

УТВЕРЖДЕНО:
«01» августа 2019 г.

Заместитель Генерального директора
по проекту «Технопарк «ЭЛМА»»
_____ /Александрова И.А./

Директор по эксплуатации
«Технопарк «ЭЛМА»»

_____ /Кушнарченко А.А./

Начальник отдела ОРК
«Технопарк «ЭЛМА»»

_____ /Онищук В.В./

**ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ
И ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО РЕЖИМА
НА ТЕРРИТОРИИ «Технопарка «ЭЛМА»»**

**ПО АДРЕСУ: 124460 г. Зеленоград, проезд 4922, д.4
строение 2,3,4,5**

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	14
8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	15

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 «Технопарк «ЭЛМА»» (далее по тексту – «Технопарк «ЭЛМА»») для арендаторов, их сотрудников и посетителей.

1.2 **Технопарк «ЭЛМА»** – это территория АО «ЭЛМА», расположенная по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд № 4922, дом 4. Границы «Технопарка «ЭЛМА»», а также схема территории обозначены графически в **Приложении № 1** к настоящим Правилам эксплуатации.

1.3 **Внутренняя территория** – территория по периметру внешнего ограждения, проход или проезд на которую осуществляется через контрольно-пропускные пункты (КПП). 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 № 2-8** часть Внутренней территории, выделенная для временной парковки автотранспорта и перемещения его по этой территории. Границы Территории № 2-8 обозначены графически в Приложении № 1 к настоящим Правилам эксплуатации.

1.6 **КПП** – контрольно-пропускной пункт, через который осуществляется проход/проезд на/с территорию/территории «Технопарка «ЭЛМА»».

1.7 **Арендатор** – это сторона договора аренды, заключенного с АО «ЭЛМА», 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 «Технопарка «ЭЛМА»» 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 «Технопарка «ЭЛМА»».

1.10 **Объект аренды** – объект недвижимости (здание, помещение, земельный участок), переданный арендатору во временное владение и пользование на условиях заключенного между АО «ЭЛМА» 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 «Технопарка «ЭЛМА»» 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** – центральный въезд на парадет – круглосуточно. (автотранспорт)
- **КПП № 2** – центральная проходная «Технопарка «ЭЛМА»» – круглосуточно;
- **КПП № 3** – автотранспортный КПП – (круглосуточно)
- **КПП № 4** – автотранспортный КПП (въезд на территорию технопарка с Озёрной ал.)
- **КПП № 5** – строение № 2 («Технопарка «ЭЛМА»») – с 6.00 час. До 24.00 час.;

2.3. Основанием для прохода (проезда) и нахождения на территории «Технопарка «ЭЛМА»» является пропуск.

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

2.5. Пропуска 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 «Технопарка «ЭЛМА»», устанавливаются следующий порядок выдачи и сроки действия:

- **постоянный пропуск** (магнитная карточка) 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 «Технопарка «ЭЛМА»» в рабочее время, согласно заявке подписанной руководителем или уполномоченным лицом арендатора) и начальником (заместителем, старшим смены) отдела режима и контроля АО «ЭЛМА». При заполнении разовой заявки-пропуска от руки используются только синие или черные чернила.

2.7. Временный пропуск (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 «Технопарка «ЭЛМА»», связанных с массовым организованным проходом людей и/или проездом транспорта, предусмотрен особый порядок прохода (проезда) через КПП. Данная услуга предоставляется заранее согласованному списку, утвержденному генеральным директором либо директором по эксплуатации и подписанному начальником отдела режима и контроля АО «ЭЛМА». Для предоставления данной услуги арендатор не менее чем за 2 (Два) рабочих дня передает на согласование руководству «Технопарка «ЭЛМА»» заявку с просьбой о предоставлении на определенное время, услуги по организованному массовому проходу, или проезду через КПП посетителей, с гарантией порядка (предварительно согласовав с ним порядок проведения мероприятия).

2.9. Арендатор самостоятельно ведет учет принимаемых на работу и уволенных работников. Пропуска 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 порчи/утери пропуска, выдается новый пропуск по письменному заявлению представителя организации.

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

- **постоянный транспортный пропуск** – (магнитная карточка) для организаций-арендаторов «Технопарка «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА».

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 «Технопарка «ЭЛМА»».

2.12. Разовая транспортная заявка-пропуск (или магнитные карточки «гость» и «авто гость») оформляются по прибытии автотранспорта на предприятие по предварительной заявке арендатора 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.

В случае превышения установленного времени (2 часа) дальнейшая оплата парковки производится по установленному тарифу. Не полный час (свыше 30 минут) считается как полный.

3. ПОРЯДОК ДОПУСКА И НАХОЖДЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ

3.1. Проезд и остановка автотранспорта на территории «Технопарка «ЭЛМА»» осуществляется в соответствии со схемой движения и расположения автотранспорта для парковки, на которой указаны участки (зоны), где проезд и/или остановка запрещены (Приложение № 1 к Правилам эксплуатации).

3.2. На территории «Технопарка «ЭЛМА»» 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 «Технопарка «ЭЛМА»» 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. Нахождение автотранспорта на территории «Технопарка «ЭЛМА»» в ночное время (с 23.00 часов до 6.00 часов утра) запрещено, на территории разрешена круглосуточная парковка при условии перемещения автотранспорта один раз в сутки для осуществления механической уборки территории (с 7.00 часов до 8.00 часов) (при наличии соответствующего согласия со стороны «Технопарка «ЭЛМА»»).

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

3.8. Остановка автотранспорта Арендатора на территории «Технопарка «ЭЛМА»» разрешается только для решения производственных задач предприятия, предусматривающих собой доставку и вывоз грузов. Стоянка автотранспорта Арендатора на территории «Технопарка «ЭЛМА»» не предусмотрена.

3.9. Для остановки автотранспорта Арендатора используется проезжая часть вдоль строений 2,3,4,5. Время остановки обуславливается производственной необходимостью, но не должно превышать 2 (Двух) часов.

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

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

3.12. Работники отдела режима и контроля АО «ЭЛМА» вправе давать указания или предписания о порядке проезда или нахождения автотранспорта на территории «Технопарка «ЭЛМА»», 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 «Технопарка «ЭЛМА»», сохранности его имущества и выполнения требований органов государственной власти.

Соблюдение внутриобъектового режима обязательно для всех лиц, находящихся на территории «Технопарка «ЭЛМА»».

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

4.3. На территории «Технопарка «ЭЛМА»» 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;
- оставлять без соответствующего разрешения автомашины на ночь;
- открывать помещения, находящиеся под контролем технических средств, без разрешения работников отдела режима и контроля «Технопарка «ЭЛМА»» (старшего смены охраны);
- 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, (входа и выхода) на территорию Технопарка «ЭЛМА»» пропусков, оформленных на других сотрудников, пропусков (не сданных) на уволенных сотрудников;
- проживать в помещениях зданий и сооружений, находящихся на территории «Технопарка «ЭЛМА»».

4.4. При обнаружении на территории «Технопарка «ЭЛМА»» лиц в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, сотрудниками охраны и (или) сотрудниками отдела режима и контроля принимаются меры к выдворению этих лиц с территории «Технопарка «ЭЛМА»». В случае неповиновения лиц, находящихся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, сотрудниками охраны и (или) сотрудниками отдела режима и контроля вызывается наряд полиции, для предотвращения противоправных действий указанных лиц.

При выявлении представителями «Технопарка «ЭЛМА»» данных нарушений требований Правил эксплуатации составляется акт установленной формы в двух экземплярах, который подписывается старшим смены охраны и (или) сотрудником отдела режима и контроля, лицом совершившим нарушение, а также представителем его работодателя (при отказе подписи или получения акта, в нем делается соответствующая отметка и акт передается любым возможным способом руководителю организации с сопроводительным письмом).

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 «Технопарка «ЭЛМА»», 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 «Технопарка «ЭЛМА»» должна постоянно содержаться в чистоте. Подходы и подъезды к пожарным водоисточникам, (пожарным гидрантам) 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 «Технопарка «ЭЛМА»», проходов, подступов к выходам является нарушением внутриобъектового режима.

4.7. Требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля «Технопарка «ЭЛМА»» по выполнению настоящих Правил эксплуатации являются обязательными для всех лиц, находящихся на территории «Технопарка «ЭЛМА»». Невыполнение обоснованного требования сотрудников охраны и отдела режима и контроля «Технопарка «ЭЛМА»» 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 АО «ЭЛМА», подписанным руководителем организации или уполномоченным представителем.

4.10. В целях недопущения ввоза, вноса на предприятие оружия, взрывчатых, отравляющих веществ сотрудники 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 в исправном состоянии, в санитарном состоянии, соответствующем санитарно - эпидемиологическим требованиям, обеспечить безопасное состояние электропроводки, (проводить замеры сопротивления изоляции электрических сетей, в соответствии с ПТЭЭП (приложение 3), 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 Технопарка «ЭЛМА»;

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 «Технопарка «ЭЛМА»» 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 «Технопарка «ЭЛМА»». 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 «Технопарка «ЭЛМА»»;

5.4.9. не допускать перегрузки инженерно-технических систем, оборудования, сетей «Технопарка «ЭЛМА»», использовать вышеуказанные системы, оборудование, сети «Технопарка «ЭЛМА»» только для коммунальных нужд и способом, который не приведет к нарушению работы указанных систем, оборудования, сетей «Технопарка «ЭЛМА»», 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 «Технопарка «ЭЛМА»» исключительно с предварительного письменного разрешения и под контролем «Технопарка «ЭЛМА»»;

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. Хранения огнеопасных веществ, легко воспламеняющихся жидкостей (ЛВЖ) и горючих жидкостей (ГЖ) должно осуществляться в специально оборудованных местах. Работы с ЛВЖ и ГЖ должны проводиться с соблюдением ППР (правил противопожарного режима).

5.4.13. не сливать в 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 «Технопарк «ЭЛМА»»;

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

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

5.4.18. допускать в объект аренды представителей АО «ЭЛМА» в порядке, предусмотренном договором аренды;

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

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 «Технопарка «ЭЛМА»» 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 «Технопарку «ЭЛМА»» договоры с лицензированными организациями на вывоз отходов производства и потребления и/или заключить соответствующий договор с АО «ЭЛМА». В случае временного хранения собственных отходов производства и потребления на территории «Технопарка «ЭЛМА»» Арендатор обязан предварительно согласовать с Технопарком «ЭЛМА» места временного хранения отходов;

5.4.24. согласовывать размещение рекламы на наружной части объекта аренды с «Технопарка «ЭЛМА»». 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 «Технопарка «ЭЛМА»», 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 закона N 69-ФЗ от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», Федеральному закона 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 «Технопарку «ЭЛМА»» в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора аренды.

Объекты аренды должны быть оснащены первичными средствами пожаротушения силами Арендатора.

Арендатор обязан самостоятельно провести категорирование пожарной и взрывопожарной опасности помещений производственного и складского назначения, арендуемых им.

Требования сотрудников охраны и администрации «Технопарка «ЭЛМА»» 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 «Технопарка «ЭЛМА»» обо всех обнаруженных нарушениях требований пожарной безопасности;

- при обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении «Технопарка «ЭЛМА»» (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) немедленно сообщить об этом по телефону +7(499) 286-22-22 доб. 210, сотрудникам охраны «Технопарка «ЭЛМА»» 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 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 противопожарного режима. 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.

5.5.2. 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 «Технопарку «ЭЛМА»» 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 Технопарку «ЭЛМА» 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 «Технопарка «ЭЛМА»» на выполнение этих работ, при условии, что Арендатор:

5.7.1. предоставит АО «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА», 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 АО «ЭЛМА» все договоры, касающиеся выполнения таких работ, которые разумно потребует АО «ЭЛМА»;

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

5.7.5. предоставит «Технопарку «ЭЛМА»» 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 АО «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА» в строго согласованное с АО «ЭЛМА» время и в присутствии представителей АО «ЭЛМА». 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 «Технопарка «ЭЛМА»»

- передачи исполнительной документации АО «ЭЛМА». 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 АО «ЭЛМА», обязан в течение одного месяца за свой счет заказать обмеры объекта аренды и предоставить АО «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА» соответствующих счетов.

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

6. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ФАСАДА

6.1 Категорически запрещается царапать, скалывать, ломать или как то иначе портить внутреннюю и наружную часть остекления и стоечно–ригельной системы. Любое сверление стоек системы и ригелей, «навешивание» оборудования и других аксессуаров, мытье, какими-либо кислотными растворами окон и системы запрещено.

6.2 Во избежание выпадения створок или деталей механизмов окон или дверей запрещено регулировать петли самостоятельно. Для регулировки необходимо обратиться в Дирекцию по эксплуатации.

6.3 Не допускается эксплуатация подвижных створок с расшатанными ручками. В случае деформации основания под ручку или механизмов тяг, для устранения неисправности необходимо обратиться в Дирекцию по эксплуатации

6.4 При ремонтно-строительных работах в помещениях необходимо защищать изделия, чтобы на профиль и фурнитуру (особенно петли) не попадал строительный мусор, который может испортить профиль и привести к преждевременному износу фурнитуры, в таком случае при открытии-закрытии створки будет слышен характерный скрип.

6.5. Запрещается промывать и протирать стекло жесткой тканью и тканью с абразивными включениями. Не допускается использование абразивных материалов в качестве моющих средств. Во время проведения работ по мойке фасадов, не допускается опирание на облицовку фасада кроме специально предназначенных мест.

6.6 Если необходима замена стекла в окнах, дверях или витражах, рекомендуется обратиться к специалисту.

7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ НАКОПЛЕНИЯ И ВЫВОЗА ОТХОДОВ

7.5. В целях содержания территории АО «ЭЛМА» 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).

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. Накопление ртутьсодержащих отходов I класса опасности осуществляется в специально оборудованных местах (герметичные емкости, влагонепроницаемый пол из несorbционных 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.

7.9. 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.

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

7.11. В случае образования вышеперечисленных в п.7.10 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.

7.12. 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. 7.8, 7.9, 7.10 настоящих Правил.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ

8.5. 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.

8.6. За существенные нарушения настоящих Правил эксплуатации предусмотрен штраф в размере 10% от постоянной части арендной платы.

8.7. За нарушение иных условий, не являющихся существенными нарушениями, предусмотрен штраф в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек.

8.8. За однократное нарушение требований, предусмотренных в разделах 2,3 настоящих Правил, АО «ЭЛМА» 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 «Технопарк «ЭЛМА»» 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 АО «ЭЛМА».

8.9. В случае причинения убытков (ущерба) АО «ЭЛМА» 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 АО «ЭЛМА» могут быть удалены с объекта, или задержаны в зависимости от тяжести и последствий совершенного нарушения.

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.5. В целях соблюдения миграционного законодательства РФ и разграничения ответственности за его соблюдение, Арендаторы обязаны письменно уведомлять АО «ЭЛМА» о приеме на работу, или временном нахождении на территории «Технопарка «ЭЛМА»» иностранных граждан.

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

9.7. Фото и видео съемки на территории «Технопарка «ЭЛМА»» разрешаются только после письменного согласования с директором по эксплуатации или начальником отдела режима и контроля. .

9.8. О любых изменениях настоящих Правил эксплуатации Арендаторы уведомляются путем публикации таких изменений на официальном сайте АО «ЭЛМА» 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

