Комплекса;

11.6.8. Нарушение обязанности своевременно исполнять требования Арендодателя об устранении нарушений условий Договора аренды, допущенных Арендатором и/или не предоставление по требованию Арендодателя в установленный Арендодателем срок письменного ответа о предпринятых мерах, направленных на устранение выявленных нарушений и недопущение в будущем повторного нарушения условий Договора аренды;

11.6.9. Размещение без письменного разрешения Арендодателя на прилегающей территории, за пределами Помещения (Помещений), какого-либо имущества за

исключением транспортных средств, допущенных Арендодателем на территорию в соответствии с установленным порядком;

11.6.10. Нарушение правил остановки и/или стоянки автотранспортных средств, установленных разделом 6 настоящих Правил;

11.6.11. Нарушение иных обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами.

11.7. В случае допущения Арендатором повторного совершения нарушения, поименованного в п. 11.6 Правил, по которому Арендатор в период действия Договора ранее привлекался к ответственности, Арендатор уплачивает штраф в двойном размере от установленного размера.

11.8. В случае нарушения Арендатором срока возврата Помещения Арендодатель имеет право требовать, а Арендатор обязуется уплатить неустойку (пени) в двукратном размере постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

11.9. В случае наложения на Арендодателя административного взыскания и/или производства Арендодателем вынужденных расходов по исполнению предписаний надзорных органов в связи с неисполнением Арендатором требований, установленных действующим законодательством РФ или Договором аренды, Арендатор обязан в срок не более 5 (пяти) дней с момента получения требования от Арендодателя возместить Арендодателю имущественные потери, связанные с уплатой штрафа и/или иных вынужденных расходов Арендодателя путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

11.10. Ответственность за соблюдение требований санитарной, экологической и пожарной безопасности, аварийное состояние и неправильную эксплуатацию линий электропередач (электроснабжения), а также электроустановок, электрооборудования несет Арендатор как перед Арендодателем, так и перед третьими лицами. Арендатор несёт полную материальную ответственность за действия своих сотрудников и посетителей и обязан возместить ущерб Арендодателю в полном объёме в случае причинения ущерба Помещению, либо прилегающим территориям (лестницы, коридоры, туалеты, лифты).

12. Заключительные положения

12.1. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью Договора аренды, вступают в силу с даты подписания Договора аренды и действуют до момента его расторжения либо подписания сторонами Акта приема-передачи (возврата) нежилого помещения Арендатором Арендодателю в случае, если данный акт подписывается после прекращения Договора аренды.

12.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в настоящие Правила. Такие изменения и дополнения вступают в силу с момента направления Правил в новой редакции на электронную почту Арендатора, указанную в Договоре аренды, и/или размещения Правил в новой редакции в личном кабинете Арендатора. Иной момент вступления в силу изменений и дополнений в настоящие Правила может быть определен Арендодателем, при этом информация о дате вступления в силу таких изменений и дополнений доводится до сведения Арендатора способами, указанными в настоящем пункте.

13. Приложения к правилам

13.1. Приложение № 1: Форма опросного листа;

13.2. Приложение № 2: Форма технических условий на проведение проектных работ и СМР;

13.3. Приложение № 3: Форма разрешения на проведение работ;

13.4. Приложение № 4: Форма заявки на проведение газопламенных и электросварочных работ;

13.5. Приложение № 5: Схема остановки и стоянки автотранспортных средств на территории комплекса.

Приложение № 1
к Правилам для Арендаторов
производственно-складского комплекса «Промышленная 11А»

ОПРОСНЫЙ ЛИСТ¹

№ п/п	Наименование значения	Содержание значения (заполняется Арендатором)
1	Общие сведения	
1.1.	Наименование Арендатора	
1.2.	Номер и дата договора аренды	
1.3.	Адрес места проведения работ	
2.	О характере планируемых работ по ремонту Помещения	
2.1.	Наименование предполагаемых работ ²	
2.2.	Планируемые сроки проведения работ	
2.3.	Предполагаемое функциональное назначение помещения после проведения ремонта	
2.4.	Необходимость перепланировки помещения (да/нет, если да – приложить схемы до и после перепланировки)	
2.5.	Необходимая электромощность (кВт)	
2.6.	Необходимость внесения изменений в электро- схему помещения (да/нет)	
2.7.	Необходимость кондиционирования (да/нет)	
2.8.	Необходимость подключения воды и планируемый объем потребления (да/нет, м3/час)	

¹ По вопросам заполнения опросного листа вы можете проконсультироваться у инженера арендодателя или задать вопрос через Личный кабинет на сайте арендодателя.

² На усмотрение арендатора, к опросному листу может быть приложена дефектная ведомость с указанием перечня и объема предполагаемых работ.

№ п/п	Наименование значения	Содержание значения (заполняется Арендатором)
2.9.	Необходимость внесения изменений в существующие схемы теплоснабжения, водоснабжения и канализации (да/нет)	
2.10.	Предполагаемое наличие горючих, легковоспламеняющихся, ядовитых, токсических, радиоактивных веществ, их максимальный объем или концентрация, категоричность по пожароопасности и взрывоопасности помещений (да/нет)	
2.11.	Иные сведения, отражающие специфику и назначение, технические особенности и требования к арендуемому помещению в случае его изменения	

Ответственное лицо со стороны Арендатора (заполняется арендатором):

1. ФИО и должность: _____;
2. Контактная информация: тел. _____, e-mail: _____.

Своевременную оплату стоимости работ, при проведении работ силами Арендодателя, гарантирую.

_____/_____/_____
« ____ » _____ 202 ____ г.

Приложение №2
к Правилам для Арендаторов
производственно-складского комплекса «Промышленная 11А»

Технические Условия
На проведение проектных работ и СМР

Выданы _____
(Наименование организации Арендатора)

На помещение № _____
по адресу: _____

1. _____

_____ / _____

Приложение № 3
к Правилам для Арендаторов
производственно-складского комплекса «Промышленная 11А»

РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ

(ЗАПОЛНЯЕТСЯ АРЕНДАТОРОМ)

Наименование юридического лица, ИП	
Ответственное лицо	
Контактный телефон	
Дата проведения работ	
Вид работ	
Место проведения работ	
Список сотрудников, госномер транспортного средства	
Разгрузочная/погрузочная зона	
Время прибытия	
Время убытия	
Другая необходимая информация	

Дата составления: « ____ » _____ 202__ г.

Арендодатель:

_____ / _____ /

Арендатор

_____ / _____ /

Примечания: должно быть предоставлено не позднее, чем за 24 часа до проведения

работ. Поданные заявки подписываются с 16:00 до 17:00.

Все рабочие обязаны иметь паспорт.

Арендатор несет ответственность за сохранность имущества в Помещении.

Строительный и крупногабаритный мусор должен быть вывезен за счет ресурсов Арендатора.

Для проведения сварочных и других пожароопасных работ требуется специальное разрешение.

Приложение № 4
к Правилам для Арендаторов
производственно-складского комплекса «Промышленная 11А»

Арендодателю _____
от Арендатора _____

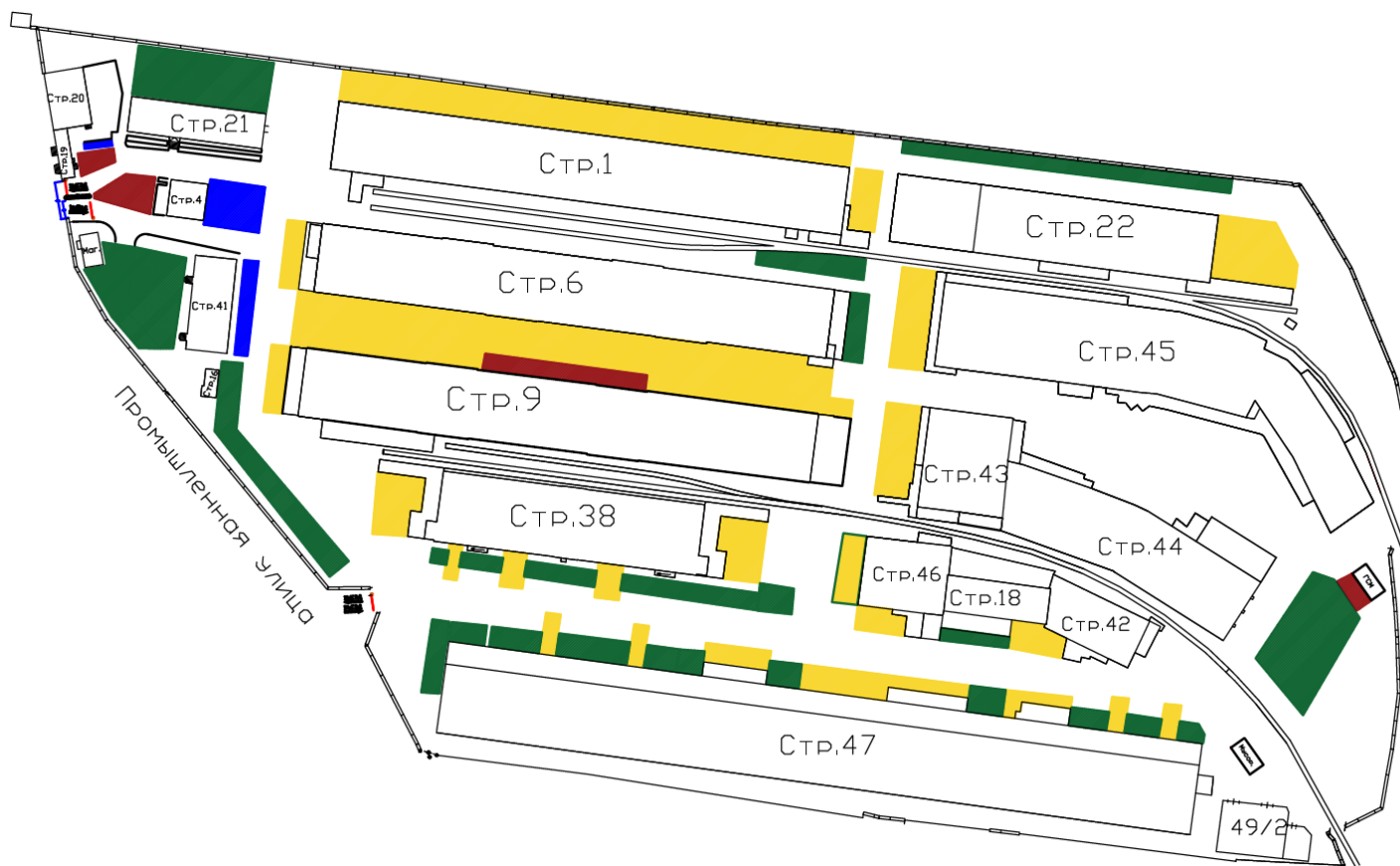
ЗАЯВКА ПРОВЕДЕНИЕ ГАЗОПЛАМЕННЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРОЧНЫХ РАБОТ

Прошу разрешить « ____ » _____ 202__ г. с « ____ » часов « ____ » мин. до « ____ » часов
« ____ » мин. выполнение газопламенных и электросварочных работ, наряд-допуск прилагаю.

« ____ » _____ 202__ г.

_____/_____/_____
(ФИО, должность)

СХЕМА ОСТАНОВКИ И СТОЯНКИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА



Условные обозначения:

Желтый цвет - зона разгрузки и погрузки транспорта, в которой в том числе возможна стоянка автотранспорта (ТС) в ожидании погрузки/разгрузки продолжительностью не более 40 минут, при условии, если водитель находится в кабине ТС.

Зеленый цвет - зона парковки, в которой осуществляется стоянка ТС.

Синий цвет - зона остановки, в которой запрещена стоянка ТС, но допускается остановка ТС на время, не более 5 минут, при условии нахождения водителя в кабине ТС.

Красный цвет - зона, где стоянка запрещена, в которой запрещена остановка и стоянка ТС, за исключением спецтехники.