

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Проперти Москоу Групп»


С.Ю. Иодко

« 15 »  2023г.



ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЕ ПРАВИЛА

1. Понятия, используемые в настоящих правилах:

Здание – здание или помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 2;

Арендатор - ООО «Проперти Москоу Групп»;

Объект – нежилые помещения, расположенные в Здании, и находящиеся в аренде у Арендатора;

Субарендатор – физическое или юридическое лицо, арендующее нежилые помещения на Объекте у Арендатора;

Помещение – нежилые помещения на Объекте, сданные в субаренду конкретному Субарендатору;

МОП – места общего пользования, т.е. места, не находящиеся в субаренде у конкретного Субарендатора, к которым имеет доступ более одного Субарендатора или которые обслуживают более одного помещения на Объекте;

СМР – строительно-монтажные работы;

ТБ – техника безопасности;

ХВС (ХВ) – холодное водоснабжение;

ГВС (ГВ) – горячее водоснабжение;

СРО – саморегулируемой организации;

ГКЛ – гипсокартонной лист;

АС – архитектурно строительные решения;

АР – архитектурный решения;

ЭО – внутреннее электроосвещение;

ЭМ – электрооборудование для бытовой техники;

ПБ – пожарная безопасность;

2. Хранение имущества Субарендаторов на Объекте

Запрещено использование МОП (при наличии), служебных и эвакуационных коридоров объекта в целях хранения имущества Субарендаторов.

Трубы и люки отопления, вентиляции и воздушного кондиционирования, которые обеспечивают воздухообмен в МОП (при наличии), не должны быть закрыты чем-либо или заставлены имуществом Субарендаторов.

3. Внешний вид Помещения, оформление Внутренних и Внешних Фасадов

Внешний вид Внутренних и Внешних Фасадов Помещения (совместно «Фасадов») согласуется с Арендатором.

Субарендатор также не вправе без предварительного письменного согласия Арендатора вывешивать или использовать какой-либо полог, флаг, мачту, антенну или аналогичное устройство за пределами Помещения.

4. Уборка

Помещений Субарендаторов:

В течение рабочего времени Субарендатор, по мере необходимости, должен делать «поддерживающую уборку».

В случае если Помещение Субарендатора не оборудовано собственной раковиной, то водозабор, слив воды и мытье посуды следует производить в специально оборудованных местах. Использование для указанных целей общественных туалетов категорически запрещается.

Субарендатор обязан проинструктировать всех своих Сотрудников о необходимости соблюдения чистоты и порядка в туалетах в МОП.

Категорически не допускается сливать в канализацию пищевые и любые другие отходы, а также любые жидкости, которые могут вызвать засорение канализационных труб или порчу оборудования.

5. Эксплуатация инженерного оборудования

Эксплуатация и техническое обслуживание инженерного оборудования в Помещении Субарендатора осуществляется на основании Акта по разграничению эксплуатационной ответственности между Субарендатором и Арендатором, если таковой подписывался, в случае его отсутствия стороны руководствуются условиями Договора. Все текущие работы по обслуживанию инженерных сетей и систем, их переоборудованию, а также любой их ремонт, отнесенных в соответствии с Актом по разграничению к зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора, выполняются Субарендатором по согласованию с Арендатором, или силами технической службы Арендатора за счет Субарендатора.

В случае срабатывания систем пожарной безопасности в Помещении в результате нарушения правил их эксплуатации Субарендатором, приведение систем в исходное состояние производится Субарендатором по согласованию с Арендатором за счет Субарендатора.

6. Дополнительные требования для Субарендаторов точек общественного питания и иных Субарендаторов, имеющих продуктовый ассортимент

Субарендаторы точек общественного питания в обязательном порядке за свой счет устанавливают жироуловители, обслуживание которых производится Субарендатором в соответствии с действующими нормами и правилами, в подтверждение чего, Арендатору предоставляется копия договора с обслуживающей организацией.

При водоотведении Субарендатор должен соблюдать установленные нормативы допустимых сбросов и лимиты на сбросы сточных вод, принимать меры по соблюдению указанных нормативов и требований, установленных Федеральным и местным законодательством и нести ответственность за нарушения.

Системы вентиляции должны своевременно очищаться от горючих отложений в соответствии с требованиями Законодательства РФ и не допускать распространение запахов за пределы Помещения.

Субарендаторы точки общественного питания и иные Субарендаторы, имеющие продуктовый ассортимент обязаны заключить отдельный договор на вывоз пищевых отходов, самостоятельно обеспечить место для размещения контейнера под пищевые отходы и обеспечивать соблюдение чистоты вокруг него.

7. Правила по соблюдению интересов других Субарендаторов

Каждый Субарендатор должен учитывать интересы других Субарендаторов Объекта.

Уровень шума в Помещении Субарендатора не должен превышать 55 dB.

Если иное не согласовано с Арендатором, не допускается применение любых громких звуковых, ярких световых и других эффектов, которые могут помешать коммерческой деятельности других Субарендаторов, или помешать посетителям.

Запрещен вход на территорию Объекта с животными.

8. Соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности

Субарендатор должен строго соблюдать требования пожарной безопасности.

В случае обнаружения пожара или угрозы его возникновения, немедленно сообщить по городскому телефону "101, 112" и Арендатору по телефону 8 -926-301-14-05, 8 (495) 255 55 25, указав место пожара (этаж, номер помещения), что горит, свою фамилию, есть ли угроза для жизни людей, и приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

В соответствии с действующим законодательством, Субарендатор назначает лицо, Ответственное за пожарную безопасность в Помещении Субарендатора, который должен быть обучен по пожарной безопасности и иметь соответствующие подтверждающие документы согласно законодательству РФ.

Ответственность за обеспечение пожарной безопасности в Помещении возлагается на Субарендатора.

Субарендатор должен обеспечить соответствие Помещения всем нормам пожарной безопасности, обеспечить оборудование его необходимыми системами противопожарной защиты и первичными

средствами пожаротушения до начала коммерческой деятельности. Системы противопожарной защиты Субарендатора – в обязательном порядке должны быть интегрированы в систему Объекта (силами специализированной компании Арендатора, согласованной арендодателем за счет Субарендатора).

Все работники и посетители Субарендаторов обязаны соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности.

Субарендатор в течение всего времени аренды помещения обязан обеспечить, в том числе:

- соблюдение требований действующих норм и правил по пожарной безопасности, включая Инструкцию о мерах пожарной безопасности в помещениях Объекта;

- надлежащее содержание путей эвакуации и эвакуационных выходов, находящихся в Помещении Субарендатора;

- надлежащее содержание электрических сетей в Помещении (в том числе, аварийного освещения) и проведение их испытаний.

- комплектацию Помещения первичными средствами пожаротушения, а также их замену, в случае необходимости; и их техническое обслуживание;

- надлежащее содержание и техническое обслуживание систем противопожарной защиты, если иное не определено Договором субаренды;

- наличие в Помещении Плана Эвакуации людей из Помещения (при нахождении в помещении более 10 человек), согласованного с Арендатором, с указанием телефонов пожарной охраны и Ответственного за пожарную безопасность в Помещении Субарендатора.

- ведение необходимых журналов и наличие необходимых Приказов и Распоряжений об установлении противопожарного режима;

- соблюдение требуемых мер безопасности при работе с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, бытовой химии;

- проведение работ с применением открытого огня, сварочных и искрообразующих только по письменному согласованию с Арендатором, с составлением наряд-допуска;

- участие работников и посетителей Субарендатора в проводимых учебных эвакуационных мероприятиях;

Субарендатор должен установить порядок обесточивания электрооборудования в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.

Вне зависимости от того, разрешено ли это действующим законодательством, Субарендатор не доставляет в Помещение и не хранит в нем любые: горючие, легковоспламеняемые, токсичные, ядовитые, химические и взрывоопасные вещества, любых животных, оружие, боеприпасы, радиоактивные или любые другие материалы или предметы, которые могут быть опасны для здоровья людей, Здания или окружающей среды.

Субарендатору запрещается:

- курение в непредназначенных для этого местах на Объекте и/или в Здании;

- пользоваться самодельными электроприборами, неисправной электропроводкой, вносить изменения в действующие схемы электроснабжения, самовольно подключать электрооборудование, обертывать электролампы (электроприборы) бумагой, материей и вешать одежду на электропроводку, пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими нагревательными приборами без подставок из негорючих материалов, сушить на приборах отопления горючие предметы, пользоваться электронагревательными приборами с открытой нагревательной спиралью;

- оставлять без присмотра включенные электроприборы в течение рабочего дня и после его окончания;

- проживать во всех нежилых и не предназначенных для этих целей помещениях;

- использовать пожарный инвентарь и оборудование не по назначению;

- загромождать территорию, основные и запасные выходы, лестничные площадки, подвальные и чердачные помещения строительным и другим материалом, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и препятствуют ликвидации очагов пожара;

- изменять пути эвакуации, вносить изменения в конструктив помещений, включая проемы, без письменного согласия Арендатора;

- применять разветвители (двойники/тройники и т.п.) на электросетях, а также удлинители (кроме проведения временных работ).

9. Порядок проведения изменений и улучшений Помещения

Без предварительного письменного согласия Арендатора Субарендатор не осуществляет (а) никаких изменений или модификаций структурных компонентов Помещения, (б) не производит никаких дополнений или улучшений Помещения, (с) не производит ремонт Помещения (в том числе текущий).

Субарендатор обязан за свой счет содержать Помещение в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также своевременно производить текущий ремонт Помещения.

Субарендаторы проводят любые ремонтно-строительные работы в строгом соответствии с Правилами выполнения отделочных Работ:

1. До начала строительно-монтажных работ, согласовать с технической службой Арендатора проектную документацию и представить необходимые документы в соответствии с Договором, а также:

- Сдать первичные показания приборов учета (электроэнергия, ХВ, ГВ) с даты допуска в Помещение;

- Подготовить и направить Арендатору письмо с перечнем всех планируемых видов работ в Помещении (в том числе, но не ограничиваясь: монтаж, демонтаж, вывоз строительного мусора, ввоз оборудования и материалов и т.д.) согласно утвержденного проекта с указанием сотрудников, участвующих в ремонте (Ф.И.О. и паспортные данные);

Предоставить:

- Доверенность/письмо от Субарендатора о полномочии Подрядчика на проведение работ с указанием контактных данных Представителя Субарендатора (мастер, бригадир) ответственного за проведение строительно-монтажных работ. Данный Представитель Субарендатора обязан пройти инструктаж по организации проведения СМР и ТБ;

- Свидетельство подрядной организации о членстве в СРО, которая будет заниматься СМР и отделочными работами (в случае предусмотренным законодательством).

2. Во время проведения строительно-монтажных и отделочных работ выполнять следующие требования:

- Представить график выполнения строительно-монтажных и отделочных работ с указанием сроков;

- Плотно закрыть, например п/э пленкой и скотчем, все диффузоры вытяжной вентиляции и внутренних блоков кондиционеров.

- Плотно закрыть, например, уплотнителем Вилотерм ф50 мм, имеющиеся зазоры между стеклянной витриной и перегородкой из ГКЛ с соседними отделами.

- Отключить, по согласованию с обслуживающей пожарной организацией (ООО «РЦБ», ООО «Пожтехстрой» или др.), датчики-извещатели и динамики пожарной сигнализации и плотно закрыть их от попадания строительной пыли. Слив воды из системы внутреннего противопожарного водопровода /системы пожаротушения - по согласованию с обслуживающей пожарной организацией. При этом должны приниматься компенсирующие мероприятия.

- Все погрузочно-разгрузочные работы материалов, строительного мусора, шумные работы (дрель, перфоратор, работа кувалдой, молотком) а также производство работ по обработке и окрашиванию поверхностей средствами с резким сильным запахом (пентафталиевыми красками, грунтовками, эмалями и т.д.) проводить только в согласованное с Арендатором время, при этом в запросе на согласование требуется указать место и время производства работ.

- Работы по обработке и окрашиванию поверхностей средствами с резким сильным запахом (пентафталиевыми красками, грунтовками, эмалями и т.д.) проводить в ночное время с 22.00 до 04.00.

Сварочные работы, работы «болгаркой» ЗАПРЕЩЕНЫ, необходимо предусмотреть соединение металлоконструкций при помощи болтовых соединений. В исключительных случаях, по согласованию с технической службой Арендатора, допускается проведение огневых работ при выполнении следующих требований:

- оформление наряд-допуска и проведением необходимого инструктажа,

- принятие необходимых мер пожарной безопасности,

- наличие в отделе двух огнетушителей ОП-5, вода 20 л, негорючей ткани или брезента, и емкости, наполненной водой.

- осмотр помещения по окончании проведения огневых работ не менее 4 часов.

3. После окончания строительно-монтажных и отделочных работ, представить в техническую службу Арендатора исполнительную документацию:

- Исполнительная документация АС и АР: акты на выполнение скрытых работ, сертификаты на примененные строительных и отделочных материалы (напольное покрытие, краска и т.д.);

- Исполнительная документация ЭО и ЭМ: акты на скрытые работы по прокладке проводов и кабелей, сертификаты на использованные материалы и оборудование, отчет о проведенных электроизмерительных работах;

- Исполнительная документация на Пожаротушение и сигнализацию: акты на внесенные изменения по пожарной сигнализации и согласованные с аккредитованной проектной организацией, акты испытаний и приемки систем в эксплуатацию после проведенных строительно-монтажных работ, подтвержденных обслуживающей организацией ООО «РЦБ» / ООО «Пожтехстрой»;

- Исполнительная документация по Вентиляции и Кондиционированию: акты на скрытые работы по подключению гибких воздуховодов к диффузорам и магистральным вентиляционным коробам, акты замера воздуха на соответствие проектным, с подтверждением обслуживающей организации.

4. Представить в пятидневный срок, после завершения строительно-монтажных и отделочных работ:

- Приказ о назначении ответственного лица по пожарной безопасности + копию удостоверения о его обучении;

- Приказ о назначении ответственного лица за электробезопасность + копию удостоверения о его обучении.

В процессе проведения Субарендатором любых работ Арендатор имеет право приостанавливать вышеуказанные работы, в случае, если, по мнению Арендатора, работы не производятся в соответствии с настоящими Правилами и Ведомостью Разграничения Работ.

В течение всего Срока Аренды Субарендатор не устанавливает без предварительного письменного согласования с Арендатором никакие двери, дополнительные замки или запирающие устройства и не производит модернизацию существующей запирающей арматуры на всех дверях в Помещении.

В случае установки любых дверей в Помещении Субарендатора, а также модификации главного входа или замены существующих запирающих устройств Субарендатор должен передать дубликат ключей Арендатору.

10. Действия во время Чрезвычайной ситуации

В случае возникновения любой чрезвычайной экстренной ситуации необходимо связаться с Частным охранним предприятием Объекта по указанному телефону на Объекте или с Арендатором, изложить суть проблемы, точно указать место возникновения чрезвычайной ситуации (этаж, название и номер Помещения или МОП), описать предшествующие события.

11. Контактные телефоны

Арендатор	8 (495) 255 55 25
Техническая служба Арендатора	8 (926) 301-14-05

12. Ответственность Субарендаторов за нарушения

1. Субарендаторы несут ответственность за нарушение настоящих Правил Субарендаторами, их работниками и посетителями в виде оплаты штрафной неустойки, выраженной в денежном эквиваленте, указанной в нижеследующей таблице.

2. Ответственность за ознакомление сотрудников Субарендаторов с настоящими Правилами, в части их касающейся, и за обеспечение их соблюдения последними возлагается на Субарендатора.

3. По факту выявления нарушения Арендатор составляет соответствующий акт с приложением фотографий, фиксирующих нарушение (при возможности). В случае, если при составлении акта присутствует сотрудник Субарендатора, Арендатор предлагает данному сотруднику подтвердить факт нарушения путем подписания составленного акта либо дачи мотивированных возражений. Отказ сотрудника Субарендатора от подписания акта без дачи мотивированных возражений отражается в данном

акте. Акт, составленный в порядке, предусмотренном в настоящем пункте, является документальным подтверждением нарушения настоящих Правил и является основанием для выставления Арендатором соответствующей штрафной неустойки, указанной в нижеследующей таблице штрафов.

4. Штрафная неустойка (штраф), указанная в нижеследующей таблице в зависимости от вида нарушения, подлежит оплате Субарендатором посредством перечисления на расчетный счет Арендатора в течение пяти рабочих дней со дня направления в адрес Субарендатора соответствующего счета и претензии в порядке, предусмотренном Договором.

ТАБЛИЦА ШТРАФНЫХ САНКЦИЙ

	Наименование нарушения	Сумма штрафа, рублей, за каждый факт нарушения
1.	Содержание путей эвакуации	
1.1.	- Загромождение эвакуационных путей и выходов (в том числе: проходов, коридоров, тамбур-шлюзов, маршей лестниц, лестничных площадок, дверей) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами. - Устройство в эвакуационных коридорах и/или лестницах вешалок для одежды, гардеробов, а также хранение (в том числе временно) инвентаря и материалов - Временное хранение материалов, отходов, упаковок и контейнеров в торговых залах и на путях эвакуации - Необеспечение наличия проходов к путям эвакуации и эвакуационным выходам при расстановке в помещениях технологического и другого оборудования	10 000,00 (Десять тысяч)
1.2.	Не обеспечение наличия плана эвакуации людей из помещения объекта с массовым пребыванием людей, а также с рабочими местами для 10 и более человек	5 000 (пять тысяч)
1.3.	Устройство запоров на дверях эвакуационных выходов, не обеспечивающих возможность их свободного открывания изнутри без ключа	25 000 (двадцать пять тысяч)
2.	Содержание первичных средств пожаротушения.	
2.1.	Не укомплектованность пожарных кранов, отсутствие огнетушителей, наличие неисправных огнетушителей, за каждый огнетушитель/ПК	5 000 (пять тысяч)
3.	Содержание и эксплуатация электроустановок и электроприборов.	
3.1.	Оставление необесточенными электроустановок и бытовых электроприборов по окончании рабочего времени	5 000 (пять тысяч)
3.2.	Эксплуатация электропроводов и кабелей с видимыми нарушениями изоляции; использование розеток, выключателей и других электроустановочных изделий с повреждениями;	25 000 (двадцать пять тысяч)
3.3.	Не проведенные эл.испытания эл.сетей Помещения в установленные сроки	5 000 (пять тысяч)
3.4.	Эксплуатация светильников со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильников	5 000 (пять тысяч)
3.5.	Использование электронагревательных приборов кустарного производства,	10 000,00 (Десять тысяч)
3.6.	использование временной электропроводки, разветвителей и удлинителей	5 000 (пять тысяч)
4.	Курение.	
4.1.	Курение вне специально установленных мест сотрудниками Субарендатора	30 000 (тридцать тысяч)

4.2.	Курение вне специально установленных мест посетителями Субарендатора	5 000 (пять тысяч)
5.	Очистка технологической вентиляции от горючих отложений.	
5.1.	Невыполнение установленных сроков очистки технологической вентиляции от горючих отложений	25 000 (двадцать пять тысяч)
6.	Нарушение работы систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, дымоудаления и оповещения.	
6.1.	Изменение объемно-планировочных решений и размещение оборудования, в результате которых ограничивается доступ к пожарным кранам, огнетушителям и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты	10 000,00 (Десять тысяч)
6.2.	Несанкционированные действия сотрудников Субарендатора или сотрудников подрядной организации, приведшими к срабатыванию Систем противопожарной защиты.	25 000 (двадцать пять тысяч)
7.	Проведение строительно-монтажных/ремонтных и огневых работ.	
7.1.	Проведение огневых работ (огневой разогрев битума, газо-электросварочные работы, газо-электрорезательные работы, резка металла механизированным инструментом) без оформления и согласования наряда- допуска с арендодателем или не выполнении прописанных в нем мероприятий.	50 000 (пятьдесят тысяч)
7.2.	Проживание любых лиц в Помещении	100 000 (сто тысяч) и немедленное удаление проживающих с Объекта
8.	<u>Внутриобъектовый режим</u>	
8.1.	Оформление витрин и проведение работ без согласования с Арендатором.	5 000,00 (пять тысяч)
8.2.	Использование технических коридоров и мест общего пользования для размещения мебели, оборудования, материалов, рекламной продукции, мусора и т.п.	20 000,00 (двадцать тысяч)
8.3.	Использование громкоговорителей и других аудиоустройств, если это мешает коммерческой деятельности других Субарендаторов, а также создает дискомфорт для посетителей.	15 000 (пятнадцать тысяч)