

УТВЕРЖДЕНО:
«1» июля 2024 года

Директор бизнес парка «Выборгская, 22»
управляющей организации
ООО «Технопарк ЭЛМА В22» –
АО «ЭЛМА»:

/Морозов А.А./



Директор по эксплуатации
ООО «Технопарк ЭЛМА В22»:


/Качан В.Г./

Редакция от «1» июля 2024 года

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

НА ТЕРРИТОРИИ ООО «Технопарк ЭЛМА В22»

ПО АДРЕСУ: г. Москва, ул. Выборгская, д. 22, стр. 1-5, 7

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ	3
2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ	3
3. ПОРЯДОК ДОПУСКА И НАХОЖДЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ	5
4. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ.....	6
5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	8
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ.....	16
8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	16

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ

1.1 Настоящие Правила эксплуатации регламентируют основные требования по организации и осуществлению пропускного и внутриобъектового режима, эксплуатации нежилых помещений, правила поведения на территории бизнес-парка «Выборгская, 22» ООО «Технопарк ЭЛМА В22» (далее по тексту – Имущественный комплекс) для арендаторов, их сотрудников и посетителей.

1.2 **Бизнес парк «Выборгская, 22»** – это территория ООО «Технопарк ЭЛМА В22», расположенная по адресу: г. Москва, ул. Выборгская, д. 22, стр.1, 2, 3, 4, 5, 7. Границы Имущественного комплекса, а также схема территории обозначены графически в **Приложении № 1** к настоящим Правилам эксплуатации.

1.3 **Внутренняя территория** – часть территории БП «Выборгская, 22» по периметру внешнего ограждения, проход или проезд на которую осуществляется через КПП № 1 (Строение №1) и КПП № 2 (Въездные (выездные) ворота). Границы Внутренней территории обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.4 **Территория № 1** – часть Внутренней территории, выделенная для проезда и подъезда к зданиям и сооружениям, а также временной парковки автотранспорта и перемещения его по этой территории. Границы Территории № 1 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.5 **Территория № 2** – выгороженный участок местности на Территории № 1 с ограничением режима допуска через автоматический шлагбаум, управляемый ПДУ¹ (радио брелоком) лицами, имеющими на то право, как представителем юр. лица, так и физическими лицами;

1.6 **КПП** – контрольно-пропускной пункт, через который осуществляется проход/проезд на/с территорию/территории Имущественного комплекса.

1.7 **Арендатор** – это сторона договора аренды, заключенного с ООО «Технопарк ЭЛМА В22», которая в результате исполнения договора приобретает право владеть и пользоваться объектом аренды, а также принимает на себя обязанность перед арендодателем вносить арендную плату и возвратить арендованное имущество.

1.8 **Сотрудники арендатора** – это физические лица, которых арендатор указал в заявке на оформление постоянных или временных пропусков для прохода и/или проезда на территорию Имущественного комплекса и/или которые состоят с арендатором в трудовых отношениях.

1.9 **Посетители арендатора** – это физические лица, на которых арендатор заказал разовый пропуск для прохода/проезда на территорию Имущественного комплекса.

1.10 **Объект аренды** – объект недвижимости (здание, помещение, земельный участок), переданный арендатору во временное владение и пользование на условиях заключенного между ООО «Технопарк ЭЛМА В22» и арендатором договора аренды.

2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

2.1. **Пропускной режим** – это совокупность мероприятий и правил, определяющих порядок входа (выхода) людей, въезда (выезда) автотранспорта на территорию Имущественного комплекса, а также временной парковки автотранспорта и перемещения его по этой территории для проезда и подъезда к зданиям и сооружениям.

2.2. Для прохода людей и проезда транспорта на территорию предприятия оборудованы контрольно-пропускные пункты (КПП):

- **КПП № 1** – центральная проходная предприятия (строение №1) – круглосуточно.
- **КПП № 2** – автотранспортный КПП – круглосуточно.

2.3. Основанием для прохода (проезда) и нахождения на территории Имущественного комплекса является пропуск.

¹ ПДУ и карточка (под лобовое стекло) – выдается после заключения договора с контрагентом на допуск на центральную стоянку

2.4. Пропуски оформляются и выдаются арендатору, его сотрудникам и посетителям на основании письменного заявления арендатора, подписанного руководителем организации или уполномоченным представителем, на имя директора по эксплуатации ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

2.5. Пропуски для физических лиц бывают нескольких видов:

- постоянный пропуск (или магнитная карточка);
- временный пропуск (вкладыш к паспорту);
- разовая заявка-пропуск (или магнитные карточки «гость» и «авто гость»), для посетителей.

2.6. Для пропусков, необходимых для прохода на территорию Имуущественного комплекса, устанавливаются следующий порядок выдачи и сроки действия:

– **постоянный пропуск** выдается сотрудникам арендатора на время установления с ними постоянных договорных отношений, выдается по письменному заявлению руководителей организации;

– **временный пропуск** (вкладыш к паспорту) выдается лицам, имеющим краткосрочные трудовые отношения с арендатором или принятым на испытательный срок (до 3 месяцев) по письменному заявлению руководителей организаций;

– **разовая заявка – пропуск** или магнитная карточка «гость» выдаются лицам на разовое посещение территории Имуущественного комплекса в рабочее время, согласно заявке подписанной руководителем или уполномоченным лицом арендатора) и начальником (заместителем, старшим смены) отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22». При заполнении разовой заявки-пропуска от руки используются только синие или черные чернила.

2.7. За получение постоянного пропуска сотрудники Арендатора расписываются в учетной карточке.

Вкладыш к паспорту и заявка-пропуск действительны при предъявлении одного из следующих документов: паспорт, военный билет, удостоверение личности, водительское удостоверение (документы имеющие фотографию владельца).

2.8. При проведении различных мероприятий на территории Имуущественного комплекса, связанных с массовым организованным проходом людей и/или проездом транспорта, предусмотрен особый порядок прохода (проезда) через КПП. Данная услуга предоставляется дополнительно за плату согласно заранее согласованному списку, утвержденному генеральным директором либо директором по эксплуатации и подписанному начальником отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22». Для предоставления данной услуги арендатор не менее чем за 2 (Два) рабочих дня передает на согласование руководству ООО «Технопарк ЭЛМА В22» заявку с просьбой о предоставлении на определенное время, за отдельно оговоренную плату по письменному соглашению сторон, услуги по организованному массовому проходу, или проезду через КПП посетителей, с гарантией порядка и оплаты (предварительно с ним согласованным порядком проведения мероприятия).

2.9. Арендатор самостоятельно ведет учет принимаемых на работу и уволенных работников. Пропуски уволенных работников сдаются арендатором в отдел режима и контроля в день увольнения работника вместе с соответствующим сопроводительным письмом. Блокировка электронных пропусков осуществляется бюро пропусков на основании заявления (звонка или электронного письма), а удаление из системы на основании письменного заявления Арендатора.

2.10. В случае утери постоянного пропуска работником арендатора отделом режима и контроля составляется акт, в двух экземплярах, который подписывается представителем организации, утратившей пропуск, начальником отдела режима и контроля и старшим дежурной смены режима и контроля, акт передается в отдел аренды вместе с отчетом за месяц, для принятия решения о применении штрафных санкций.

2.11. В случае порчи пропуска пропуск подлежит сдаче в отдел режима и контроля с составлением акта о порче, и выдается новый пропуск по письменному заявлению представителя организации.

2.12. При утрате, или порче пропуска работниками представителями Арендатора (их посетителями, или гостями), на основании акта на юридическое лицо (арендатора) налагается штраф в размере 500 рублей и выдается новый пропуск на общих основаниях.

2.13. Для проезда автотранспорта на внутреннюю территорию Объекта устанавливаются два вида пропусков:

– **постоянный транспортный пропуск** - для организаций-арендаторов Имущественного комплекса и их работников, заключивших договор на проезд,

– **разовая транспортная заявка-пропуск** (или магнитные карточки «авто гость») – для проезда транспорта в одну из организаций на срок не более 2 – х часов с момента проезда на территорию, в день выдачи пропуска, согласно заявки подписанной Арендатором (руководителем или уполномоченным представителем) и начальником (заместителем, старшим смены) отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

Выдача постоянных транспортных пропусков осуществляется на основании заключенного договора о проезде автотранспорта и письма от организации, в котором указывается государственный номер автомобиля, организация и фамилия водителя. Постоянный транспортный пропуск выдается на автотранспорт и не является пропуском в помещения Имущественного комплекса.

2.14. Разовая транспортная заявка-пропуск (или магнитные карточки «гость» и «авто гость») оформляются по прибытии автотранспорта на предприятие и предоставляются ответственными за прием транспорта лицами сотруднику отдела режима и контроля на АКПП, «авто гость» прикладывается к считывателю въездного шлагбаума водителем самостоятельно;

Разовая транспортная заявка-пропуск (или магнитная карточка «авто гость») действительны только на один проезд и в день ее подписания (выдачи) не более 2-х часов, с момента проезда через КПП.

При выявлении нарушений регламента использования разовой транспортной заявки-пропуска «автогость» представителем режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22» составляется акт на основании которого Арендатору, к которому прибыл нарушитель может быть выставлен штраф по существующим тарифам за каждый последующий час (в течении 2-х часов) и двойной тариф за каждый последующий час более 2-х штрафных часов.

2.15. Сотрудник Арендатора обязан парковать своё транспортное средство строго на закрепленном за компанией Арендатора машинно-месте. В случае нарушения данного условия отделом режима и контроля составляется акт на юридическое лицо (Арендатора), на основании которого налагается штраф в размере 500 рублей за первый случай нарушения. При повторном нарушении в течение 1 (Одного) календарного квартала к Арендатору применяется ответственность, предусмотренная п.7.3 настоящих Правил, за каждый случай нарушения.

3. ПОРЯДОК ДОПУСКА И НАХОЖДЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ

3.1. Проезд и остановка автотранспорта на Территориях №1 и 2 осуществляется в соответствии со схемой расположения автотранспорта для парковки на Территории №1, на которой указаны участки (зоны), где проезд и/или остановка запрещены (Приложение № 1 к Правилам эксплуатации).

3.2. На Территориях №1 и 2 запрещен проезд или нахождение автотранспорта на расстоянии менее чем 1 метр от зданий, колонн, ограждений, другого имущества.

3.3. Скорость автотранспорта на Внутренней территории не должна превышать 5 км/ч.

3.4. На территории Имущественного комплекса пешеходам разрешается ходить только по тротуарам и переходным дорожкам, а где их нет – по обочине или краю левой стороны проезжей части, навстречу движущемуся транспорту. При переходе проезжей части пешеход должен руководствоваться Правилам Дорожного Движения РФ (п. 4.5 ПДД РФ).

3.5. Входить и выходить из транспорта необходимо только при полной его остановке.

3.6. На Территории № 1 и Территории № 2 разрешена круглосуточная парковка при условии, что автотранспорт арендатора не мешает механической уборке территории. В случае, если автотранспорт припаркован на Территории №1 и Территории № 2 (при наличии соответствующего согласия со стороны ООО «Технопарк ЭЛМА В22»), и он мешает механической уборке территории, арендатор перемещает автотранспорт один раз в сутки (с 7.00 часов до 8.00 часов), а также по запросу представителей ООО «Технопарк ЭЛМА В22». Если арендатор не перемещает автотранспорт в установленное время, а также в течении 3-х часов с момента устного или письменного уведомления о перемещении, то накладывается штраф в размере 1000 рублей.

3.7. На Внутренней территории запрещается мыть, ремонтировать автотранспорт, загрязнять участок (маслами, бензином, ветошью и др.).

3.8. Запрещается препятствовать проходу пешеходов, уборке или ремонту территории, вывозу снега, проезду спецмашин и уборочной техники.

3.9. Запрещается пропускать по электронному пропуску автотранспорт, не согласованный в заявке, или не соответствующий электронному пропуску.

3.10. Работники отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22» вправе давать указания или предписания о порядке проезда или нахождения автотранспорта на Территориях №1 и №2, которые обязательны для исполнения лицами, осуществляющими проезд или временную остановку автотранспорта на Территориях №1 и №2.

4. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

4.1. **Внутриобъектовый режим** – это совокупность режимных мероприятий и правил, направленных на обеспечение устойчивого функционирования Имущественного комплекса, сохранности его имущества и выполнения требований органов государственной власти.

Соблюдение внутриобъектового режима обязательно для всех лиц, находящихся на территории Имущественного комплекса.

4.2. При нахождении на территории Имущественного комплекса работники организаций-арендаторов обязаны иметь при себе пропуск установленного образца и предъявлять его по первому требованию представителям отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22», а также сотрудникам частных охранных предприятий.

4.3. На территории Имущественного комплекса запрещается:

– Курить (включая но не ограничиваясь, табачные изделия, курительные смеси, электронные сигареты, айкос и т.п.) в не установленных для этого (специально обозначенных) местах, разводить костры;

– проводить без соответствующего разрешения огневые и сварочные работы, а также работы, связанные с переустройством помещений и коммуникаций;

– оставлять автомашины с включенным двигателем, с ключами в замках зажигания, с ценными вещами и документами в кабине;

– оставлять автомашины на внутренней проезжей части предприятия или местах; затрудняющих подъезд к используемым строениям и помещениям, запасным и производственным выходам;

– оставлять без соответствующего разрешения автомашины на ночь;

– открывать помещения, находящиеся под контролем технических средств, без разрешения работников отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22» (старшего смены режима и контроля);

- проносить и употреблять на территории алкогольные напитки и наркосодержащие вещества;
- нарушать общественный порядок, в т.ч. применять ненормативную лексику (нецензурные выражения), оскорбительно вести себя в отношении третьих лиц и посетителей (оскорблять выражениями и действиями) и т.п.;
- нарушать экологическое и земельное законодательство, порядок обращения с опасными отходами, правила и нормы пожарной безопасности;
- использовать для прохода, выхода и на территории Имуущественного комплекса пропусков, оформленных (не сданных) на уволенных сотрудников;
- проживать в помещениях зданий и сооружений, находящихся на территории Имуущественного комплекса.

4.4. При обнаружении на территории Имуущественного комплекса лиц в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения или выявления иных нарушений требований Правил эксплуатации представителями ООО «Технопарк ЭЛМА В22» составляется акт установленной формы в двух экземплярах, который подписывается старшим смены режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22», свидетелем и совершившим нарушение лицом, а также представителем его работодателя (при отказе подписи или получения акта, в нем делается соответствующая отметка и акт передается по почте руководителю организации с сопроводительным письмом - претензией).

При нарушении лицами общественного порядка, оказания сопротивления сотрудникам режима и контроля, старший смены режима и контроля вызывает наряд вневедомственной охраны, используя кнопку тревожной сигнализации, и организует действия наряда согласно «расчета действий при происшествиях» (задерживает нарушителей, до прибытия сотрудников полиции и передает их им с соответствующими документами).

4.5. При движении по внутренней территории Имуущественного комплекса, водители обязаны соблюдать скоростной режим движения автотранспорта (не выше 5 км/ час), требования «Правил дорожного движения».

Сотрудники режима и контроля имеют право требовать от водителей их соблюдения, определять или давать указания по местам временной остановки автомобилей и правилах парковки.

4.6. Территория Имуущественного комплекса должна постоянно содержаться в чистоте. Подходы и подъезды к пожарным водоемосточникам, подступы к зданиям и складам, внутренние переходы (коридоры, лестничные площадки, подвальные и чердачные помещения) должны быть свободными. Места, опасные для прохода, обозначаются хорошо видимыми указателями. Захламление территории Имуущественного комплекса, проходов, подступов к выходам является нарушением внутриобъектового режима.

4.7. Требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22» по выполнению настоящих Правил эксплуатации являются обязательными для всех лиц, находящихся на территории Имуущественного комплекса. Невыполнение обоснованного требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22» рассматривается как нарушение внутриобъектового режима.

4.8. Для осуществления пропускного и внутриобъектового режима применяются технические средства наблюдения и контроля допуска:

- видеонаблюдение осуществляется на участках: массового движения людей и автотранспорта, помещениях с ограничением доступа, не просматриваемых мест периметра предприятия;
- датчики технического контроля устанавливаются на помещениях, в которых размещаются материальные ценности (склады, цеха);
- система электронного контроля допуска СКУД, оснащенная турникетами, шлагбаумами, магнитными замками и считывателями/регистраторами.

4.9. Прием и сдача помещений под контроль технических средств осуществляется в следующем порядке: Перед сдачей помещения под технический контроль, ответственный за помещение проверяет:

- выключение световых, электробытовых приборов, всех технологических систем;
- состояние и закрытие окон, дверей;
- правильность опечатывания дверей и пенала с ключами.

После проверки и постановки помещения под технический контроль, ответственный за помещение делает запись в журнале о сдаче, а старший смены режима и контроля запись о приеме помещения.

Перед вскрытием помещения, ответственное лицо получает пенал с ключами, проверяет наличие и состояние печати на пенале, на входе в помещение, после чего делает запись в журнале о приеме помещения, а старший смены режима и контроля о снятии помещения с технического контроля.

Список сотрудников Арендатора, уполномоченных сдавать и снимать с контроля помещения, указываются в письме на имя директора по эксплуатации ООО «Технопарк ЭЛМА В22», подписанным руководителем организации или уполномоченным представителем.

4.10. В целях недопущения ввоза, вноса на предприятие оружия, взрывчатых, отравляющих веществ сотрудники смены режима и контроля на КПП имеют право потребовать предоставить к осмотру любой груз или поклажу, вызывающую подозрение.

5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

5.1. При использовании объекта аренды арендатор обязан соблюдать требования, указанные в настоящих Правилах эксплуатации.

5.2. Использование объекта аренды Арендатором допускается в соответствии с условиями договора аренды, а также исключительно в соответствии с его назначением, указанным в договоре.

5.3. Арендатор обязан осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендатор при использовании объекта аренды обязан:

5.4.1. содержать объект аренды и имущество арендодателя на всей территории объекта в исправном состоянии, в санитарном состоянии, соответствующем санитарно - эпидемиологическим требованиям, обеспечить безопасное состояние электропроводки, соблюдение правил пользования тепловой и электрической энергией и эксплуатацию полученного объекта аренды в соответствии с другими нормами его эксплуатации, установленными законодательством Российской Федерации;

5.4.2. обеспечить сохранность объекта аренды;

5.4.3. производить своими силами и за свой счет текущий (в т.ч. косметический) ремонт объекта аренды, в случае неисправностей, произошедших по вине Арендатора;

5.4.4. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и на территории Имущественного комплекса;

5.4.5. если объект аренды в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его за свой счет или возмещает нанесенный ущерб ООО «Технопарк ЭЛМА В22» по его усмотрению в установленном законом порядке, в согласованные Сторонами сроки; ущерб, причиненный третьим лицам, подлежит возмещению Арендатором;

5.4.6. содержать в технически исправном состоянии собственные электрические приборы и оборудование, размещенные Арендатором в объекте аренды, не допуская перегрузок существующих электрических сетей Имущественного комплекса. При использовании стационарных компьютеров и другой вычислительной и офисной техники в

объекте аренды, Арендатором должны быть установлены блоки бесперебойного питания и защиты от перенапряжения;

5.4.7. не превышать согласованный лимит потребления электроэнергии (мощности);

5.4.8. не допускать сброса загрязняющих веществ в сети Имущественного комплекса;

5.4.9. не допускать перегрузки инженерно-технических систем, оборудования, сетей Имущественного комплекса, использовать вышеуказанные системы, оборудование, сети Имущественного комплекса только для коммунальных нужд и способом, который не приведет к нарушению работы указанных систем, оборудования, сетей Имущественного комплекса, включая отопительные системы, системы кондиционирования и вентиляции воздуха и т.д.

5.4.10. проводить какие-либо взрыво- и огнеопасные работы и иные работы, связанные с повышенной опасностью, в объекте аренды и прилегающей к нему территории Имущественного комплекса исключительно с предварительного письменного разрешения и под контролем ООО «Технопарк ЭЛМА В22»;

5.4.11. не загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;

5.4.12. не применять и не хранить взрывчатые вещества, баллоны с газом, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, другие материалы, имеющие повышенную пожарную опасность. Места хранения огнеопасных веществ должны быть оборудованы специальными металлическими ящиками с плотно закрывающимися крышками или вытяжными шкафами;

5.4.13. не сливать канализацию пищевые отходы, отходы производственной деятельности, а также любые жидкости и предметы, которые могут вызвать засорение канализационных труб или порчу оборудования. Арендаторы, организующие точки общественного питания в обязательном порядке за свой счет устанавливают жироулавливатели, которые устанавливаются на систему канализации согласно санитарным нормам и требованиям.

5.4.14. не использовать объект аренды таким способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха вентиляции или других инженерных систем Имущественного комплекса;

5.4.15. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

5.4.16. соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов. ООО «Технопарк ЭЛМА В22» не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Арендатором требований природоохранного законодательства. В случае, если хозяйственная деятельность Арендатора потребует проведения природоохранных и иных мероприятий, связанных с исполнением требований действующего законодательства РФ об охране окружающей природной среды, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять деятельность по обращению с отходами, образующимися в процессе хозяйственной деятельности в Помещениях, и выполнять требуемые законом и подзаконными нормативными актами действия.

5.4.17. соблюдать требования экологического законодательства, а также, в случае если объект аренды используется для производственной деятельности, предоставить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» копию приказа о возложении обязанностей на ответственное лицо Арендатора по обеспечению экологической безопасности;

5.4.18. допускать в объект аренды представителей ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в порядке, предусмотренном договором аренды;

5.4.19. в целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций или их последствий в Имущественном комплексе передать ООО «Технопарк ЭЛМА В22» для хранения в опечатанных тубусах дубликаты ключей от всех помещений, составляющих объект аренды.

5.4.20. выполнять все предписания о порядке пользования объектом аренды, выданные уполномоченными сотрудниками ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в пределах их обязанностей, предусмотренных нормативно-правовыми актами РФ и заключенными соглашениями ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

5.4.21. установить вывески на каждой двери объекта аренды с наименованием организации Арендатора;

5.4.22. не проносить, не хранить и не содержать в объекте аренды и на территории Имущественного комплекса продукты и материалы с сильными запахами, животных, горючие, взрывоопасные, наркосодержащие и психотропные вещества, оружие и боеприпасы, не пользоваться звуко- и радиоизлучающими установками с параметрами, превышающими допустимые, не перегружать электрические и иные сети. Не допускать вышеперечисленных действий со стороны своих работников и посетителей;

5.4.23. Соблюдать правила хранения архивных документов в соответствии с Приказом Росархива N 77 от 31 июля 2023г. Допускается размещение товарно-материальных ценностей на стеллажах, полках и т.д. с расстоянием от пола на менее 10см. При несоблюдении данного пункта ответственность за сохранность от протечек и т.д. несет за собой Арендатор.

5.4.24. поддерживать прилегающие к объекту аренды территории в надлежащем виде. Самостоятельно вести учет, собирать и утилизировать собственные отходы производства и потребления в соответствии с требованиями экологического и санитарно-эпидемиологического законодательства; оплачивать негативное воздействие на окружающую среду, выполнять иные требования экологического законодательства. Представить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» договоры с лицензированными организациями на вывоз отходов производства и потребления и/или заключить соответствующий договор с ООО «Технопарк ЭЛМА В22». В случае временного хранения собственных отходов производства и потребления на территории Имущественного комплекса Арендатор обязан предварительно согласовать с ООО «Технопарк ЭЛМА В22» места временного хранения отходов;

5.4.25. согласовывать размещение рекламы на наружной части объекта аренды с ООО «Технопарк ЭЛМА В22». В случае размещения рекламы, самостоятельно получать все необходимые для этого согласования, а также нести ответственность в случае выявления контролирующими органами нарушений законодательства РФ, в связи с размещением рекламы;

5.4.26. соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны труда, уголовного и административного кодекса РФ;

5.4.27. не нарушать правила и порядок привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности, осуществляемой в объектах аренды и на территории Имущественного комплекса, при приеме Арендатором на работу таких граждан;

5.4.28. соблюдать требования Роспотребнадзора, Ростехнадзора, МЧС, УФМС и других уполномоченных государственных органов и организаций.

5.5. Арендатор при использовании объекта аренды:

5.5.1. является ответственным за пожарную безопасность и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно Федеральному закону N 69-ФЗ от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», Федеральному закону N 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Постановлению Правительства РФ N 390 от 25.04.2012 «О противопожарном режиме».

При этом Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности. Документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица, прошедшего в установленном порядке обучение Арендатор обязан предоставить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора аренды.

Объекты аренды должны быть оснащены первичными средствами пожаротушения силами Арендатора.

Требования сотрудников охраны ООО «Технопарк ЭЛМА В22» и администрации Имуущественного комплекса по обеспечению противопожарного режима обязательны для исполнения всеми работниками и посетителями Арендатора.

Руководитель организации Арендатора несет персональную ответственность за соблюдение противопожарного режима на Объекте аренды.

Каждый работник Арендатора должен соблюдать правила противопожарного режима на рабочем месте и обязан:

- обязаны пройти противопожарные инструктажи. Инструктажи проводят ответственные за пожарную безопасность организации Арендатора;

- знать пожарную опасность своего участка работы и выполнять требования Инструкции о мерах пожарной безопасности, разработанной в организации Арендатора;

- уметь пользоваться первичными средствами пожаротушения и знать места их расположения;

- содержать в чистоте свое рабочее место, своевременно очищать от сгораемых отходов и других горючих материалов;

- своевременно оповещать руководство компании и сотрудников администрации Имуущественного комплекса обо всех обнаруженных нарушениях требований пожарной безопасности;

- при обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении Имуущественного комплекса (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) немедленно сообщить об этом по телефону +7 (499) 286-22-22 доб. 177 или 128, сотрудникам охраны Имуущественного комплекса и в экстренные службы, МЧС (112 вызов экстренных служб, 101 МЧС).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы, использовать средства пожаротушения не по прямому назначению, курить в объекте аренды и местах общего пользования Объекта. Курение разрешено исключительно в специально отведенных ООО «Технопарк ЭЛМА В22» местах, обозначенных соответствующими табличками и оборудованных урнами.

Невыполнение Арендатором (сотрудниками, посетителями Арендатора) обязательств, указанных в настоящем пункте, является грубым нарушением Арендатором Правил эксплуатации, а также нарушением правил и требований пожарной безопасности. Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемых Арендатором Помещений, обязательны для исполнения Арендатором.

Лица, допустившие нарушение противопожарного режима несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

- является ответственным за электрохозяйство, а также безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок до границ разделения эксплуатационного обслуживания и ответственности Сторон согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности к договору аренды и обязан обеспечить соблюдение специалистами Арендатора требований Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок (Приказ Минтруда России N 328н от 24.07.2013), Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (Приказ Минэнерго России N 6 от 13.01.2003), а также обеспечить эксплуатацию электроустановок согласно ПУЭ. При этом Арендатор обязан назначить ответственных лиц за электрохозяйство и предоставить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица, прошедшего в

установленном порядке обучение по электробезопасности в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора аренды. Запрещается пользоваться электронагревательными приборами без устройств тепловой защиты и подставок из негорючих материалов, подключать и использовать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

5.6. Ответственность за ненадлежащее содержание объекта аренды, несоблюдение правил охраны труда, пожарной безопасности, промышленной безопасности, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (Роспотребнадзора, Ростехнадзора, МЧС, ГО ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или ООО «Технопарк ЭЛМА В22» относительно занимаемого Арендатором объекта аренды, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи Помещений Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи объекта аренды, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

5.7. Арендатор вправе производить капитальный ремонт объекта аренды, не затрагивающие какую-либо внешнюю часть и конструкцию Здания (далее – «перепланировка и переоборудование»), только при наличии письменного согласия ООО «Технопарк ЭЛМА В22» на выполнение этих работ, при условии, что Арендатор:

5.7.1. предоставит ООО «Технопарк ЭЛМА В22» проектную документацию, подробные планы и спецификации таких работ. При этом Арендатор за свой счет самостоятельно или с привлечением подрядных организаций разрабатывает проектную документацию. Проектная документация должна отвечать предъявляемым к ней техническим требованиям, требованиям СНиП, требованиям, предусмотренными федеральными и региональными нормативно-правовыми актами, и включать в себя:

- архитектурную часть – план объекта аренды с указанием назначения комнат, с нанесенными вновь возводимыми стенами и перегородками, с указанием материалов перегородок и стен, дверными проемами, с указанием направления открывания дверей;
- электротехническую часть - проект со схемами и нагрузками;
- проект вентиляции и кондиционирования со схемами и нагрузками;
- проект водоснабжения и канализации (при устройстве санузлов, кухонь или душевых);
- проект пожарной сигнализации и оповещения.

5.7.2. до начала производства соответствующих работ согласует проектную документацию с ООО «Технопарк ЭЛМА В22», самостоятельно получает все согласования и разрешения частных лиц и всех государственных (муниципальных) органов и организаций (в том числе Роспотребнадзор), которые будут необходимы для выполнения этих работ. Арендатор несет ответственность за неполучение необходимых согласований и разрешений;

5.7.3. предоставит ООО «Технопарк ЭЛМА В22» все договоры, касающиеся выполнения таких работ, которые разумно потребует ООО «Технопарк ЭЛМА В22»;

5.7.4. будет производить такие работы с письменного разрешения ООО «Технопарк ЭЛМА В22» и за свой счет;

5.7.5. предоставит ООО «Технопарк ЭЛМА В22» все документы, необходимые для регистрации изменений, необходимых для учета в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также в Федеральной кадастровой палате (ФГБУ «ФКП Росреестра») и получения новых документов, являющихся подтверждением права собственности ООО «Технопарк ЭЛМА В22» на объект недвижимости, в пределах которого расположен объект аренды, после проведения перепланировки и переоборудования объекта аренды, при этом все необходимые документы Арендатор подготовит за свой счет и своими силами.

5.7.6. Арендатор обязуется обеспечить соответствие выполненных им в объекте аренды изменений перепланировке и переоборудованию,

- согласованным Арендодателем,
- согласованным, разрешенным всеми частными лицами и государственными (муниципальными) органами, которые будут необходимы, и зарегистрированным в установленном порядке,
- действующим требованиям нормам и правилам законодательства РФ.

5.7.7. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Арендатор обязан в течение одного месяца предоставить Арендодателю исполнительную документацию. В случае проведения Арендатором работ по оснащению объекта аренды инженерно-техническими системами и оборудованием, подключение таких систем и оборудования объекта аренды к проектным магистральным инженерно-техническим системам и оборудованию Здания по постоянной схеме осуществляется Арендатором после получения письменного согласия ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в строго согласованное с ООО «Технопарк ЭЛМА В22» время и в присутствии представителей ООО «Технопарк ЭЛМА В22». При этом функционирование проектных магистральных инженерно-технических систем и оборудования Здания будет обеспечиваться для нужд Арендатора с момента

- окончательного монтажа данных систем и оборудования объекта аренды,
 - приема в эксплуатацию оборудования Арендатором у монтажной организации в присутствии представителей ООО «Технопарк ЭЛМА В22» и
 - передачи исполнительной документации ООО «Технопарк ЭЛМА В22».
- Арендатор полностью несет все расходы, связанные с оснащением объекта аренды инженерно-техническими системами и оборудованием.

5.7.8. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию объекта аренды Арендатор, при условии предварительного письменного согласования с ООО «Технопарк ЭЛМА В22», обязан в течение одного месяца за свой счет заказать обмеры объекта аренды и предоставить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» документы, необходимые для осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, которые соответствуют состоянию объекта аренды, фактическому и согласованному в установленном выше порядке. Арендатор обязан привлекать для подготовки вышеуказанных документов только уполномоченных лиц, имеющих для этого действующий квалификационный аттестат и все необходимые для этого разрешения. В случае возникновения у ООО «Технопарк ЭЛМА В22» каких-либо убытков, расходов, связанных с проведением Арендатором перепланировки и переоборудования, а также с их последующей регистрацией в уполномоченном органе, Арендатор обязуется возместить понесенные Арендодателем в связи с этим расходы в срок, не превышающий 5 (пяти) банковских дней со дня выставления ООО «Технопарк ЭЛМА В22» соответствующих счетов.

5.7.9. В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия ООО «Технопарк ЭЛМА В22» или без такового перепланировку и переоборудование, а также иные улучшения объекта аренды, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, после истечения срока действия договора аренды или при его досрочном прекращении Арендатор в любом случае не имеет права на возмещение их стоимости.

5.8. Арендатор, при отсутствии задолженности по договору аренды, вправе сдавать объект аренды или его часть в субаренду только после получения каждый раз предварительного явно выраженного письменного согласия ООО «Технопарк ЭЛМА В22», при условии, что:

- договор субаренды будет составлен и заключен с учетом положений договора аренды и не должен нарушать его условия;
- срок договора субаренды не должен превышать срока действия договора аренды и в любом случае договор субаренды не должен быть заключен сроком более года. При заключении договора субаренды на новый срок, в пределах срока действия договора

аренды, Арендатор обязан получить предварительное письменное согласие ООО «Технопарк ЭЛМА В22»;

– при прекращении договора аренды прекращаются все договоры субаренды объекта аренды или его части. Арендатор должен передать ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в день прекращения договора аренды копию соглашения о расторжении либо иной документ, подтверждающий прекращение договора субаренды, и акт возврата объекта аренды или его части из субаренды;

– передача объекта аренды Арендатором в субаренду не освобождает Арендатора от исполнения обязательств и ответственности по договору аренды;

– копия договора субаренды, заверенная Арендатором, должна быть передана Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания такого договора.

– ответственным за любые нарушения в связи с объектом аренды перед ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в любом случае остается Арендатор.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ НАКОПЛЕНИЯ И ВЫВОЗА ОТХОДОВ

6.1. В целях содержания территории ООО «Технопарк ЭЛМА В22» в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического и природоохранного законодательства Арендатор обязан заключить с Арендодателем или со специализированной лицензированной организацией договор по организации мест временного накопления отходов производства и потребления, а также по организации своевременного транспортирования отходов, накапливаемых в местах временного накопления (в том числе отходов, относящихся к твердым коммунальным отходам – далее ТКО), организованных Арендодателем, а именно:

– Лампы ртутные, ртутно-кварцевые, люминесцентные, утратившие потребительские свойства (код ФККО 4 71 101 01 52 1);

– Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный) (код ФККО 7 33 100 01 72 4) - ТКО;

– Мусор и смет от уборки складских помещений малоопасный (код ФККО 7 33 220 01 72 4);

– Прочие твердые отходы IV – V классов опасности подобные коммунальным, разрешенные к размещению на полигонах санитарно-эпидемиологическим и природоохранным законодательством (из групп ФККО 7 33 000 00 00 0 и 7 35 000 00 00 0).

6.2. Право собственности на все отходы, образованные в Объекте аренды в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, принадлежит Арендатору и не переходит к Арендодателю. Право собственности на транспортируемые отходы Арендатора принадлежит Арендатору и не переходит к специализированной организации, осуществляющей сбор и транспортирование отходов.

6.3. Арендатор обязан самостоятельно вести учет в области обращения с отходами, образующимися в результате его деятельности, разрабатывать паспорта на отходы I – IV классов опасности, разрабатывать проект нормативов образования отходов и лимиты на их размещение, подавать годовую отчетность и материалы для ведения сводного кадастра отходов, вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду в части размещения отходов. Арендодатель не несет ответственности за наличие/отсутствие у Арендатора перечисленной природоохранной документации. Масса/объем отходов Арендатора не учитываются в природоохранной документации Арендодателя.

6.4. Накопление ртутьсодержащих отходов I класса опасности осуществляется в специально оборудованных местах (герметичные емкости, влагонепроницаемый пол из несорбционных материалов, наличие емкости воды не менее 10 л., а также запаса реактивов марганцевого калия). К накоплению допускаются только целые, небитые и не поврежденные лампы. Количество накапливаемых ламп вносится Арендатором в журнал накопления ртутьсодержащих отходов, Арендодатель отметкой подтверждает вносимые в

журнал записи о накоплении. Доступ к местам накопления ртутьсодержащих отходов ограничен. Доступ имеют только лица, имеющие соответствующую квалификацию по обращению с отходами.

6.5. Отходы, разрешенные к размещению на полигоне (из групп ФККО 7 33 000 00 00 0 и 7 35 000 00 00 0), Арендатор обязан упаковать в полиэтиленовые мешки. Накопление осуществляется в контейнерах и бункерах-накопителях, расположенных на площадках временного накопления отходов, оборудованных Арендодателем.

6.6. В местах временного накопления отходов, подлежащих размещению на полигоне, запрещается накапливать отходы, подлежащие переработке, вторичному использованию, согласно требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством РФ.

6.7. В случае образования вышеперечисленных в п.6.6 отходов Арендатор обязан самостоятельно организовать места временного накопления отходов по согласованию с Арендодателем и транспортирование отходов в соответствии с действующим санитарно-эпидемиологическим и природоохранным законодательством.

6.8. Арендатор несет полную ответственность по всем претензиям контролирующих и надзорных органов, в том числе направленным в адрес Арендодателя. В случае, если указанные претензии являются следствием нарушения Арендатором требований п. 6.4, 6.5, 6.6 настоящих Правил.1

6.9. Арендатор обязан осуществлять сбор и размещение мусора в строго отведенных для этого местах. В случае невыполнения указанного требования к Арендатору применяется ответственность, предусмотренная п.7.3 настоящих Правил. При этом помимо применения ответственности в соответствии с п.7.3 настоящих Правил, в случае, если в результате указанного нарушения Арендатором на ООО «Технопарк ЭЛМА В22» будет наложен штраф со стороны государственных и /или проверяющих органов, Арендатор обязан возместить ООО «Технопарк ЭЛМА В22» денежные средства в размере оплаченного ООО «Технопарк ЭЛМА В22» штрафа, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты предъявления со стороны ООО «Технопарк ЭЛМА В22» соответствующего требования.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ

7.1. Существенными нарушениями настоящих Правил эксплуатации считается несоблюдение условий раздела 5 настоящих Правил эксплуатации, а также неоднократное (более 2 раз) нарушение иных пунктов настоящих Правил эксплуатации.

7.2. За существенные нарушения настоящих Правил эксплуатации предусмотрен штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

7.3. За нарушение иных условий, не являющихся существенными нарушениями, предусмотрен штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

7.4. За однократное нарушение требований, предусмотренных в разделах 2,3 настоящих Правил, ООО «Технопарк ЭЛМА В22» вправе приостановить допуск автотранспорта или сотрудников, по пропускам юридического лица (или индивидуального предпринимателя) Арендатора, которое (работники которого) допустило выявленное нарушение, на срок до 5 (Пяти) рабочих дней. Если нарушения повторяются (два и более раз), допуск автотранспорта и работников юридического лица на Территорию Имущественного комплекса может быть полностью прекращен до получения письменных гарантий исполнения настоящих Правил указанным лицом. Основанием для применения этих мер ответственности является Акт о выявленном нарушении, подписанный уполномоченными представителями ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

7.5. В случае причинения убытков (ущерба) ООО «Технопарк ЭЛМА В22» или третьим лицам вследствие нарушения экологического, земельного и другого законодательства, противопожарных, санитарных правил, настоящих Правил - лица, нарушившие правила, кроме предусмотренных штрафов обязаны возместить причиненные

убытки (ущерб). Нарушители при этом по решению администрации ООО «Технопарк ЭЛМА В22» могут быть удалены с объекта, или задержаны в зависимости от тяжести и последствий совершенного нарушения.

7.6. Арендаторы, работники или посетители которых нарушают внутриобъектовый режим, несут гражданско-правовую ответственность в соответствии с законодательством РФ, условиями заключенных договоров и настоящими правилами.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В целях соблюдения миграционного законодательства РФ и разграничения ответственности за его соблюдение, Арендаторы обязаны письменно уведомлять ООО «Технопарк ЭЛМА В22» о приеме на работу, или временном нахождении на территории Имущественного комплекса иностранных граждан.

8.2. В случаях проведения в выходные или праздничные дни работ связанных со сварочными или огневыми работами, оформляется дополнительное разрешение Главного энергетика (заместителя директора по эксплуатации) ООО «Технопарк ЭЛМА В22», с согласованием с начальником отдела режима и контроля ООО «Технопарк ЭЛМА В22».

8.3. Фото и видео съемки на территории Имущественного комплекса разрешаются только после письменного согласования с Директором площадки.

8.4. О любых изменениях настоящих Правил эксплуатации Арендаторы уведомляются путем публикации таких изменений на официальном сайте ООО «Технопарк ЭЛМА В22» и/или размещения на информационном стенде, расположенном на территории площадки, не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до момента вступления соответствующих изменений в силу.

СХЕМА ТЕРРИТОРИИ

