


Л.И. Смолянинова
«01» декабря 2024 г.



ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ
НА ТЕРРИТОРИИ БИЗНЕС-ПАРКА
“ЗАПАДНЫЙ”

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.....	7
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ.....	13
8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	13

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 ООО «БП Западный» по адресу: 344103, Ростовская область, г.о. город Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, влд. 148, ул. Доватора 148, ул. Доватора 148н, ул. Доватора 148м, ул. Доватора, 148и (далее по тексту – Имущественный комплекс, бизнес-парк) для арендаторов, их сотрудников и посетителей.

1.2 **Внутренняя территория** – часть территории бизнес-парка по периметру внешнего ограждения, проход или проезд на которую осуществляется через КПП.

1.3 **Территория № Р1** – 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 № Р1 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.4 **Территория № Р2** - 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 № Р2 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.5 **Территория № Р3** - 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 № Р3 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.6 **Территория № Р4** - 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 № Р4 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

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

1.8 **Шлагбаум с GSM модулем** - устройство, регулирующее движение и ограничивающее въезд транспортных средств на территорию № Р2 (парковка) обозначены графически в Приложении №1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.9 **Арендатор** – это сторона договора аренды, заключенного с ООО «БП Западный», 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.

1.10 **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.

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

1.12 **Объект аренды** – объект недвижимости (здание, помещение, земельный участок), переданный арендатору во временное владение и пользование на условиях заключенного между ООО «БП Западный» 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 платной 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 ООО «БП Западный» оборудованы контрольно-пропускные пункты (КПП):

- **КПП № 1** – пешеходный КПП (с 06:00 до 20:00).
- **Шлагбаум напротив (КПП №2) с GSM модулем** – работает в ночное время, по выходным и праздничным дням, в рабочее дневное время – пропуск или по звонку зарегистрированных пользователей.

- **КПП № 2** – автотранспортный КПП, въезд – круглосуточный.
- **КПП № 3** – автотранспортный КПП – выезд – круглосуточный.

2.3. Основанием для прохода (проезда) на Территорию имущественного комплекса является:

- через КПП № 1 – движение пешеходов по пропуску.
- через КПП №2 – проезд через систему организованного въезда не ограничен, движение пешеходов без ограничений.
- через КПП №3 – выезд через систему организованного выезда, движение пешеходов без ограничений.
- через Шлагбаум (КПП №2 с GSM модулем) – проезд по пропуску или по звонку зарегистрированных пользователей.

Основанием для проезда и нахождения на Территории Имущественного комплекса через КПП является пропуск.

2.4. Внесение в список пользователей в GSM модуль шлагбаума, а также пропуска оформляются и выдаются арендатору, его сотрудникам и посетителям на основании письма арендатора, подписанного руководителем организации или уполномоченным представителем, на начальника отдела режима и контроля.

2.5. Пропуск для физических лиц:

- постоянный пропуск;
- временный пропуск «гость»;

2.6. Для пропусков, необходимых для прохода на территорию Имущественного 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 «гость»** выдается лицам на разовое посещение территории Имущественного комплекса в рабочее время, согласно заявке, подписанной руководителем или уполномоченным лицом арендатора) и начальником (заместителем, старшим смены) отдела режима и контроля ООО «БП Западный».

2.7. При проведении различных мероприятий на территории Имущественного 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 директором ООО «БП Западный» и подписанному начальником отдела режима и контроля ООО «БП Западный». Для предоставления данной услуги арендатор не менее чем за 2 (два) рабочих дня передает на согласование руководству ООО «БП Западный» 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).

2.8. Арендатор самостоятельно ведет учет принимаемых на работу и уволенных работников. Пропуски уволенных работников сдаются арендатором в отдел режима и контроля в день увольнения работника.

2.9. В случае утери или порчи постоянного пропуска работником арендатора отделом режима и контроля выдается новый пропуск.

2.10. На территории ООО «БП Западный» установлена организованная система въезда с лимитированным временем пребывания на территории, которая предусматривает тарифы (оплата при выезде безналичным способом – карта, СПБ), которая предусматривает тарифы:

- **Легковой транспорт** (высота кабины авто до 2,3 м.) – 20 минут бесплатное пребывание, далее оплата каждый последующий час -90 руб. без НДС.
- **Грузовой транспорт** (высота кабины авто от 2,3 м.) – 90 минут бесплатное пребывание, далее оплата каждый последующий час -90 руб. без НДС.
- Для легкового транспорта так же можно оформить постоянный пропуск на территорию (абонемент), сумма - 2000 руб. без НДС.

Утеря парковочного талона: для легкового транспорта – 600 руб. без НДС, для грузового транспорта – 1500 руб. без НДС.

2.11. Для проезда автотранспорта на внутреннюю территорию объекта устанавливаются виды въезда:

- **Абонемент для постоянного заезда (помесячная тарификация)**, посредством внесения данных в систему TRASSIR для автоматического считывания номеров при въезде и выезде, а также дублируются на электронную персональную карточку-пропуск заезжающего сотрудника (карточка может прикладываться к считывателю в случае при несрабатывании автоматического подъема шлагбаума). Выдача постоянных транспортных пропусков осуществляется на основании заключенного договора оказания услуг по заявлению организации, в котором указываются государственный номер автомобиля, организация и фамилия водителя.

- **Гостевой разовый въезд (почасовая тарификация)**, при заезде на территорию водитель получает в паркомате талон, который необходимо сохранять до выезда. При выезде необходимо использовать полученный талон, а также осуществить оплату, согласно действующей тарификации. Оплата безналичным расчетом (банковской картой) путем прикладывания ее к считывателю около шлагбаума при выезде.

- **Автоматическое отнесение оплаты безналичным расчетом к юридическому лицу**, к которому приезжал автомобиль. Осуществляется путем сканирования в компании, в которую он приезжает, одноразового QR – кода (талона), по которому выезжает путем прикладывания его к считывателю на выезде КПП №3.

2.12. В связи с угрозой распространения различных инфекций, в том числе, коронавирусной инфекции (COVID-19) все лица (арендаторы, посетители, клиенты и т.п.), находящиеся на территории Имуущественного комплекса, обязаны выполнять требования санитарного законодательства, а также нормативно-правовых актов государственных органов, направленных на снижение риска распространения инфекций, коронавирусной инфекции (COVID-19), в т.ч. при нахождении на территории Имуущественного комплекса необходимо использовать средства индивидуальной защиты органов дыхания (маски, респираторы) и рук (перчатки), соблюдать дистанцию до других граждан не менее 1,5 метров (социальное дистанцирование) и т.п.

В случае несоблюдения указанных требований сотрудники режима и контроля Арендодателя вправе отказать в допуске на территорию Имуущественного комплекса.

3. ПОРЯДОК ДОПУСКА И НАХОЖДЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ

3.1. Проезд и стоянка автотранспорта на территории Имуущественного комплекса осуществляется в соответствии со схемой расположения парковки для автотранспорта (Приложение № 1 к Правилам эксплуатации) и в соответствии с закрепленным за Арендатором (сотрудником Арендатора) местом. Арендаторы несут ответственность за соблюдение их сотрудниками и посетителями правил парковки (Приложение № 1 к Правилам эксплуатации). Стоянка автотранспорта в неполюженном месте или на парковочном месте, закрепленном за иным Арендатором запрещена.

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

3.7. Остановка грузового автотранспорта Арендатора на территории Имуущественного комплекса разрешается только для решения производственных задач предприятия, предусматривающих собой доставку и вывоз грузов. Стоянка грузового автотранспорта Арендатора на территории Имуущественного комплекса не предусмотрена, если иное не указано в договоре Аренды.

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

3.9. Работники отдела режима и контроля вправе давать указания или предписания о порядке проезда или нахождения автотранспорта на территории Имущественного комплекса, которые обязательны для исполнения лицами, осуществляющими проезд или временную остановку автотранспорта на территории.

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. На территории Имущественного комплекса запрещается:

- курить 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;
- открывать помещения, находящиеся под контролем технических средств, без разрешения работников отдела режима и контроля ООО «БП Западный» (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;
- проживать в помещениях зданий и сооружений, находящихся на территории Имущественного комплекса.

4.3. При обнаружении на территории Имущественного комплекса лиц в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения или выявления иных нарушений требований Правил эксплуатации представителями ООО «БП Западный» составляется акт установленной формы в двух экземплярах, который подписывается старшим смены режима и контроля, 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 Группу быстрого реагирования используя кнопку тревожной сигнализации, и организует действия наряда согласно «расчета действий при происшествиях».

4.4. При движении по внутренней территории Имущественного 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.

4.5. Территория Имущественного комплекса должна постоянно содержаться в чистоте. Подходы и подъезды к пожарным водоемочникам, 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 Имущественного комплекса, проходов, подступов к выходам является нарушением внутриобъектового режима.

4.6. Требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля по выполнению настоящих Правил эксплуатации являются обязательными для всех лиц, находящихся на территории

Имущественного комплекса. Невыполнение обоснованного требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля рассматривается как нарушение внутриобъектового режима.

4.7. Для осуществления пропускного и внутриобъектового режима применяются технические средства видеонаблюдения и системы контроля доступа:

- видеонаблюдение осуществляется на участках движения людей и автотранспорта, помещениях с ограничением доступа;
- датчики технического контроля устанавливаются в помещениях с ограниченным доступом;
- система контроля доступа, оснащенная видеокамерами, турникетами, шлагбаумами, электрозамками и считывателями.

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 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 непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его за свой счет или возмещает нанесенный ущерб ООО «БП Западный» 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 «БП Западный».

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 «БП Западный».

5.4.16. соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов. ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» копию приказа о возложении обязанностей на ответственное лицо Арендатора по обеспечению экологической безопасности;

5.4.18. допускать в объект аренды представителей ООО «БП Западный» в порядке, предусмотренном договором аренды.

5.4.19. в целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций или их последствий в Имущественном комплексе передать ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» в пределах их обязанностей, предусмотренных нормативно-правовыми актами РФ и заключенными соглашениями ООО «БП Западный».

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. 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. Предоставить ООО «БП Западный» договоры с лицензированными организациями на вывоз отходов производства и потребления и/или заключить соответствующий договор с ООО «БП Западный». В случае временного накопления собственных отходов производства и потребления на территории Имущественного комплекса Арендатор обязан предварительно согласовать с ООО «БП Западный» места временного накопления отходов.

5.4.24. согласовывать размещение рекламы на наружной части объекта аренды с ООО «БП Западный». 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;

5.4.25. соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны труда;

5.4.26. 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;

5.4.27. 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», Постановлением Правительства РФ №1479 от 16.09.2020г «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

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 «БП Западный» 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 «БП Западный» и администрации Имущественного 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 Имущественного комплекса обо всех обнаруженных нарушениях требований пожарной безопасности;

— при обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении Имущественного комплекса (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) немедленно сообщить об этом сотрудникам охраны Имущественного комплекса, 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 «БП Западный» 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 903н от 15.12.2020), 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 «БП Западный» 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 «БП Западный» 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, затрагивающий какую-либо внешнюю часть и конструкцию Здания (далее – «перепланировка и переоборудование»), только при наличии письменного согласия ООО «БП Западный» на выполнение этих работ, при условии, что Арендатор:

5.7.1. предоставит ООО «БП Западный» 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 «БП Западный», 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 «БП Западный» все договоры, касающиеся выполнения таких работ, которые разумно потребует ООО «БП Западный»;

5.7.4. будет производить такие работы с письменного разрешения ООО «БП Западный» и за свой счет;

5.7.5. предоставит ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» 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 «БП Западный» в строго согласованное с ООО «БП Западный» время и в присутствии представителей ООО «БП Западный». 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 «БП Западный»;
- передачи исполнительной документации ООО «БП Западный» 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 «БП Западный», обязан в течение одного месяца за свой счет заказать обмеры объекта аренды и предоставить ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» 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 «БП Западный» соответствующих счетов.

5.7.9. В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия ООО «БП Западный» 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 «БП Западный», 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 «БП Западный»;
- при прекращении договора аренды прекращаются все договоры субаренды объекта аренды или его части. Арендатор должен передать ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» в любом случае остается Арендатор.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ НАКОПЛЕНИЯ И ВЫВОЗА ОТХОДОВ

6.1. В целях содержания территории ООО «БП Западный» в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического и природоохранного законодательства Арендатор обязан:

- организовать места временного накопления отходов, в том числе и твердых коммунальных отходов (ТКО), согласовать их с Арендодателем и обеспечить своевременный вывоз отходов с территории Арендодателя

- либо подать заявку (с указанием перечня и объема отходов) в рамках договора аренды на организацию мест временного накопления отходов и своевременному их вывозу. Арендодатель по договору организывает места временного накопления отходов ТКО и прочих отходов 4,5 класса опасности в рамках его компетенции. В этом случае стоимость данной услуги включается в операционные расходы. Арендодатель оставляет за собой право отклонить заявку Арендатора.

Места временного накопления отходов 1-3 и некоторых видов 4 класса опасности Арендатор организывает самостоятельно и несет ответственность за их содержание.

Арендодатель имеет право отказаться от оказания услуг, указанных в настоящем пункте договора, письменно предупредив об этом Арендатора за 10 (десять) календарных дней до даты прекращения оказания услуги.

6.2. Право собственности на все отходы, образованные в Объекте аренды в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, принадлежат Арендатору. ТКО Арендатора переходят в собственность Арендодателя в момент помещения ТКО Арендатора в контейнеры Арендодателя. Отходы 4,5 класса опасности не переходят в собственность Арендодателя. Отходы Арендатора 4,5 класса опасности вывозятся Арендодателем в рамках договоров, заключенных Арендодателем с лицензированными организациями. Арендатор обязан предоставить Арендодателю для согласования Перечень и паспорта отходов 4-5 класса опасности, которые он планирует вывезти силами Арендодателя.

6.3. Арендатор обязан самостоятельно вести учет в области обращения с отходами, образующимися в результате его деятельности, разрабатывать паспорта на отходы 1-4 класса опасности, разрабатывать необходимую документацию, в том числе нормативы выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, нормативы образования отходов, нормативы сбросов, проводить производственный экологический контроль, вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду. Арендодатель не несет ответственности за наличие/отсутствие у арендатора природоохранной документации. Масса/объем отходов Арендатора не учитывается в природоохранной документации Арендодателя, за исключением тех отходов, на которые был заключен договор с Арендодателем по организации мест временного накопления отходов и своевременному вывозу отходов.

6.4. Накопление ртутьсодержащих отходов I класса опасности осуществляется в специально оборудованных местах (герметичные емкости, влагонепроницаемый пол из не сорбционных 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.

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.

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, кроме следующих нарушений:

- за стоянку автотранспорта на парковочном месте, закрепленном за иным арендатором – штраф 500 рублей.

- за стоянку автотранспорта в неполюженном месте (в соответствии с Приложением № 1 к настоящим правилам эксплуатации) - штраф 5 000 рублей;

- за несанкционированную парковку автотранспорта на территории Бизнес-Парка (с 23:00 час. до 6:00 час.) – штраф 5 000 рублей.

7.4. За повторное нарушение требований, предусмотренных в разделах 2,3 настоящих Правил, ООО «БП Западный» 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 «БП Западный».

7.5. В случае причинения убытков (ущерба) ООО «БП Западный» 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 «БП Западный» 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 «БП Западный» 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 «БП Западный», с согласованием начальника отдела режима и контроля ООО «БП Западный».

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 «БП Западный» 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.

