

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 000

г. Москва

«00» декабря 0000г.

Акционерное общество «_____», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины

«**Центр**» – административная часть построенного multifunctional рекреационного комплекса с зимним садом и гостиницей, состоящая из 10 наземных уровней и 1 подземного уровня, расположенное по адресу: г. Москва, _____, общей площадью 50 504,8 кв.м., кадастровый номер 77:01:0000000000000. Центр принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию от 00.00.0000 года №RU0000000000000, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации:

«**Помещение**» – нежилое помещение, расположенное в Центре, подлежащее передаче Арендодателем Арендатору на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Характеристики Помещения приведены в п. 1.1. настоящего Договора.

«**Долгосрочный договор или Договор аренды**» – означает настоящий Договор аренды, подлежащий заключению между Сторонами.

«**Арендная плата**» – денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю ежемесячно, по настоящему Договору за пользование Помещением, начиная с даты начала коммерческой деятельности и состоящая из Постоянной части Арендной платы (уплачивается с Даты начала начисления Арендной платы) и Переменной части Арендной платы (уплачивается, начиная с даты подписания Акта приема-передачи).

«**Постоянная часть Арендной платы**» - часть Арендной платы, представляющая собой денежную сумму, ежемесячно уплачиваемую Арендатором Арендодателю.

«**Переменная часть Арендной платы**» - часть Арендной платы, представляющая собой денежную сумму, ежемесячно уплачиваемую Арендатором Арендодателю, включающую в себя возмещение расходов Арендодателя на оплату следующих коммунальных услуг: плата за отпуск воды и прием сточных вод, теплоснабжение, энергоснабжение, рассчитываемая на основе тарифов на коммунальные услуги организаций-поставщиков коммунальных услуг, уплачиваемая ежемесячно Арендатором Арендодателю по настоящему Договору, в соответствии с показаниями счетчиков за потребляемую услугу или на пропорциональной основе в зависимости от предмета снабжения услугой (Помещение или Площади общего пользования) и типа услуги. Услуги связи и телекоммуникационные услуги в Переменную часть Арендной платы не входят и оплачиваются Арендатором отдельно на основании отдельных договоров с поставщиками таких услуг.

«Дата начала начисления Арендной платы» –181 (сто восемьдесят первый) день с даты подписания Сторонами Акта Приема-передачи Помещения.

«Эксплуатационный сбор» - плата за предоставление Эксплуатационных услуг».

«Эксплуатационные услуги» - услуги, работы, мероприятия по обслуживанию Мест общего пользования и инженерных систем/коммуникаций, необходимые для надлежащего содержания, обслуживания, эксплуатации, управления и функционирования Центра/здания Центра, обеспечиваемые Арендодателем; в состав эксплуатационных услуг не входит охрана и уборка мест общего пользования, расположенных на 2-ом этаже Центра/Здания.

«Срок аренды» - означает, в зависимости от контекста, общий срок пользования Помещением по настоящему Договору.

«Акт приема-передачи» - документ, подтверждающий факт передачи Арендодателем Помещения Арендатору в порядке, в сроки и для целей (п. 1.3. Договора), предусмотренных настоящим Договором (Приложение № 2 к настоящему Договору).

«Акт обмера Помещения» – документ, в соответствии с которым Стороны фиксируют фактическую площадь Помещения на момент его передачи Арендодателем Арендатору (Приложение № 3 к настоящему Договору).

«Акт возврата Помещения» - документ, подтверждающий факт передачи (возврата) Арендатором Помещения Арендодателю в порядке, в сроки и по основаниям, предусмотренным настоящим Договором (Приложение № 6 к настоящему Договору).

«Акт завершения отделочных работ» - документ, подтверждающий факт завершения Арендатором отделочных работ и начала аренды Помещения Арендатором, с даты определенной Сторонами (Приложение № 4 к настоящему Договору).

«Отделочные работы, общестроительные работы и работы по обеспечению Помещения внутренними инженерными системами» - любые работы, осуществляемые Арендатором или его Подрядчиками в Помещении, на условиях Правил выполнения отделочных работ (Приложение № 6 к настоящему Договору), направленные на изменение его состояния относительно состояния на момент передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи Помещения, относящиеся к любой стадии строительного процесса и включающие в себя: проектирование, согласование, монтаж и пуско-наладку инженерных систем, отделку, декорирование, общестроительные работы, монтаж любого оборудования и сдачу его в эксплуатацию.

«Инженерные коммуникации» - системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, пожаротушения и др.

«Улучшения» - неотделимые улучшения (в соответствии с п. 2. ст. 623 ГК РФ, которые не могут быть отделены без вреда Помещению), а также делимые улучшения.

При этом Стороны согласовали, что делимые и неотделимые улучшения принадлежат Арендатору и Арендатор вправе по своему усмотрению распоряжаться ими, в том числе демонтировать своим иждивением при освобождении Помещения.

«Разрешенное использование» – означает согласованное с Арендодателем использование арендуемого Помещения для ведения деятельности в соответствии с профилем Арендатора, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

«Места общего пользования» – любые площади, помещения, зоны, элементы, конструкции, системы, оборудование и иные части здания Центра, которые могут быть предназначены Арендодателем для совместного использования более чем одним арендатором, посетителями, работниками, клиентами Центра/здания Центра, а равно для обслуживания более чем одного арендатора и/или их арендуемых помещений; Места общего пользования включают (без ограничения перечисленным): транспортные, пешеходные подъезды и подходы по прилегающей территории, проходы и коридоры в здании Центра, лестницы и лестничные клетки, входные фойе, иные площади общего доступа, лифты (грузовые и пассажирские), общественные туалеты, места сборки

отходов, центральные тепловые пункты, , вентиляционные камеры, подсобные помещения, помещения для размещения оборудования, инженерных или технических служб Центра/здания Центра, охранных служб или служб по содержанию и эксплуатации Центра/здания Центра.

«Прилегающая территория» - земельный участок, непосредственно прилегающий к зданию Центра с элементами благоустройства, пешеходными зонами, проезжей частью.

«Разрешение» - письменное одобрение, санкционирование и иное аналогичное согласование действий Арендатора, выданное Арендодателем.

«Капитальный ремонт» - комплекс строительно-монтажных, общестроительных работ и иных организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов Центра и/или Помещения, с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей Центра и его функционального назначения.

«Текущий ремонт» - систематические и своевременные работы по предохранению Помещения и инженерного оборудования, находящегося в Помещении, от преждевременного износа и устранению возникших повреждений и неисправностей. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию Помещения с момента завершения строительства здания Центра до момента проведения очередного капитального ремонта (реконструкции). При этом должны учитываться природно-климатические условия, техническое состояние и режим эксплуатации здания Центра.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать в аренду, а Арендатор принять за плату нежилые помещения, этаж 2, помещение № 1м комната №4, площадью 394,2 кв.м.; комната №12, площадью 333,3 кв.м.; комната №17, площадью 366,2 кв.м.; комната №24, площадью 394,9 кв.м.; комната №29, площадью 128,9 кв.м.; комната №31, площадью 126,3 кв.м.; комната №32, площадью 529,5 кв.м.; комната №33, площадью 3,5 кв.м.; комната №34, площадью 2,2 кв.м.; комната №35, площадью 12,8 кв.м.; комната №36, площадью 7,7 кв.м.; комната №39, площадью 11,5 кв.м.; комната №40, площадью 7,5 кв.м.; комната №41, площадью 4,8 кв.м.; часть комнаты №15, площадью 37,5 кв.м.; комната №44, площадью 649,1 кв.м.; комната № 45, площадью 2188,4; комната №30, площадью 616 кв.м. общей площадью 5 814 (пять тысяч восемьсот четырнадцать) кв.м. согласно плана БТИ, согласно Акту обмера (Приложение № 4) общей площадью 5 814,3 (пять тысяч восемьсот четырнадцать целых три десятых) кв.м. квадратных метров (далее – «Помещение»), расположенные на втором этаже Центра.

Местоположение и границы Помещения согласованы Сторонами и обозначены цветом и заштрихованы на поэтажном плане БТИ, содержащемся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Стороны подтверждают, что указанные данные позволяют определенно установить предмет настоящего Договора и Помещение, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды.

1.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не имеет иных обременений правами третьих лиц.

1.3. Помещение передается Арендатору для следующего Разрешенного использования: размещение ресторанов, баров, кафе, зоны фуд-корта, торговой галереи с магазинами по продаже продовольственных и непродовольственных товаров, услуг, и алкогольной продукции.

2. Обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем техническим требованиям, указанным в Приложении № 8 к настоящему Договору, по Акту приема-передачи Помещения в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Арендодатель обязан принимать необходимые меры по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций в здании Центра, а также по устранению неисправностей и иных последствий, которые могут возникнуть в результате таких ситуаций.

2.3. Письменно информировать Арендатора об изменениях в периодически устанавливаемых Арендодателем условиях пользования Центром указанных в Правилах Центра. Правила Центра подлежат составлению и согласованию Сторонами в качестве Приложения №9 к настоящему Договору в срок 30 календарных дней с момента подписания Договора; в случае несогласования Правил Центра, применимых к Арендатору, в указанном выше порядке, применяются общие Правила Центра, применяемые ко всем арендаторам Арендодателя Центра. Любые изменения в условиях проведения строительных (отделочных) работ в Центре, указанных в Правилах Центра, становятся обязательными для Арендатора в части, не противоречащей настоящему Договору, Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, включая личное имущество сотрудников Арендатора и посетителей Арендатора.

2.4. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, включая личное имущество сотрудников Арендатора и посетителей Арендатора.

2.5. Арендодатель обеспечивает бесперебойную работу всех инженерных, технических сетей и сооружений в течение срока аренды, за исключением сетей, обязанность по эксплуатации которых возложена на Арендатора настоящим Договором. При подписании настоящего Договора Сторонами составляются Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

2.6. Арендодатель не несет ответственности в случае если перебой в работе инженерных, технических сетей и сооружений произошел по вине поставщика услуг.

2.7. Арендодатель выделяет Арендатору суммарную единовременную электрическую мощность 620 (шестьсот двадцать) кВт.

При необходимости получения Арендатором дополнительной электрической мощности Арендодатель обязуется оказать полное содействие в получении соответствующих согласований и разрешений, в том числе в ТРЦ «_____» а также в размещении необходимого оборудования в помещениях ГРЩ-1и ГРЩ-2, расположенных на -2 этаже, и в монтаже транзитных коммуникаций.

2.8. Арендодатель обязуется производить капитальный ремонт Центра и Помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.9. Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственный проход в арендуемые помещения для посетителей Арендатора через внутренний вход со стороны ТРЦ «_____» (отмечен красным цветом в Приложении №1). Стороны договорились считать препятствием Арендатору в пользовании Помещением, если указанный вход будет перекрыт полностью или частично по любой причине, в том числе и со стороны ТРЦ «_____». В этом случае Арендатор освобождается от оплаты арендной платы на весь период до устранения препятствия.

2.10. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору на фасаде Центра 4 (четыре) места для размещения рекламных вывесок. Расположение мест для размещения рекламных вывесок указывается в Приложении №10 к настоящему Договору.

2.11. Арендодатель не вправе передавать в субаренду или размещать на иных условиях в переданных ему Помещениях организации, связанные с банковской и кредитной деятельностью, в том числе и банкоматы, за исключением АКБ «_____» (АО).

2.12. Арендодатель обязуется предоставить возможность организации погрузо-разгрузочных работ с доступом к лифтам, обозначенным на плане в Приложении №1 к Договору круглосуточно в соответствии с графиком, утвержденным Сторонами.

3. Обязанности Арендатора

3.1. Арендатор обязан принять Помещение по Акту приема-передачи, в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты уведомления Арендодателя о готовности Помещения к передаче (с учетом п. 2.1. Договора), при условии выполнения Арендодателем обязательств, указанных в Приложении №8 к настоящему Договору. С даты принятия помещения Арендатором, Арендатор обязуется начать отделочные, общестроительные работы и работы по обеспечению Помещения внутренними инженерными системами, на условиях статьи 11 настоящего Договора.

3.2. Арендатор обязан в установленный настоящим Договором срок осуществлять оплату арендных и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием и иными условиями Договора, включая Правила Центра.

3.4. Арендатор имеет право пользования местами общего пользования совместно с Арендодателем и другими Арендаторами Центра в соответствии с их целевым назначением (п.1.3. Договора), и обязан к ним бережно относиться. Доступ к центральным тепловым пунктам, вентиляционным камерам, подсобным помещениям, помещениям для размещения оборудования, инженерных или технических служб Центра/здания Центра, охранных служб или служб по содержанию и эксплуатации Центра/здания Центра производится на основании письменного разрешения Арендодателя и в сопровождении уполномоченного представителя Арендодателя.

3.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты приемки Помещения по Акту приема-передачи установить в Помещении своими силами и за свой счет приборы индивидуального учета с целью расчета стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за отчетный месяц на основе действующих тарифов снабжающих организаций.

3.6. Арендатор обязан обеспечивать свободный доступ Арендодателя в Помещение в рабочее время Центра при условии уведомления Арендатора не позднее, чем за 1 (Один) календарный день. В экстренных случаях, направленных на предотвращение риска причинения вреда жизни и здоровью людей и/или порчи либо утраты имущества Сторон и/или третьих лиц, а также в случае необходимости срочных ремонтных работ предварительное уведомление Арендатору не направляется, а доступ Арендодателя и сотрудников соответствующих служб производится незамедлительно.

3.7. Арендатор имеет право устанавливать в Помещении системы охраны только с предварительного письменного согласия Арендодателя. Охрана Помещения организуется силами и за счет средств Арендатора.

3.8. При использовании локальных жироуловителей, подключаемых в систему К1, ответственность за превышение ПДК и оплату штрафных санкций возлагается на Арендатора.

3.9. С учетом случаев естественного/нормального износа содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать противопожарную безопасность в соответствии с противопожарными правилами с учетом разграничения по балансовой

принадлежности, санитарно-техническими правилами, и другими нормативными документами, в соответствии с законодательством РФ.

3.10 Предоставить Арендодателю в кратчайшие сроки копии уведомлений, указаний и/или иных официальных документов, полученных Арендатором от какого-либо Уполномоченного государственного органа, касающихся Помещения и/или его использования Арендатором.

3.11. Не загромождать места (площади) общего пользования любыми конструкциями, имуществом и предметами, без письменного разрешения Арендодателя. С письменного разрешения Арендодателя Арендатор вправе использовать места (площади) общего пользования в период проведения ремонтных и отделочных работ до момента открытия торговой галереи для временного размещения своего имущества, при этом не загромождая проход. В отдельных случаях Арендодатель вправе направить Арендатору запрос на устранение загромождений в отдельных зонах.

3.12. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт в Помещении в течение всего срока действия настоящего Договора в отношении Помещения, оборудования и систем. Под текущим ремонтом для целей настоящего пункта понимается: работы по устранению технических неполадок в Помещении или его части, выполняемые Арендатором самостоятельно и за свой счет, а именно:

- косметический ремонт Помещения;
- устранение повреждений Помещения (включая стены, потолок или подвесной потолок, пол или напольное покрытие, дверные и оконные проемы, двери, окна (включая, замки, запоры, механизмы открытия-закрытия, стекло), санитарно-техническое оборудование (в том числе краны, унитазы и т.д.), вызванных виновными действиями Арендатора или лиц, за которых отвечает Арендатор.

3.13. Арендатор не вправе совершать сделки, кроме заключения договоров субаренды, в отношении Помещения, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.14. Арендатор обязан не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения завершить отделочные работы. Завершение отделочных работ оформляется Актом завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности.

3.15. Арендатор обязан не нарушать права других арендаторов Центра и третьих лиц.

3.16. Арендатор обязуется соблюдать все требования законодательства РФ и нормативных актов г. Москвы, регулирующие охрану окружающей среды, санитарных норм, противопожарную безопасность и аренду.

3.17. Арендатор обязуется не устанавливать внешнюю рекламу без согласия Арендодателя.

3.18 Арендатор обязуется возместить ущерб, нанесенный арендованным помещениям и иному имуществу Арендодателя по вине Арендатора. В случае если ущерб, причиненный Арендатором помещениям и/или иному имуществу Арендодателя, возмещается страховой компанией в полном объеме, возмещение ущерба Арендатором не производится. В том случае, если страховой выплаты для покрытия ущерба недостаточно, или причиненный ущерб не покрывается страховой компанией, то ущерб в полном объеме, или сумма свыше выплаты, произведенной страховой компанией, возмещается Арендатором.

3.19. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта завершения отделочных работ и начала коммерческой деятельности, Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию договора на клининговые услуги, заключенный с компанией, уполномоченной на предоставление таких услуг в Центре, а также копии договоров на предоставление услуг интернета и телефонии. Документы предоставляются сепаратно, прошитые и заверенные печатью Арендатора и подписью уполномоченного лица.

3.20. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копию договора на утилизацию и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), и иных видов отходов, образованных в результате его хозяйственной и иной деятельности в арендуемых помещениях, заключенный с компанией, уполномоченной на предоставление таких услуг в Центре. К копии предъявляются требования по заверению (п.3.18 Договора).

3.21. Арендатор имеет право сдавать все Помещение или его часть в субаренду с соблюдением условий о Разрешенном использовании Помещения, установленного п.1.3. настоящего Договора и с обязательным уведомлением Арендодателя. Обязанности Арендатора по настоящему договору распространяются на субарендаторов, с которыми Арендатор заключит договор субаренды Помещения. Ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор. При этом Арендатор несет солидарную ответственность с субарендаторами за причинение ущерба Помещению и/или имуществу Арендодателя, переданному совместно с Помещением.

3.22. Арендная плата подлежит оплате в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора вне зависимости от фактического начала ведения коммерческой деятельности Арендатором.

4.Арендная плата и оплата услуг

4.1. Начиная со **181 (сто восемьдесят первого)** календарного дня с даты подписания Акта приема-передачи Помещения (Дата начала начисления арендной платы) Арендатор оплачивает Арендодателю Арендную плату ежемесячно. Арендная плата состоит из Постоянной части Арендной платы и Переменной части Арендной платы. В Постоянную часть арендной платы включен Эксплуатационный сбор за Эксплуатационные услуги в размере, указанном в п. п. 4.2.1. настоящего Договора.

4.2. Размер Постоянной части Арендной платы составляет:

4.2.1. 000 000 (_____) тысяч) рублей 00 коп. в месяц, в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, **включая Эксплуатационный сбор в размере 000 000 (_____) рублей 00 коп.,** в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, и начисляется начиная со 181 (сто восемьдесят первого) календарного дня по 365 (триста шестьдесят пятый) календарный день (включительно) с даты подписания акта приема-передачи Помещения;

4.2.2. 00 000 000 (_____) миллионов) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, **включая Эксплуатационный сбор,** и начисляется с **366 (триста шестьдесят шестого) календарного дня с даты подписания акта приема-передачи Помещения.**

4.3. Стороны согласовали, что авансовый платёж в размере **00 000 000 (_____) рублей 00 коп. в месяц,** в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, **включая Эксплуатационный сбор в размере 000 000 (_____) рублей 00 коп.,** в том числе НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, производится Арендатором в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, и засчитывается в счёт оплаты Арендатором Постоянной части Арендной платы за первый месяц аренды.

В последующем оплата Постоянной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

4.4. Стороны согласовали начисление Эксплуатационного сбора с даты подписания Сторонами Акта завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности по каждому арендуемому помещению, но в любом случае не

позднее даты начала начисления Арендной платы по настоящему Договору. В случае подписания Сторонами Акта завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности в отношении части арендуемых Помещений или фактического начала ведения коммерческой деятельности на части арендуемых Помещений, что может быть зафиксировано Арендодателем в одностороннем порядке, начисление Эксплуатационного сбора производится по следующей формуле:

$ЭС_n = C/S * S_n$, где:

C – Размер эксплуатационного сбора, указанный в п. п. 4.2.1., 4.2.2. настоящего Договора;

S – Общая площадь арендуемых помещений, указанная в п.1.1. настоящего Договора и зафиксированная Сторонами в Акте обмера;

S_n – площадь части Помещения, в котором Арендатором ведётся коммерческая деятельность, определяемая исходя из замеров, произведённых и зафиксированных Сторонами в момент подписания Акта завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности или замеров, произведенных Арендодателем в случаях, установленных настоящим Договором;

n – номер помещения;

$ЭС_n$ – размер Эксплуатационного сбора начисляемый за часть Помещения в котором Арендатором ведется коммерческая деятельность.

4.5. Стороны согласовали, что размер Постоянной части Арендной платы, указанный в п.4.2 настоящего Договора подлежит индексации в размере 5 (пять) процентов каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды, начиная с 25 (двадцать пятого) месяца аренды, исчисляемого с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.6. С даты подписания Акта приема-передачи Помещения, Арендатор обязуется возмещать Арендодателю стоимость следующих коммунальных услуг: электроэнергия, плата за отпуск воды и прием сточных вод, теплоснабжение, что и будет являться Переменной частью Арендной платы. Переменная часть Арендной платы возмещается Арендатором по показаниям приборов учета или из расчета занимаемой площади, в соответствии с установленными тарифами организаций-поставщиков коммунальных услуг, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета Арендатором.

4.7. Сумма произведенного Арендатором платежа погашает все его денежные обязательства по настоящему Договору.

4.8. Платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

4.9. Обязательства по внесению Арендной платы считаются исполненными при поступлении денежных средств в полном объеме на расчетный счет банка Арендодателя указанный Арендодателем в настоящем Договоре, или, на основании письменного распоряжения Арендодателя, по реквизитам Арендодателя, указанным Арендодателем. Такое письменное распоряжение Арендатора имеет обязательную силу для Арендатора с момента его получения Арендатором. Арендатор оплачивает все банковские сборы и комиссии в связи с платежами по настоящему Договору, за исключением сборов и комиссий банка Арендодателя.

4.10. Арендная плата подлежит уплате Арендатором по дату фактического возврата Помещения Арендодателю по Акту возврата (включительно), за исключением случаев неправомерного уклонения Арендодателя от приемки Помещения и подписания Акта возврата Помещения.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий Договор признается заключенным, с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Стороны, в порядке пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ определили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания Сторонами.

До момента государственной регистрации настоящий договор действует, как краткосрочный Договор аренды, который составляет 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Сторонами Договора.

В случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве по каким-либо причинам в течение 11 (одиннадцати) календарных месяцев с даты подписания Сторонами, то настоящий Договор автоматически продлевается на тех же условиях (без составления отдельного письменного дополнительного соглашения), но не более срока аренды по Долгосрочному договору, установленного п.5.2. настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор действует в течение 10 (Десяти) лет с даты передачи Помещения Арендатору по Акту приема –передачи Помещения.

5.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и от обязательств по его исполнению и взятых на себя обязательств.

5.4. Стороны настоящего Договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему Договору, при прочих равных условиях, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок. Арендатор уведомляет Арендодателя в письменной форме.

6. Передача и возврат Помещения

6.1. Передача Помещения производится на основании Акта приема-передачи Помещения, который подписывается Сторонами в срок, определенный п. 2.1..

6.1.1. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Помещения, Стороны осуществляют обмер Помещения и подписывают Акт обмера Помещения.

Площадь Помещения определяется по его размерам, измеряемым между ограничивающими Помещение стенами на уровне пола. При этом границы Помещения с местами общего пользования определяются по максимально дальней точке фасада Помещения, а площадь несущих колонн и фасадных витрин (стен), а также любых стен и иных перегородок, построенных Арендатором внутри Помещения, не вычитается, а подлежит включению в площадь Помещения.

Для использования в целях расчета ежемесячного платежа по настоящему Договору используется площадь, определенная в Акте обмера, данные размеры не будут подлежать корректировке в соответствии с документами, выданными органами кадастрового учета недвижимости.

6.1.2. В случае не подписания Арендатором Акта приема-передачи и Акта обмера, Арендатор обязан предоставить Арендодателю мотивированный отказ от их подписания. В случае не предоставления Арендатором мотивированного отказа в подписании Акта приема-передачи и Акта обмера, равно как и при необоснованном его отказе в его подписании, Стороны будут считать, что Арендатор допустил просрочку в подписании Акта приема-передачи и Акта обмера. В этом случае Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом Арендатора за 10 (Десять) календарных дней до его расторжения, с применением последствий, предусмотренных Договором и сопутствующими Документами по части санкций к Арендатору.

6.2. Помещение передается Арендатору в существующем состоянии, в Акте приема передачи описывается состояние передаваемого Помещения.

6.3. Возврат Помещения осуществляется на основании Акта возврата Помещения, подписанного Сторонами, который подписывается Сторонами в последний день действия настоящего Договора, если иной порядок не будет предусмотрен настоящим Договором или дополнительным соглашением Сторон.

6.4. При расторжении или истечении срока действия настоящего Договора, Арендатор возвращает Помещение Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденное от оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося в Помещении.

Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и не подлежат возмещению Арендодателем.

6.5. Недостатки Помещения, произошедшие по вине Арендатора, указанные в Акте возврата Помещения, устраняются Арендатором за его счет, если иное не будет предусмотрено соглашением Сторон.

6.6. Если на дату возврата Помещения Арендодателю имущество Арендатора будет оставаться в Помещении и между Сторонами не будет заключено дополнительное соглашение о продлении сроков освобождения Помещения от имущества Арендатора, Арендодатель вправе по своему выбору:

- передать на хранение специализированной компании с отнесением расходов по хранению и вывозу имущества на счет Арендатора. В этом случае Арендатор возмещает расходы по вывозу и хранению имущества в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета и документов, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы;

- расценивать указанное имущество, как умышленное оставленное или брошенное, и распоряжаться им по своему усмотрению. В этом случае Арендатор не вправе предъявлять к Арендодателю претензии и требования о возмещении убытков. Данное право может быть реализовано Арендодателем также в случае, если при вывозе и хранении имущества оно не будет истребовано Арендатором в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты возврата Помещения.

7. Регистрация договора

7.1. Настоящий Договор, а также все изменения и дополнения к нему подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

7.2. Арендатор обязан за свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

7.3. Подача документов для регистрации Договора осуществляется Арендатором при условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, требуемых от него. Технический план БТИ на Помещение, необходимый для регистрации Договора, получается силами и за счет Арендатора. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора оплачивает Арендатор. Указанные в настоящем пункте расходы Арендатора не подлежат возмещению Арендодателем.

7.4. Арендатор обязан обратиться в регистрационную службу и сдать на государственную регистрацию настоящий Договор в течение 20 (Двадцати) календарных дней, с даты получения от Арендодателя следующих документов по акту приема-передачи:

- Правоустанавливающие документы на Объект (Выписка из ЕГРН);
- поэтажный план БТИ на Помещение и экспликация к нему,
- нотариально удостоверенную доверенность;
- Экземпляр договора для регистрационной службы.

Срок сдачи Арендатором на государственную регистрацию Договора отодвигается на количество дней допущенной Арендодателем просрочки по предоставлению всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора в регистрационной службе, если таковая будет допущена Арендодателем.

7.5. В подтверждение надлежащего исполнения данной обязанности Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию расписки, выданной регистрирующим органом, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, со дня получения расписки. После государственной регистрации Договора Арендатор обязан предоставить Арендодателю экземпляр такого Договора с отметкой о регистрации.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Изменение и досрочное расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон и в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п. 8.4., настоящего Договора. Сторона, инициирующая изменение или досрочное расторжение настоящего Договора, направляет другой Стороне соответствующее письменное уведомление.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора Стороны обязаны составить и подписать Акт возврата Помещения в сроки и порядке, предусмотренные **разделом 6 настоящего Договора**.

8.3. Отказ Стороны, ее представителя от получения уведомления другой Стороны является ненадлежащим исполнением первой Стороны обязательств по настоящему Договору. В этом случае Сторона, на которую возложена обязанность уведомить о расторжении Договора, считается исполнившей данное обязательство в день направления уведомления другой Стороне, ее представителю по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до даты прекращения Договора в случае:

8.4.1. систематического нарушения Арендатором сроков уплаты Арендной платы, подлежащей уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков уплаты более 15 (пятнадцати) рабочих дней в количестве более 2 (двух) случаев подряд в течение календарного года;

8.4.2. нарушения условия о Разрешенном использовании;

8.4.3. нарушение условий, предусмотренных п. 2.11. настоящего Договора.

8.4.4. передачи Арендатором прав и/или обязанностей по настоящему Договору, за исключением передачи в субаренду, или иное обременение Помещения или его части Арендатором в нарушение положений Договора;

8.4.5. возбуждения процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении Арендатора;

8.4.6. если Арендатор как юридическое лицо прекращает свою деятельность по другим причинам, не указанным выше;

8.4.7. В случае систематического нарушения Правил пользования Центром, повлекшего за собой причинение убытков Арендодателю.

В случае если Арендодатель воспользуется правом, предоставленным ему в соответствии с настоящим пунктом 8.4. настоящего Договора, то Договор будет считаться прекращенным с даты расторжения Договора, указанной в уведомлении, которая не может быть ранее, чем через 10 (десять) рабочих дней после даты вручения уведомления. Условия п. 8.4., п.п. 8.4.1. – 8.4.7 настоящего Договора действуют в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в случае признания Договора заключенным на неопределенный срок (ст.610 Гражданского кодекса РФ). В случае признания Договора заключенным на неопределенный срок (ст.610 Гражданского кодекса РФ) Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке

посредством направления письменного уведомления Арендатору за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора в случаях, предусмотренных пунктами 8.4, 8.4.1 – 8.4.7. настоящего Договора.

В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора при наличии обстоятельств, предусмотренных пунктами 8.4.1–8.4.7. (т.е. по вине Арендатора) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 2 (Двух) месяцев Постоянной части Арендной платы, определяемой в соответствии с п. 4.2.2. настоящего Договора.

9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. За просрочку Арендатором оплаты **Постоянной части Арендной платы**, предусмотренной разделом 4 настоящего Договора, на срок до 10 (Десяти) календарных дней, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

9.3. За просрочку Арендатором оплаты **Постоянной части Арендной платы**, предусмотренной разделом 4 настоящего Договора, на срок от 10 (Десяти) календарных дней и более, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,7 % (Ноль целых семь десятых) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

9.4. В случае причинения Арендатором ущерба Помещению, Центру, иному имуществу Арендодателя и/или третьим лицам, находящемуся в Центре, Стороны совместно определяют причину и оценивают размер убытков, которые отражают в соответствующем акте. В течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания указанного акта, если иной срок не будет установлен в акте, Арендатор обязан перечислить сумму возмещения в размере, указанном в акте.

В случае не достижения согласия Сторон по вопросу причин и размера убытков, Арендодатель вправе привлечь за счет Арендатора независимого эксперта для установления наличия, причин и размера причиненного ущерба. Данные, указанные независимым экспертом, являются окончательными. При этом Стороны согласовали право Арендатора в случае несогласия с кандидатурой независимого эксперта, предложенного Арендодателем, заявить свои возражения. В случае признания Арендодателем возражений Арендатора относительно кандидатуры независимого эксперта обоснованными, Сторонами, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты признания соответствующих возражений Арендодателем, должна быть совместно согласована иная кандидатура независимого эксперта

В течение 5 (Пяти) банковских дней с даты получения Арендатором экспертного заключения, Арендатор обязан перечислить сумму возмещения в размере, указанном экспертом. Сумму компенсации за проведение экспертизы Арендатор перечисляет Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты получения счета, за исключением случая, если экспертом будет установлено отсутствие вины Арендатора в причинении ущерба.

9.5. В случае немотивированного отказа от возврата Помещения в указанный в настоящем Договоре срок при его расторжении, Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячную неустойку в виде штрафа в размере Постоянной части месячной арендной платы, а также возмещает убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой. При этом Арендная плата продолжает начисляться на количество фактических дней пользования Помещением до момента возврата.

9.6. В случае использования Помещения не под цели, указанные в п. 1.3.

настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей за каждый день такого использования (в т.ч. при нецелевом использовании Помещения субарендаторами).

9.7. В случае просрочки предоставления любого из договоров страхования, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5 250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей за каждый день просрочки по каждому не предоставленному Договору.

9.8. Ответственность за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора, находящихся в Центре и Помещении, несет Арендатор.

9.9. За просрочку Арендатором оплаты **Переменной части Арендной платы** на срок до 10 (Десяти) календарных дней, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

9.10. В случае просрочки выполнения обязательств, предусмотренных п.3.19 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых) процента от суммы арендной платы, указанной в разделе 4 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

9.11. В случае просрочки выполнения обязательств, предусмотренных п. п. 7.4., 7.5. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1 % (Один) процент от суммы арендной платы, указанной в разделе 4 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

9.12. За просрочку Арендатором оплаты **Переменной части Арендной платы** на срок от 10 (Десяти) календарных дней и более, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

9.13. В случае просрочки принятия Помещения Арендатором в сроки, установленные в настоящем Договоре, на срок до 10 (Десяти) календарных дней, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Арендной платы, установленный п.4.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.14. В случае просрочки принятия Помещения Арендатором в сроки, установленные в настоящем Договоре, на срок от 10 (Десяти) календарных дней и более, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,7 % (Ноль целых семь десятых) процента от суммы Арендной платы, установленный п.4.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.15. В случае необоснованного отказа от подписания Арендатором Акта обмера и/или Акта приема-передачи в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей за каждый день просрочки до даты подписания указанных актов.

9.16. Стороны согласовали и утвердили, что если по истечении 20 (двадцати) календарных дней, исчисляемых с момента установленного настоящим Договором срока платежа, Арендатор не вносит Арендную плату и/или иные платежи, предусмотренные условиями настоящего Договора, Арендодатель вправе (без согласия Арендатора) приостановить доступ Арендатора (включая его работников и посетителей/клиентов) в арендуемое Помещение, а в случае просрочки оплаты коммунальных расходов, предусмотренных п. 4.5. Договора прекратить подачу электрической энергии и водоснабжения до момента погашения задолженностей. При этом, Арендатор не освобождается от уплаты Арендной платы в период, приостановления его доступа в Помещение.

9.17. В случае невыполнения Арендатором обязательств, установленных п.3.20 настоящего Договора по уведомлению Арендодателя о заключении договора субаренды,

Арендатор выплачивает штраф в размере 10 % Постоянной части Арендной платы, рассчитанной в соответствии с п.4.2. настоящего Договора, за каждый договор субаренды, заключенный без уведомления Арендодателя.

9.18. Стороны определили, не применять к правоотношениям Сторон по настоящему Договору статью 317.1 Гражданского кодекса РФ.

10. Содержание Помещения

10.1. В течение срока аренды Арендатор обязан выполнять соблюдать требования санитарной и противопожарной безопасности, поддерживать Помещение в исправном состоянии, обеспечивающем его нормальное функционирование (с учетом нормального износа), включая системы кондиционирования воздуха и вентиляции, противопожарную систему и коммуникации.

10.2. В течение срока аренды Арендатор обязан не допускать хранения или проникновения в Помещение предметов или материалов опасных для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе радиоактивных или легковоспламеняющихся материалов, химических реактивов, взрывчатых веществ.

10.3. В течение срока аренды Арендатор обязан извещать Арендодателя о ставших ему известными фактах повреждения, разрушения, неисправностей и аварий в Помещении и/или в Центре.

10.4. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязан своим приказом назначить ответственное лицо за пожарную безопасность в Помещении и не позднее следующего дня предоставить Арендодателю либо иной уполномоченной Арендодателем организации заверенную копию приказа в соответствии с требованиями п. 3.18 Договора.

10.5. Арендатор обязан должным образом содержать установленные счетчики потребления электроэнергии и воды, и в случае их выхода из строя заменить такие счетчики.

11. Ремонт Помещения

11.1. Арендатор своим иждивением осуществляет ремонтные и отделочные работы, разводку инженерных систем от точки подключения, указанных в Приложении №8 к Договору, установку фанкойла (-ов) в Помещении, необходимых для ведения Арендатором предусмотренной Договором деятельности в Помещении.

Арендатор обязан не позднее **181 (Сто восемьдесят первого) календарного дня** с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи завершить отделочные работы и подписать с Арендодателем Акт завершения отделочных работ и начале ведения коммерческой и Акт завершения общестроительных работ и работ по обеспечению внутренними инженерными системами. Указанный срок завершения отделочных работ по согласованию Сторон может быть продлен.

Арендатор не вправе проводить в Помещении ремонтные работы, которые затрагивают несущие конструкции Центра, разделяют или присоединяют Помещение к другим прилегающим к нему помещениям, изменяют внешний вид Помещения (со стороны мест общего пользования или извне Центра), затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции, или иные системы в Центре, без письменного согласия Арендодателя и необходимых согласований органов власти, за исключением случаев проведения неотложного аварийного ремонта.

11.2. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя проводить в Помещении работы по ремонту коммуникаций, приборов и оборудования, обслуживающих Помещение, за исключением текущего содержания и необходимого для надлежащего использования Помещения Арендатором. Настоящее ограничение не распространяется на проведение указанных работ и техническое обслуживание, которое проводится эксплуатирующей Центр организацией, с которой Арендатором заключен Договор о предоставлении эксплуатационных услуг.

11.3. Арендатор предварительно письменно уведомляет Арендодателя о подрядах Арендатора, выполняющих работы, указанные в п.п. 11.1 и 11.2 настоящего Договора. Замена подрядчиков осуществляется после предварительного письменного уведомления Арендодателя.

11.4. До начала выполнения работ в Помещении Арендатор обязан:

11.4.1. Предоставить Арендодателю предварительное планировочное решение и визуализацию общего плана в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, на основании предоставленных Арендодателем технических условий и замеров по Помещению.

Предварительное планировочное решение и визуализация общего плана, возвращается Арендодателем с отметкой согласовано или с письменными замечаниями и комментариями в течение 3 (трех) рабочих дней, с даты получения предварительного планировочного решения Арендодателем.

Арендатор, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения замечаний и комментариев Арендодателя, вносит соответствующие исправления.

11.4.2. Предоставить Арендодателю для согласования спецификации работ и график их проведения; документ, подтверждающий согласование проектной документации на работы Арендатора и другой документации, требующей согласований, со всеми уполномоченными органами и организациями; а также другие документы, относящиеся к работам Арендатора в Помещении, которые могут быть обоснованно потребованы от Арендодателя. Сертификаты соответствия всех материалов и оборудования, используемых при работах Арендатора, а также спецификации на монтируемое оборудование с техническими характеристиками предоставляются по факту закупки указанных материалов и/или оборудования;

11.4.3. Получить все необходимые разрешения, согласования и экспертные заключения в соответствии с действующим законодательством, а также предоставить Арендодателю их копии, заверенные Арендатором, а также копии лицензий подрядчиков, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты их получения Арендатором;

11.4.4. Предоставить на согласование Арендодателю проектную документацию на работы, планируемые в помещении. Арендодатель обязуется согласовать предоставленную проектную документацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения или в этот же срок предоставить мотивированные замечания.

11.5. В ходе проведения работ в Помещении Арендатор обязан:

11.5.1. Возводить и поддерживать временные ограждения типа и вида, указанного Арендодателем, для отгораживания Помещения от соседних помещений или мест общего пользования;

11.5.2. Не причинять Арендодателю, арендаторам или пользователям Центра, или прилегающей недвижимости, вреда, неудобств или помех;

11.5.3. По письменному требованию Арендодателя, направленному не менее чем за 1 (Один) рабочий день до даты доступа, предоставить Арендодателю право доступа в Помещение в присутствии своих представителей с целью проверки проведения работ, проведения испытаний инженерных сетей и оборудования Центра, находящихся в границах Помещения;

11.5.4. По завершении работ представить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных в Помещении работ, в том числе акты скрытых работ, а также перечень и характеристики установленного оборудования, на бумажном носителе и, по возможности, на магнитном носителе.

11.5.5. При приеме инженерных сетей Сторонами устанавливаются точки разграничения и балансовой принадлежности, также составляются акты ввода в эксплуатацию узлов учета электроэнергии.

11.6. Арендодатель вправе проводить реконструкцию, капитальные усовершенствования и иные работы в Центре и прилегающей к нему территории,

возводить дополнительные строения, изменять, обновлять или заменять оборудование и инженерные сети, производить перестройку Центра по своему усмотрению, при условии, что выполнение работ не создает существенных препятствий Арендатору в использовании Помещениями. Арендодатель обязуется своевременно уведомить Арендатора о сроках производства указанных в настоящем пункте работ. В случае, если проводимые Арендодателем работы будут создавать существенные препятствия в использовании Помещением, влекущие за собой остановку коммерческой деятельности Арендатора. В этом случае Арендатор освобождается от уплаты Арендной платы и коммунальных платежей на период проведения таких работ и до устранения препятствий.

12. Страхование

12.1. Арендатор обязан за свой счет на весь срок аренды, а в случае признания договора заключенным на неопределенный срок – ежегодно - заключать договор страхования своей гражданской ответственности, которая может возникнуть в процессе содержания и эксплуатации Арендатором Помещением. При этом страховая сумма по данному виду страхования должна быть не меньше рублевого эквивалента 2 000 000 (двух миллионов) долларов США с лимитом ответственности не менее 2 000 000 (двух миллионов) долларов США по каждому страховому случаю.

12.2. Арендатор обязан на весь срок аренды, а в случае признания договора заключенным на неопределенный срок – ежегодно - за свой счет страховать Помещение в пользу Арендодателя. При этом страховая сумма по договору страхования должна быть равна кадастровой стоимости Помещения.

12.3. Арендатор обязан на весь срок аренды, а в случае признания договора заключенным на неопределенный срок – ежегодно - за свой счет заключать договор страхования имущества, находящегося в Помещении, включая оборудование Арендатора, вещи и предметы обстановки.

12.4. Арендатор обязуется передать Арендодателю заверенные копии договоров страхования (страховых полисов), указанных в п.п. 12.1, 12.2, 12.3 настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты начала коммерческой деятельности, в такие же сроки при перезаключении (продлонгации) договоров с момент заключения. Заверение производится в соответствии с требованиями, изложенными в п. 3.18. Договора. В случае, если заверенные копии договоров страхования (страховых полисов), подтверждающие страхование Арендатором своей гражданской ответственности и страхования имущества в соответствии с настоящим пунктом, не будут переданы Арендодателю в указанный срок, или не будут соответствовать требованиям п. 3.18. Договора, то Арендодатель, вправе самостоятельно застраховать соответствующие риски, путем заключения договора или договоров страхования со страховщиком по своему выбору. Возникшие при этом расходы относятся на счет Арендатора и подлежат возмещению последним в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего письменного требования.

12.5. Стороны согласовали в качестве страховщика - ООО "Страховая Компания" (Лицензия ЦБ РФ СЛ, СИ).

12.6. Настоящим Стороны согласились, что договор страхования гражданской ответственности Арендатора (п.12.1 настоящего Договора) должен предоставлять страховое покрытие против рисков, обычно страхуемых применительно к аналогичным договорам, а договоры страхования имущества, предусмотренные п.п.12.2, 12.3 настоящего Договора, должны содержать следующие риски: огонь, авария, затопление, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия.

12.7. Арендатор обязуется немедленно уведомлять Арендодателя о наступлении страховых событий по заключенным договорам страхования, не совершать действий или бездействий, которые могут привести к отказу в выплате страхового возмещения или

уменьшению ее размера. Арендатор обязуется выполнять все условия заключенных договоров страхования и все требования страховщика, в том числе требование об оплате дополнительной страховой премии в случае увеличения страхового риска.

12.8. В случае выплаты страхового возмещения по договорам страхования, предусмотренным п.п. 12.1, 12.2, 12.3 настоящего Договора, Арендодатель незамедлительно использует его для восстановления Помещения.

13. Режим работы

13.1. При использовании Помещения Арендатор обязан соблюдать режим работы Центра, установленный в Договоре. При этом Арендодатель гарантирует Арендатору, что за исключением случаев, предусмотренных в п. 13.2 Договора, вне зависимости от изменения режима работы:

13.1.1. Помещение доступно для персонала Арендатора на основании пропусков в круглосуточном режиме 7 (Семь) дней в неделю;

13.1.2. Персонал Арендатора имеет право на основании разовых пропусков, выданных организацией, оказывающей охранные услуги, завозить в Помещение и вывозить из Помещения товарно-материальные ценности в порядке, заблаговременно согласованном с указанной охранной организацией.

13.1.3. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать часы работы своих подразделений, предоставляющих услуги клиентам. В любом случае, время окончания обслуживания клиентов не должно выходить за рамки временного интервала: с 08:00 до 4:00 часов.

13.2. Арендодатель вправе ограничивать доступ в Помещение персонала и посетителей Арендатора, а также перемещение товарно-материальных ценностей при проведении аварийных работ, препятствующих нормальной работе инфраструктуры Центра и инженерных сетей Центра и Помещения, без предварительного уведомления о времени проведения работ и ограничении доступа в Помещение. При проведении профилактических работ, Арендодатель направляет о том уведомление не позднее чем за 2 (два) рабочих дня до начала проведения профилактических работ.

14. Порядок Разрешения Споров

14.1. Споры, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются между Сторонами путем переговоров.

14.2. Сторонами применяется досудебный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения. Сторона, получившая претензию, обязана удовлетворить претензию либо представить мотивированный ответ.

14.3. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

15. Конфиденциальная Информация

15.1. Стороны обязуются не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны информацию, содержащуюся в настоящем Договоре.

15.2. Стороны вправе отнести к конфиденциальной информации иные документы и материалы, а также установить иной порядок ее неразглашения дополнительным письменным соглашением.

15.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных п. 15.1 настоящего Договора, виновная Сторона обязана возместить пострадавшей Стороне вызванные этим нарушением убытки.

15.4. Стороны вправе раскрывать указанную коммерческую информацию, если она используется Сторонами в целях выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

16. Обстоятельства Непреодолимой Силы

16.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором, если таковые были вызваны Обстоятельствами непреодолимой силы.

16.2. Сторона, которой Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют исполнить настоящий Договор, обязана немедленно уведомить в письменной форме о нем другую Сторону, а также уведомить другую Сторону о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (семидесяти двух) часов после их прекращения. Несвоевременное извещение об Обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

16.3. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности служат документальные свидетельства (справки) уполномоченных Органов власти либо сертификаты (свидетельства, заключения) соответствующих Торгово-промышленных палат.

16.4. Если Обстоятельство непреодолимой силы продолжается более 60 (шестидесяти) календарных дней, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор на основании подписанного дополнительного соглашения.

17. Прочие Условия

17.1. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

17.2. Признание недействительной по решению суда части настоящего Договора не влечет недействительности прочих его частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения в него недействительной ее части.

17.3. Арендатор не вправе обременять права, предоставленные настоящим Договором, любыми вещными правами, кроме субаренды, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

17.4. Настоящий Договор составлен в 5-ти (Пяти) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой Стороны и один экземпляр для Росреестра.

17.5. Счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон считаются полученными:

17.5.1. При вручении лично или с курьером – в момент передачи под роспись;

17.5.2. При передаче путем факсимильной связи - в момент получения отправителем «отбивки» факсимильного аппарата с отметкой о дате, времени, номере получателя и результате передачи сообщения;

17.5.3. При почтовой доставке ценным письмом с заказным уведомлением – в момент передачи письма адресату, зафиксированному в уведомлении о вручении.

17.6. Стороны письменно извещают друг друга об изменениях реквизитов, указанных в п.18 настоящего Договора. Риск, связанный с не уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом. Указанное в данном пункте уведомление допускается направлять посредством электронной почты.

17.7. Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – поэтажный план Помещения.

Приложение №2 – Форма Акта приема-передачи.

Приложение №3 – Форма Акта обмера.

Приложение №4 – Форма Акта завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности.

Приложение №5 – Форма завершения общестроительных работ и работ по обеспечению внутренними инженерными системами.

Приложение №6 – Форма Акта возврата.

Приложение №7 – Правила проведения отделочных работ.

Приложение №8 – Технические характеристики Помещения.

Приложение №9 – Правила пользования Центром.

Приложение №10 (4 страницы) – Фотопривязка вывесок.

18. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

_____/.
М.п.

Генеральный директор

_____/.
М.п.

Приложение № 1 (страница 1)

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № от декабря г.**

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЦЕНТРА И ПОМЕЩЕНИЯ

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.п.

М.п.

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 3**

**ПЛАН
ЗОН И ЛИФТОВ ДЛЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ
(-2 ЭТАЖ, ЛИФТЫ №7 И №12)**

Арендодатель:

Генеральный директор

М.п.

Арендатор:

Генеральный директор

_____/_____
М.п.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Акционерное общество, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Генерального директора**, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице **Генерального директора**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды от «__»__20__ г. № ____ **Арендодатель** передал, а **Арендатор** принял следующее нежилое помещение на __ (____) этаже, секция № __, площадью __ (____) квадратных метров в Центре «____» (далее – «**Центр**»), расположенном по адресу:_____.

2. Вышеуказанные нежилые помещения переданы в следующем состоянии, оборудованы следующими коммуникациями:

[описание состояния Помещения]

3. Настоящий Акт составлен в 2-х (Двух) идентичных экземплярах по 1-ому (Одному) для каждой Стороны.

Форма согласована:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

_____/

М.п.

_____/

М.п.

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №

**ФОРМА АКТА
обмера**

г. Москва

«___» ____ 20__ г.

_____ «_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в
лице _____, действующего на основании _____, с
одной стороны, и

_____ «_____», именуемое в дальнейшем
«Арендодатель», в лице _____, действующего на основании
_____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые
«Стороны»,

подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды от «___» ____ 20 г. № ___/___ Стороны
произвели обмер нежилого помещения на ___ (_____) этаже, секция № ___ в Центре
«___» (далее – «Центр»), расположенном по строительному
адресу: _____.

По результатам обмера указанного нежилого помещения Стороны согласились,
что его площадь составляет _____ (_____) квадратных метров.

Сторонами согласована схема границ нежилого помещения:
[с указанием привязки к ориентирам и учетом места расположения
относительно других помещений в Центре]

Форма согласована:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

_____/_____
М.п.

_____/_____
М.п.

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 3

ФОРМА АКТА
завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой
деятельности

г. Москва

«__» ____ 20__ г.

____ «____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в
лице _____, действующего на основании _____, с одной
стороны, и

____ «____», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в
лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,
при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды от «__» ____ 200__ г. № __/__ арендатором
окончены отделочные работы в нежилом помещении общей площадью _____ (_____)
квadratных метров на __ (_____) этаже, секция № __ в Центре «____» (далее –
«Центр»), _____ расположенном _____ по _____ строительному
адресу: _____.

2. По окончании отделочных работ нежилое помещение находится в следующем
состоянии:

[описание состояния Помещения]

3. Стороны согласовывают следующие Недостатки, которые Арендатор
обязуется исправить: *[Недостатки]* *[заполняется при подписании]*

4. Стороны согласились, что Арендатор приступает к коммерческой
деятельности в дату подписания настоящего Акта либо «__» ____ 2019 года.

Форма согласована:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.п.

_____/_____
М.п.

ФОРМА АКТА
завершения общестроительных работ и работ по обеспечению внутренними инженерными системами

г. Москва

«__» ____ 20__ г.

«Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

«_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором от « » ____ 20 г. № ____/____ Арендатор выполнил общестроительные работы и работы по обеспечению внутренними инженерными системами (присоединению к точкам подключения централизованных систем Арендодателя):

- вентиляции и кондиционирования
- электроснабжения и электроосвещения
- пожаротушения и безопасности

2. Работы выполнены в соответствии с утвержденной проектной документацией

3. Исполнительная документация представлена в полном объеме

Форма согласована:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.п.

М.п.

**Приложение № 6
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№**

**ФОРМА АКТА
возврата**

г. Москва

« » _____ 20 г.

_____ «_____», именуемое в дальнейшем
«Арендодатель», в лице _____, действующего на основании
_____, с одной стороны, и

_____ «_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в
лице _____, действующего на основании _____, с другой
стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт Возврата Помещения, подтверждающий следующее:

1. В связи с расторжением Договора аренды от « » _____ 20__ г. № ____/____
Арендатор передает Арендодателю нежилое помещение общей площадью
_____ (_____) квадратных метров в соответствии Актом обмера на
_____ (_____) этаже в нежилом здании, находящемся по адресу:
_____.

2. Помещение передаётся Арендодателю в состоянии:

3. Настоящий Акт Возврата Помещения составлен в 2-х (Двух) экземплярах, по
1-ому (Одному) для каждой Стороны.

Форма согласована:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.п.

М.п.

ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

При подготовке проектной документации по Помещению и проведению в нем отделочных работ Арендатор должен строго исполнять требования настоящих Правил, а также обеспечивать их выполнение архитектором, инженером проекта, подрядчиками и субподрядчиками. Данные правила нацелены на обеспечение установленного уровня качества проектов и отделки помещений Центра.

1. Порядок предоставления проектной документации на рассмотрение Арендодателю:

1.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любого вида работ. Срок предоставления Арендатором проектной документации стадии Эскизные решения для согласования Арендодателем составляют 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения и передачи Арендодателем исходной документации технических условий подключений внутри периметра Помещения инженерным сетям Здания, согласно приложению №8 Технические характеристики Помещения. Все последующие стадии проектной документации Арендатор выполняет после согласования Арендодателем предыдущей стадии.

1.2. Документация, содержащая все аспекты Отделочных Работ Помещения (в том числе спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в настоящем Приложении), должна отвечать следующим требованиям:

1.2.1. Должна быть изложена на русском языке и выполнена согласно действующим строительным нормам и правилам.

1.2.2. Предоставляться с сопроводительным письмом.

1.2.3. Проектная документация должна быть выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ (раздел ЕСКД) в двух экземплярах на бумажном носителе, и дополнительно предоставлена в электронном формате (AutoCAD).

1.2.4. Арендатор имеет право выдавать проектную документацию поэтапно в рамках отдельно взятых зон внутри Помещения.

2. Состав проектной документации:

2.1. ЭР:

- Пояснительная записка;
- План перегородок;
- План размещения технических зон, с техническими решениями подключений к инженерным системам, согласно выданным техническим условиям.

2.2. АР:

- Пояснительная записка;
- Общие данные: ведомость рабочих чертежей комплекса, ведомость ссылочных и прилагаемых документов, общие указания;
- План перегородок;

- План потолков с месторасположением светильников и вентиляционного оборудования;

- План электросети;
- План расстановки оборудования;
- План фасада + вывеска.

2.3. ОВиК:

- Общие данные;
- Общие данные характеристики систем;
- Пояснения к проекту;
- План размещения вентрешеток;
- План вентиляция и кондиционирования;
- Схемы вентиляции и кондиционирования;
- План и схема систем холодоснабжения и отвода конденсата;
- Принципиальная схема обвязки фан-койла;
- Сводный план.

2.4. ЭО:

- Общие данные;
- Условные обозначения;
- Пояснения к проекту;
- Однолинейная расчетная электрическая схема вводно-распределительного щита Арендатора;

- План магазина. Осветительная сеть;
- План магазина. Силовая сеть;
- План магазина. Слаботочная сеть;
- План магазина. Распаечные коробки:
 - d. АПС и СОУЭ;
 - e. АВПТ и ВПВ.

2.5. ВК:

- Схемы трасс канализации;
- Схемы трасс ГВС и ХВС.

2.7. Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания Центра, так и установленными в смежных помещениях.

2.6. Проект рекламно-информационной вывески магазина.

3. Порядок согласования.

3.1. Для выполнения вышеуказанного Арендатор обязана привлечь архитектора и инженера, которые бы отвечали всем необходимым квалификационным критериям.

3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня предоставления Арендатором указанной проектной документации, Арендодатель возвращает Арендатору одну копию представленных материалов с пометкой «Одобрено», «Одобрено с замечаниями».

В случае отсутствия одобрения или замечаний по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты получения документации Арендодателем от Арендатора проектная документация считается согласованной без замечаний.

3.3. В случае наличия замечаний к проектной документации со стороны Арендодателя, проектная документация считается утвержденной с обязательством выполнить последующие проектные разделы, а также строительные работы с учетом выданных замечаний.

3.4. Факт одобрения проектной документации Арендатора не является признанием Арендодателем того обстоятельства, что вышеуказанные документы отвечают требованиям, установленным законодательством, и ответственность за соблюдение которых несет Арендодатель. Более того, факт одобрения проектной документации по Помещению Арендатора не означает признания Арендодателем или его архитектором своей потенциальной ответственности за точность, соответствие и полноту указанного проекта, эта ответственность полностью лежит на Арендаторе.

3.5. После согласования проектной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в государственные и муниципальные органы власти в установленном законом порядке, если такое направление и согласование с государственными и/или муниципальными властями предусматривается действующим законодательством в обязательном порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию соответствующих инстанций, предоставляются Арендодателю на согласование.

4. Требования, предъявляемые к отделке Помещения.

4.1. Арендодатель передает Арендатору комплект строительных чертежей, технических условий подключения к инженерным системам Здания в течение 10 (десяти) дней с даты заключения Договора. Арендатор несет ответственность за проверку соответствия данных документов в отношении Помещения реальным условиям до составления своей проектной документации.

4.2. При производстве отделочных работ разрешено **использование только негорюемых материалов**, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

4.3. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей.

Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиброглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы. Если Подрядчик Арендатора не уверен в классификации конкретного материала, он обращается к Арендодателю с письменным запросом и не приступает к использованию такого материала до получения письменных указаний Арендодателя.

4.4. Все колонны в Помещении Арендатора должны быть покрыты и отделаны износостойкими материалами. Наличие конструктивных элементов без окончательной отделки недопустимо, за исключением случаев, когда это согласовано со Арендодателем.

4.5. Колонны, простенки и другие конструктивные элементы здания, обрамляющие внутренний фасад по границам Помещения Арендатора, устанавливает Арендодатель. Все другие элементы Помещения должны быть спроектированы, разработаны и установлены Арендатором за свой счет, по согласованию со Арендодателем.

4.6. Использование гипсокартонных панелей из сухой штукатурки считается приемлемым и рекомендуется в качестве стандартного материала для потолка.

При проектировании потолков и стен необходимо предусмотреть доступ к существующей запорной и регулирующей арматуре с целью обеспечения ее ремонта или замены.

При использовании гибкой подводки системы спринклерного пожаротушения с применением резьбовых соединений использование натяжных и сплошных гипсокартонных потолков запрещается

4.7. Любые конструкции, возводимые Арендатором, должны начинаться на линии, являющейся границей Помещения.

4.8. Внутренний фасад не должен опираться на какие-либо конструктивные элементы здания Центра, за исключением межэтажного перекрытия, но может крепиться к этим элементам.

4.9. Для покрытия пола должен использоваться высококачественный и прочный материал. При выборе материала для покрытия пола в Помещении не требуется, чтобы он точно соответствовал материалу смежного пола зон общего пользования.

4.10. Внутренний фасад должен изготавливаться таким образом, чтобы была обеспечена его огнестойкость в течение 0,25 часа.

4.11. Кассовые аппараты не должны быть видны из зон общего пользования и должны быть в любом случае скрыты в прилавках.

4.12. Если иное не согласовано с Арендодателем, применение ниже перечисленных материалов для отделочных материалов внутренних фасадов не допускается:

- деревянные материалы, виниловые обои или стеновая облицовка, текстурированный или окрашенный акриловый пластик (т.е. имитация цветного или текстурированного стекла), полупрозрачные фибerglassовые листы, необработанный алюминий с поверхностью после прокатки, металлический или пластмассовый ламинат, настенная и напольная плитка коллекции «соль-перец», растровые светильники, рольставни.

4.13. Внешний фасад Помещения Арендатора представляет собой составную часть уличного фасада Центра, являющегося объектом авторского права архитекторов Центра и утвержденного всеми необходимыми инстанциями органов государственной и муниципальной власти. Любые изменения в конструкции и отделке остекления, входных дверей, внешних откосов, прилегающих поверхностей наружных стен, тротуара и наружного освещения категорически недопустимы.

4.14. В случае если в Помещении Арендатора имеется вход с улицы, Арендатор вправе поставить вопрос об установке вывески с наружной стороны внешнего фасада. Вопрос о такой установке согласовывается с Арендодателем, а затем со всеми необходимыми инстанциями.

4.15. Все витринные окна, соответствующие графические элементы, встроенные декоративные и конструктивные элементы витрин, детали вывесок, отделка, цветовое решение и освещение внутри зоны, прилегающей к внешнему фасаду и имеющей ширину 500 мм от внешней поверхности стены здания, являются предметом согласования со Арендодателем.

4.16. Дизайн Помещения Арендатора и расстановка торгового оборудования должны преследовать цель создания привлекательного интерьера со стороны внешнего фасада. Не допускается размещение вдоль внешнего фасада вспомогательных помещений, складирование товаров и каких-либо других предметов, создающих непрезентабельный облик Помещения со стороны улицы. Обратная сторона прилавков и другой мебели и оборудования, не предназначенная для обзора посетителей, также не должна просматриваться с улицы.

4.17. Установка решеток и жалюзи на внешнем фасаде не допускается.

5. Общие требования к вывескам.

5.1. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателя.

5.2. Проекты вывесок рассматриваются Арендодателем на предмет их гармоничного сочетания с архитектурными элементами внутреннего фасада, как самого Помещения, так и соседних помещений с целью создания привлекательной композиции.

5.3. Если иное не согласовано с Арендодателем, вывески Арендатора не могут выступать за линию, ограничивающую Помещение.

5.4. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

5.5. Расходы за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет своими силами и за свой счет.

5.6. Арендатору запрещено выполнять непосредственно на стеклянных фасадах надписи с названиями Помещения.

5.7. Не допускается применение следующих типов вывесок, а также компонентов и устройств в составе вывески:

5.7.1. Знаки, объявления, предупреждения и надписи. Они не должны выставляться, вписываться, рисоваться или прикрепляться в любой части фасада или быть заметными снаружи, за исключением случаев письменного одобрения Арендодателем;

5.7.2. Наклейки и переводные картинки, изготовленные из ткани, стиролового пенопласта, картона, бумаги, винила и аналогичных им материалов;

5.7.3. Открытые неоновые вывески (за исключением случаев, согласованных со Арендодателем);

5.7.4. Мигающие, движущиеся или звучащие вывески (за исключением случаев, согласованных с Арендодателем).

6. Требования к проведению отделочных работ.

6.1. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействия) работников Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков, а также поставщиков материалов и оборудования, иных третьих лиц, имеющих доступ в Помещение и (или) выполняющих работы для Арендатора.

6.2. До начала производства работ в Помещении Арендатор должен выполнить следующие требования:

6.2.1. Назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников, ответственных за производство отделочных работ (далее координатор работ). Полномочия координатора работ удостоверяются копией приказа Арендатора с указанием круглосуточного контактного номера телефона координатора и доверенностью, выданной Арендатором. Доверенность необходима координатору работ на получение корреспонденции, счетов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе отделочных работ в Помещении.

Копия приказа и оригинал доверенности должны быть предоставлены Арендодателю до начала отделочных работ. Обо всех изменениях, связанных с полномочиями координатора работ, Арендодатель должна извещаться незамедлительно.

6.2.2. Разработать и представить график производства работ внутри отдельно взятых зон внутри Помещения, в котором должны быть указаны следующие сведения:

- дата начала работ;
- даты производства работ с использованием воды;
- даты производства работ по устройству подвесного потолка;
- даты подключения к инженерным сетям (электросетям, сетям водоснабжения и т.п.);
- дата завершения работ по оборудованию и внутренней отделке;
- предполагаемые даты доставок материалов и оборудования, подразделенные следующим образом: доставка крупногабаритных материалов и оборудования; доставка прочих материалов и оборудования.

6.2.3. Застраховать гражданскую ответственность перед Арендодателем строительно-монтажных работ, застраховать свою ответственность за вред, причиненный третьим лицам при производстве отделочных работ и предоставить Арендодателю копии страховых полисов.

6.2.4. Не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до начала отделочных работ в обязательном порядке согласовать в письменном виде с Арендодателем кандидатуры Подрядчиков и Субподрядчиков, которые будут осуществлять работы по обустройству Помещения.

Согласование с Арендодателем кандидатур Подрядчика и Субподрядчика не слагает со Арендатора ответственности за вред, причиненный их действием или бездействием. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за любые действия или бездействие Подрядчиков и Субподрядчиков.

Для рассмотрения кандидатур Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатор обязан предоставить Арендодателю следующие сведения и документы:

– Допуск к СРО.

– Документ, подтверждающий заключение договора страхования гражданской ответственности на период строительно-монтажных работ.

6.3. Арендодатель вправе не согласовать представленную Арендатором кандидатуру подрядной организации с предоставлением обоснованной и документально подтвержденной позицией в случае:

- отсутствия гражданской правоспособности для заключения договора;
- отсутствия опыта выполнения аналогичных по характеру и объему работ в качестве подрядчика на аналогичных объектах;
- отсутствия необходимых для исполнения договора видов ресурсов, компетентности, квалификации, опыта работы.

6.4. Монтаж противопожарной сигнализации, систем пожаротушения и оповещения; установка стеклянных витрин и цельностеклянных дверей осуществляется только подрядчиком Арендодателя за счет Арендатора.

6.5. Мероприятия, проводимые Подрядчиком Арендатора для обеспечения надлежащего выполнения Отделочных Работ Арендатора, производятся Подрядчиком Арендатора самостоятельно, по согласованию данных работ с Арендодателем.

6.6. Арендатор обязуется вызывать представителей технического надзора Арендодателя в процессе проведения скрытых работ, а также по факту их выполнения. В случае выявления нарушений при промежуточном контроле выполнения скрытых работ Арендодатель имеет право приостановить выполнение работ и возобновить их только после согласования работ Арендатора по устранению нарушений.

Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство Отделочных Работ в Помещении Арендатора, оценивать их соответствие требованиям настоящих Правил, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований Правил.

Арендатор обязан обеспечить уполномоченным сотрудникам Арендодателя беспрепятственный доступ в рабочее время.

6.7. Возобновление работ после их приостановления, разрешается только после устранения Арендатором соответствующих нарушений и предписаний Арендодателя. При этом Арендодатель не несет ответственности за убытки, связанные с приостановкой работ.

6.8. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем), а также в случае совершения противоправных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного

уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

6.10. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными следующих сведениях:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях Помещения, или других площадей Центра.

6.11. Арендатору разрешается пользоваться грузовыми системами транспортировки, установленными в Центре, только при наличии письменного решения на это Арендодателя и/или эксплуатирующей организации. Арендодатель обязуется предоставить грузовые системы транспортировки, с учетом схем расположения транспортных узлов, в течении 3 дней с момента подписания Акта приема передачи Помещения.

6.12. Арендатор не имеет доступа на крышу и не вправе производить там работы без письменного разрешения Арендодателя. Арендодатель обязуется предоставить доступ на крышу для выполнения производства работ необходимых для реализации проекта.

6.13. Использование туалетов зон общего пользования работниками Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора запрещается. Разрешается использование туалетов внутри периметра Помещения.

6.14. При планировании выполнения работ с использованием воды, в том числе устройства стяжки или штукатурных работ, Арендатор за 3 (Три) дня уведомляет об этом Арендодателя. Арендодатель вправе отложить производство строительных работ с использованием воды, если он осведомлен о том, что данные работы могут нанести ущерб работам, выполненным другими лицами.

6.15. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешение и пр.) осуществляются в письменной форме, если иное не согласованно с Арендодателем. Арендодатель обязуется отвечать на запросы Арендатора в течении 3 дней.

6.16. Арендатор имеет право проводить отделочные работы в соответствии с Правилами Центра.

7. Доступ в Помещение во время отделочных работ.

7.1. Проход всех работников Арендатора, Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора осуществляется только через служебный вход Центра. Допуск в Центр осуществляется после того, как указанные лица предоставили Службе Безопасности Центра документы, удостоверяющие личность.

7.2. Арендатор несет ответственность за соблюдение его Подрядчиками и Субподрядчиками правил общего доступа в Центр и в Помещение.

7.3. Координатор работ обязан иметь постоянный пропуск на территорию Центра. Пропуск должен быть визуально видимым и предъявляться сотрудникам Арендодателя и Службы Безопасности Центра по первому требованию.

Для оформления постоянного пропуска (на период обустройства Помещения) Арендатор подает Арендодателю заявку на бланке организации с указанием ФИО, паспортных данных каждого сотрудника Арендатора с приложением фотографии размером 3х4.

Арендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя обо всех изменениях, вносимых в штатное расписание организации Арендатора. Пропуска уволенных сотрудников должны сдаваться Арендодателю в день увольнения данного сотрудника.

7.4. Для оформления временных пропусков для работников Подрядчиков и Субподрядчиков, Арендатор не позднее, чем за 1 рабочий день до предполагаемого допуска направляет соответствующую заявку на временный допуск с печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора.

Арендатор должен предоставлять Арендодателю списки работников с указанием их ФИО, названий организаций, в которых они заняты, и периода времени, в течение которого необходим допуск в Помещение. Арендатор обязан информировать Арендодателя обо всех изменениях, вносимых в список работников не позднее, чем за 1 день до предполагаемого допуска в Помещение новых сотрудников.

7.5. Арендодатель вправе выводить с территории и запретить допуск в Центр лиц, нарушающих требования данных Правил.

7.6. Работникам Арендатора, Подрядчиков, Субподрядчиков и поставщиков не разрешается временно проживать в Помещении Арендатора.

7.7. Арендатор обеспечивает присутствие своих работников, Подрядчиков и Субподрядчиков, и третьих лиц, выполняющих работы для Арендатора, в пределах тех зон, в которых ими проводятся работы, и несет ответственность за пребывание указанных лиц на территории Центра.

7.8. Нахождение работников Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора в рабочей одежде в общественных зонах в часы работы Центра после его официального открытия категорически запрещается.

8. Обеспечение временными инженерными коммуникациями.

8.1. Арендодателем предпринимаются меры по обеспечению электроэнергией и водой до точек подключения на отдельных участках Центра, сантехническими сооружениями, охраной по периметру Центра, а также наружному освещению и основным подъездных путей.

8.2. Арендатор за свой счёт осуществляет устройство электропроводки и трубопроводов от предоставляемых точек подключения до рабочего места Подрядчика Арендатора. Арендатор за свой счет также организует доставку и установку временных или специальных систем освещения, необходимых для производства строительных работ.

Арендатор до начала выполнения работ за свой счет устанавливает щит механизации с приборами учета электроэнергии и УЗО. Схема щита должна быть согласована со службой эксплуатации Центра. Арендодатель и Арендатор в лице уполномоченных доверенностями на то лиц составляют совместный Акт, в котором фиксируются начальные показания приборов учета.

8.3. Арендатор, Подрядчик, Субподрядчик и третьи лица, выполняющие работы для Арендатора, обязаны обращаться с предоставленными вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями бережно, после использования тщательно закрывать краны забора воды.

8.4. Арендатор несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

8.5. Ответственность за ущерб, причиненный Арендатором и/или его Подрядчиком, Субподрядчиком и третьими лицами, выполняющими работы для Арендатора, вследствие некачественного пользования вспомогательными средствами, коммуникациями и сооружениями, несет Арендатор.

8.6. Предполагается, что, исходя из рабочих условий в Центре, подача некоторых энерго- и иных ресурсов, включенных в перечень согласно п. 8.1, может быть прервана на короткий период, о чем Арендодатель обязуется заблаговременно уведомить Арендатора.

9. Ограждение зоны строительства

9.1. Территория вокруг участка проведения работ должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости, Арендодатель самостоятельно обеспечит поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.

9.2. Входные двери в местах производства работ должны в течение всего времени работы оставаться закрытыми, а при отсутствии людей в Помещении – запертыми на замок.

9.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения Арендатора и сохранность, находящегося в нем, оборудования и материалов Арендатора, его Подрядчика и Субподрядчика.

10. Доставка грузов.

10.1. Стоянка автомобилей в разгрузочной зоне запрещена. Арендодатель располагает полномочиями на перемещение и эвакуацию автомобилей и любых других объектов, оставленных без присмотра.

10.2. Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на территории разгрузочной зоны категорически запрещаются.

10.3. Въезд в разгрузочную зону транспортных средств с запасом топлива (помимо заправленного в бензобаки), ввоз любых взрывоопасных или вредных веществ, химикатов, газов и т.п. категорически запрещен.

10.4. Допуск людей и автомобилей на территорию разгрузочной зоны Центра находится в исключительной компетенции Арендодателя.

10.5. Арендодатель вправе инспектировать любые грузы, находящиеся на территории Центра, и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам, коммерческой деятельности Арендатора, а также грузов, доставленных без надлежащей документации.

10.6. Арендодатель не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, находящихся в зоне разгрузки или на прилегающей территории.

10.7. Арендодатель составляет график приема грузов в разгрузочной зоне и контролирует наличие пересекающихся по времени поставок различных организаций. С целью оптимизации функционирования разгрузочной зоны Арендатор должен, по возможности, заранее ставить в известность Арендодателя о времени прибытия грузов и предоставлять графики поставок.

10.8. Арендатор представляет Арендодателю письмо-уведомление с указанием следующих сведений: государственный номер автомашины, ФИО водителя, дата прибытия. На основании указанных сведений Арендодатель оформляет на автомашину «Пропуск на въезд/выезд автотранспорта», в котором указываются: государственный номер автомашины, ФИО водителя время прибытия /убытия, дата.

10.9. В случае незапланированной поставки груза Арендатором, прием груза осуществляется только при условии, что это не нарушит запланированные графики поставок других организаций.

10.10. Весь доставленный груз должен быть немедленно вывезен с территории разгрузочной зоны.

10.11. Не допускается нахождение грузов в зонах общего пользования и на прилегающей территории.

10.12. В течение всего рабочего времени Центра не допускается доставка грузов в Помещение Арендатора через открытые для посетителей участки Центра. В случае если Помещение Арендатора не располагает дополнительным доступом из служебных коридоров, оборудованных сервисными лифтами, график доставки товаров в Помещение составляется таким образом, чтобы исключить пересечение указанных зон в рабочие часы. Такая доставка должна осуществляться с 22:00 до 9:00.

10.13. Лица, ввозящие или вывозящие имущество, после завершения работы должны убрать весь упаковочный материал и мусор и произвести уборку на пути следования согласно установленным требованиям. Мусор и упаковку следует удалять в соответствии с требованиями настоящих Правил.

10.14. Лица, ввозящие или вывозящие имущество, должны использовать согласованные с Арендодателем ручные тележки и тачки с резиновыми колесами и отбойниками по бокам. Лица, ввозящие или вывозящие имущество, обязаны принять меры к тому, чтобы нагрузка на плитку пола во всех помещениях на пути доставки не превышала 300 кг на квадратный метр, или 75 кг на каждое колесо тележки. При доставке необходимо соблюдать осторожность и оберегать отделку Центра от загрязнения и повреждения. Любой ремонт или уборка поврежденной или загрязненной отделки по вине лиц, выполняющих работы для Арендатора, будет производиться за счет Арендатора.

10.15. Использование для доставки грузов сервисных и грузовых лифтов осуществляется в соответствии с правилами ПУБЭЛ и исключительно с разрешения и в присутствии представителя Арендодателя.

10.16. Если для перемещения или доставки материалов Арендатором или ее Подрядчиком требуется проход через отделанные зоны общего пользования, эти зоны необходимо временно укрыть защитными ковриками или оргалитом. После завершения перемещения или доставки материалов указанные временные защитные средства необходимо снять, удалить из указанных зон и провести уборку в соответствии с требованиями Арендодателя. Любые подобные операции должны согласовываться с Арендодателем и проводиться в нерабочие часы.

10.17. Арендатор вправе размещать грузы лишь в своем Помещении. Грузы, размещенные за пределами Помещения Арендатора, подлежат перемещению за счет Арендатора.

10.18. Арендодатель обязан предоставить Арендатору зоны разгрузки с предоставлением соответствующей схемы.

11. Подключение к инженерным сетям Центра

11.1. Арендатор обязан уведомлять Арендодателя о намерении любого подключения любых инженерных коммуникаций к системам Центра.

11.2. Все испытания и процедуры должны выполняться в строгом соответствии с российскими СНиП, ПУЭ, ПЭЭП и ПТБ при ЭЭП.

11.3. К инженерным системам Центра допускается подключение (возобновлять соединения) лишь полностью готовых к эксплуатации и прошедших испытания систем Арендатора. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой системы должен быть подготовлен Подрядчиком по оборудованию и представлен Арендодателю до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Арендатором не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее взыскание штрафа в размере 10 000 рублей для Арендатора.

11.4. Арендатор подготавливает акт приемки стандартной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

- Арендатором, Подрядчиком Арендатора, Субподрядчиком (если таковой имеется), представителем инженерной службы Арендодателя.

11.5. При наличии у Арендатора утвержденного проекта подключения либо возобновления подключения к основным слаботочным системам Центра (пожарная сигнализация, управление зданием, общественное оповещение, управление доступом, и т.п.), работа по такому подключению должна быть выполнена подрядчиком, указанным Арендодателем.

12. Уборка и вывоз мусора.

12.1. Арендатор обязан постоянно следить, чтобы в Помещении не скапливался мусор и отходы, образуемые в результате выполнения отделочных работ в Помещении Арендатора. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно согласно требованиям Арендодателя.

12.2. На всех площадях Центра постоянно должны поддерживаться чистота и порядок. В случае необходимости использования Арендатором данных площадей для вывоза или при производстве отделочных работ, Арендатор обязан предпринимать необходимые меры для надлежащей защиты существующих конструкций и коммуникаций от повреждений или чрезмерного износа.

12.3. Контейнеры для мусора заказываются генподрядчиком Арендодателя за счет Арендатора. Любой мусор Арендатора, обнаруженный в зонах общего пользования, будет вывозиться генподрядчиком Арендодателя за счет Арендатора. Использование Арендатором компакторов для мусора, принадлежащих Центру запрещается. Отклонение от стоимости мусорных контейнеров не превышает более 10% среднерыночной стоимости.

12.4. Арендатор согласовывает с Арендодателем порядок и график вывоза мусора из своего Помещения в разгрузочную зону.

12.5. Арендодатель обязан предоставить Арендатору зоны разгрузки с предоставлением соответствующей схемы.

13. Меры пожарной безопасности.

13.1. Отделочные работы должны выполняться с соблюдением правил пожарной безопасности и соответствующих строительных норм и правил и не нарушать концепцию обеспечения пожарной безопасности Центра, разработанную подрядчиком Арендодателя.

13.2. Средства автоматической пожарной защиты являются Центральной системой защиты здания Центра от пожара. Переоборудование (дооборудование) помещений Центра средствами автоматической пожарной защиты:

- системы автоматического пожаротушения (водяного, порошкового или газового);
- внутреннего противопожарного водопровода;
- автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

производится подрядчиком Арендодателя с включением их в единую систему защиты, при условии, что стоимость выполнения адаптации пожарной безопасности не превышает 10% рыночной стоимости реализации работ.

Арендатор имеет право с привлечением собственного Подрядчика, имеющего право выполнять работы по пожарной безопасности, лицензию МЧС и СРО, переоборудовать указанные системы противопожарной защиты при условии, что стоимость коммерческого предложения подрядчика Арендодателя может отклоняться в пределах не более 10% среднерыночного предложения.

13.3 На время проведения отделочных работ и переоборудования средств автоматической пожарной защиты в Помещении арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает его средствами пожаротушения в достаточном количестве.

13.3. Пожароопасные работы (окрасочные работы; работы с клеями, мастиками, битумными материалами и пр.; огневые работы, газосварочные работы, электросварочные работы, резка металла) проводятся исключительно с разрешения Арендодателя.

13.4. На проведение всех видов огневых работ на временных местах, а именно:

- Электросварка;
- бензо- и керосинорезка;

- паяльные работы;
- огневой разогрев битума и др.

Арендатор обязан оформить наряд-допуск. Газосварочные работы в Центре запрещены

13.5. Арендатор обязан обеспечить первичными средствами пожаротушения места проведения огневых работ.

13.6. С целью исключения попадания раскаленных частиц металла в смежные помещения, соседние этажи и т.п. все смотровые, технологические, вентиляционные, монтажные и другие проемы, люки и отверстия в перекрытиях, стенах и перегородках помещений, где проводятся огневые работы, должны быть закрыты негорючими материалами.

13.7. В случае проведения огневых работ в Помещении Арендатора, Арендатор должна оборудовать данное Помещение самостоятельной механической вентиляцией помещения.

13.8. Проведение огневых работ на элементах зданий, выполненных из легких металлических конструкций с горючими и трудногорючими утеплителями не разрешается.

13.9. При проведении огневых работ запрещается:

- приступать к работе при неисправной аппаратуре;
- производить огневые работы на свежеекрашенных конструкциях и изделиях;
- использовать одежду и рукавицы со следами масел, жиров, бензина, керосина и других горючих жидкостей;
- хранить в сварочных кабинах одежду, ЛВЖ, ГЖ и другие горючие материалы;
- допускать к самостоятельной работе учеников, а также работников, не имеющих квалификационного удостоверения и талона по технике пожарной безопасности;
- допускать соприкосновение электрических проводов с баллонами со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;
- производить работы на аппаратах и коммуникациях, заполненных горючими и токсичными веществами, а также находящихся под электрическим напряжением.

13.10. При проведении оборудования или переоборудования Помещения Арендатор должен соблюдать условия безопасной эвакуации людей из других частей здания и помещений.

13.11. Производство работ в Помещении Арендатора одновременно с другими строительно-монтажными работами, связанными с применением открытого огня (сварка и др.) не допускается.

13.12. При производстве работ Арендатора должны приниматься меры по предотвращению распространения пожара через проемы в стенах и перекрытиях (герметизация стыков внутренних и наружных стен и междуэтажных перекрытий, уплотнение в местах прохода инженерных коммуникаций с обеспечением требуемых пределов огнестойкости).

13.13. Подача окрасочных материалов в Помещение Арендатора должна производиться в готовом виде. Составление или разбавление лаков горючими жидкостями должно производиться на открытых площадках вне здания Центра.

13.14. Наносить эпоксидные смолы, клеи, мастики (в том числе лакокрасочные на основе синтетических смол) и наклеивать плиточные и рулонные полимерные материалы следует после окончания всех строительно-монтажных и санитарно-технических работ перед окончательной окраской Помещения.

13.15. Наносить горючие покрытия на пол следует при естественном освещении на площади не более 100 кв. м. Работы необходимо начинать с мест, наиболее удаленных от выходов из Помещения, а в коридорах – после завершения работ в Помещении.

13.16. Пролитые на пол лакокрасочные материалы и растворители следует немедленно убрать при помощи опилок, воды и др. Мытье полов, стен и оборудования горючими растворителями не допускается.

13.17. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветоши, другие горючие и трудногорючие материалы внутри здания Центра.

14. Защита людей и имущества.

14.1. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм техники безопасности. Арендатор и ее Подрядчик разрабатывают программу мероприятий по технике безопасности, связанную с производством работ. Персонал Подрядчика Арендатора должен быть аттестован в соответствии с правилами и нормативными документами по ОТ и ТБ, а также по статьям Ростехнадзора.

14.2. Подрядчик Арендатора обязан предпринять и обеспечить разумные меры по предотвращению повреждений, травм или ущерба в отношении:

14.2.1. Всех наемных работников и любых других лиц, которым может быть нанесен такой ущерб;

14.2.2. Всех строительных изделий, отделочных материалов и оборудования, используемых в Помещении или вне его пределов, и находящихся в сфере ответственности, на хранении или под контролем Подрядчика или Субподрядчика;

14.2.3. Имущества, находящегося на прилегающих территориях, включая деревья, посадки, газоны, тротуары;

14.2.4. Конструкций и коммуникаций, не предназначенных для сноса, перемещения или замены в ходе строительства. Арендатор и ее Подрядчик будут нести полную ответственность за любые неразрешенные изменения данных элементов.

14.3. Строительные работы над зонами прохода людей или проезда транспортных средств должны производиться во время отсутствия такого движения. Участки под зоной проведения работ должны быть закрыты для движения в течение всего времени их выполнения.

14.4. Подрядчик Арендатора обязан принимать все необходимые меры предосторожности для предотвращения проникновения в смежные помещения пыли, влаги и других материалов, а также повреждения самих помещений и оборудования.

14.5. Арендатор несет материальную ответственность за повреждение покрытия пола Центра в границах огражденного участка строительства, которое не может быть должным образом очищено или восстановлено после снятия ограждения.

14.6. Арендатор обязан отремонтировать или заменить все элементы отделки Центра, поврежденные во время строительства (включая, но, не ограничиваясь этим, балки, стены, колонны, потолки и т.п.).

14.7. Любое нарушение правил охраны труда и техники безопасности является основанием для отстранения виновных лиц от работы и прекращения их допуска на территорию Центра.

14.8. Материальный ущерб, причиненный Центру или имуществу третьих лиц ущерб во время проведения Отделочных Работ Арендатором, возмещается Арендатором.

15. Заключительные мероприятия.

15.1. Арендатор обязан окончательно подготовить Помещение к приему посетителей посредством следующих видов работ:

- уборка строительной пыли со всех поверхностей, включая потолок;
- удаление пятен краски, клея и других веществ с любых поверхностей;
- уборка стеклянных, зеркальных и металлических поверхностей;

- нанесение защитных составов и натирка напольных покрытий;
- исправление и заделка дефектов (царапины, сколы и т.д.);
- стеклопротирочные работы.

15.2. До подписания Акта завершения отделочных работ и начала ведения коммерческой деятельности и Акта завершения общестроительных работ и работ по обеспечению внутренними инженерными системами Арендатор обязан предоставить Арендодателю полный комплект исполнительной документации и исполнительных схем по проведенным работам.

С Правилами ознакомлен, Арендатор:

(фамилия, имя, отчество, должность, подпись)

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

М.п.

М.п.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ

Технические характеристики Помещения являются существенными условиями Договора аренды. Если Помещение не соответствует указанным Техническим характеристикам или Арендодателем не предоставлены до передачи Помещения технические документы, указанные в настоящем Приложении, Арендатор вправе отказаться от приемки Помещения.

Помещение на момент подписания Акта приема-передачи должно соответствовать следующим техническим характеристикам:

1. Электроснабжение: суммарная единовременная электрическая мощность 620 (шестьсот двадцать) кВт с выделением во ВРУ-3 в границах арендуемого Помещения в осях 1-2/К-Л (технические условия и схемы передаются Арендодателем).
2. Водоснабжение: Точки подключения Ду 100 водоснабжения (ХВС и ГВС) – в осях 2-3; Ж-И в границах арендуемого Помещения (технические условия и схемы передаются Арендодателем). Установка запорной арматуры в помещении Арендатора, установка приборов учета для нужд ХВС, ГВС осуществляются Арендатором
3. Канализация: Ввод трубопроводов канализации (К3, в случае отсутствия возможности подключения к К3 использование К1 с обязательным использованием локальных жироуловителей), согласно ТЗ Арендатора в границах арендуемого Помещения и с опуском на первый этаж технические условия и схемы передаются Арендодателем):
 - Оси 2Р/В, К3 d100;
 - Оси 3Р-4Р/Б-Г, К3 d100;
 - Оси 3Р-4Р/Б-Г, К1 d100;
 - Оси 5Р-6Р/Б-Г, К1 d100;
 - Оси 15Р-16Р/Т-У, К1 d100;
 - Оси 1/С, К1 d100;
 - Оси 1/Н, К3 d100;
 - Оси 2/Л-М, К1 d100;
 - Оси 1-2/И-К, К1 d100;
 - Оси б/Е-Ж, К1 d100;
 - Оси р-q/К, К3 d100;
 - Оси р-q/К, К1 d100.
4. Холодоснабжение для системы кондиционирования: суммарная единовременная мощность холодоснабжения 351, (триста пятьдесят один) кВт в границах арендуемого Помещения в осях 1-2/В-Г (технические условия и схемы передаются Арендодателем).
5. Отопление: Система радиаторного отопления (прокладка трубопроводов и установка отопительных приборов) по контуру Помещения в соответствии с необходимым тепловым режимом здания. Обеспечение температурного режима внутри помещения арендатора в соответствии с СанПин для залов торговых помещений.
6. Вентиляция общеобменная: Ввод воздуховодов общеобменной вентиляции, установка противопожарных клапанов в помещении Арендатора в границах арендуемого Помещения (технические условия и схемы передаются Арендодателем):
 - Оси 1-1Р/В-Г, 3160 м3;
 - Оси 8Р-9Р/Б-В, 2350 м3;
 - Оси 12Р-13Р/Т-У, 3850 м3;
 - Оси 20Р-1/С-Т, 3160 м3;
 - Оси р-с/ И-М, 10050 м3

7. Вентиляция противодымная: Ввод воздуховодов противодымной вентиляции, установка противопожарных клапанов в помещение Арендатора, в границах арендуемого Помещения (технические условия и схемы передаются Арендодателем):

- Оси 1-1Р/Б-В, 12340 м3;
- Оси 4Р/Б-В, 12340 м3;
- Оси 9Р-10Р/В-Г, 24685 м3;
- Оси 15Р-16Р/Т, 12340 м3;
- Оси 20Р-1/Т-У, 12340 м3;
- Оси 2/К, 12341 м3.

8. Вентиляция технологическая:

Ввод воздуховодов приточной вентиляции в зону Атриума в осях Д-Е/П-С/1-5/1Р-20Р, в границах арендуемого Помещения (технические условия и схемы передаются Арендодателем) с объемом не менее 40000м3 для обеспечения дисбаланса технологической вытяжной системы;

Предоставление возможности монтажа трасс технологической вытяжной системы с этажа Помещения до отметки кровли Здания по шахтам Арендодателя с возможностью реконструкции существующих трасс на верхних этажах (технические условия и схемы передаются Арендодателем) при условии возможности их прокладки :

- Ш1 Оси q-r/Е-Ж, 1000х750;
- Ш2 Оси p-q/Е-Ж, 800х800;
- Ш6 Оси 1-2/И-К, 2000х600;
- Ш2 Оси p-q/Е-Ж, 800х800;
- Ш Оси 2-3/В-Г, 2000х1000;
- Ш Оси 2-3/С-Т, 2000х1000.

Суммарный объем технологической вытяжной системы до 60000м3.

9. Арендодатель обязуется передать Помещение с выполненными транзитными коммуникациями в герметичном состоянии, все гибкие подводки заменены на жесткие, иметь категорию НГ (не горючие) и соответствовать СП 73.13330.2016.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

М.п.

М.п.

Правила пользования Центром

2. Общие положения

1.1. Управление Центром осуществляет АО, далее Управляющая компания, которая обеспечивает необходимые условия для нормального функционирования Центра и организует его работу в соответствии с нормативно-правовыми актами по осуществлению деятельности и настоящими Правилами.

АО делегирует ООО «» полномочия в части обеспечения соблюдения Правил пользования Центром и управления в границах помещений арендованных ООО «» в пределах не противоречащих настоящим Правилам и указаниям Управляющей компании.

1.2. Режим работы Центра устанавливается круглосуточно.

3. Режим работы и порядок доступа на территорию Центра

2.1. Арендатор обеспечивает рабочий режим в соответствии с п.1.2.

Изменение режима работы, закрытие секции в рабочее время Центра допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

2.2. Все работы в арендуемой Площади, связанные с завозом, установкой и монтажом оборудования, проводятся в период с 09.00 до 19.00 часов в будние дни и с 10:00 до 18:00 в выходные дни. С момента открытия торговой галереи и начала ведения Арендатором коммерческой деятельности шумные работы проводятся в период с 09:00 до 12:00. Работы связанные с завозом, установкой и монтажом оборудования допускается проводить в ночное время после закрытия и до начала открытия торговой галереи при условии, что выполняемые работы не влекут нарушения покоя и тишины граждан, а также превышение предельно допустимого уровня шума в соответствии с Законом г. Москвы от 12.07.2002 N 42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве".

2.3. В случае необходимости закрытия Площади во время работы Центра, Арендатор обязан вывесить объявление с информацией для посетителей о причинах и периоде его закрытия. В случае закрытия более чем на 1 (Один) час рабочего времени, в том числе на рабочий день, несколько дней и т.п., или любого другого изменения в режиме работы, Арендатор обязан уведомить посетителей за 1 день письменным объявлением и, не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней согласовать этот вопрос с Управляющей компанией.

2.4. Время для поставки товара круглосуточно. В отношении поставок оборудования в часы, определяемые Управляющей компанией, Арендатор оповещает администрацию Управляющей компании или предоставляет график регулярных поставок. Поставка товаров совершается через предназначенные для этого дебаркадеры и проходы, определенные Управляющей компанией.

2.5. Доступ работников Арендатора в служебные помещения Центра производится по пропускам установленного образца. Изготовление и выдача пропусков осуществляются Управляющей компанией после предоставления Арендатором письменной заявки установленного образца.

2.6. Доступ временных работников Арендатора в служебные помещения Центра производится по временным пропускам установленного образца. Изготовление и выдача пропусков осуществляются Управляющей компанией после предоставления Арендатором письменной заявки установленного образца

2.7. Ответственность за достоверность информации о работниках для изготовления пропусков несет Арендатор.

2.8. При прекращении трудовых отношений с работником Арендатор изымает у него пропуск и передает его Управляющей компании.

2.9. Время и место посещения служебных помещений Центра работниками Арендатора регистрируется при входе и выходе с территории Центра Управляющей компанией.

2.10. Посетители Арендатора могут быть опрошены персоналом охраны Центра о цели визита.

2.11. Бесплатная парковка на автостоянке Центра для автотранспорта работников Арендатора не предусмотрена.

2.12. Ответственность за сохранность припаркованных машин и риск, связанный с этим, несут владельцы автомашин и Арендаторы, паркующие данные машины.

3. Правила работы Арендатора

Арендатор обязан:

3.1. Поддерживать Помещение в полной технической исправности и состоянии, соответствующем санитарным нормам и правилам.

3.2. В течение Рабочего времени использовать вентиляционное оборудование и кондиционеры, являющиеся частью системы кондиционирования Участков общего пользования и Центра в соответствии с правилами, устанавливаемыми Управляющей компанией.

3.3. Предпринимать необходимые меры для предотвращения недопустимого уровня шумов и вибрации, производимых работой оборудования Арендатора.

Запрещается:

3.4. Без предварительного письменного согласия Арендодателя устанавливать в Центре автоматы для продажи.

3.5. Хранить или складировать свою продукцию и товары в вестибюлях, на входах, в пешеходных переходах и территории, прилегающей к Центру.

3.6. Какими-либо действиями уменьшать степень светопроницаемости стеклянных дверей, купола, окон, и прочих элементов, отражающих и пропускающих свет в залы, коридоры или другие помещения общего пользования Центра.

3.7. Размещать или содержать в Центре любые материалы, вещества и предметы, которые являются взрывными устройствами или могут быть взрывоопасными, пожароопасными, вредными или радиоактивными, или могут увеличить риск возгорания или взрыва.

3.8. Содержать или использовать оборудование, производящее недопустимый уровень шума или вибрацию, создающие дополнительную нагрузку и негативно влияющие на работу централизованных систем отопления, охлаждения и вентиляции Центра.

3.10. Предпринимать все необходимые меры для предотвращения любой механической вентиляции посредством забора и выпуска воздуха в торговые залы.

3.11. Перегружать полы на площади или в Центре и подвешивать избыточный вес к потолкам, крыше, конструкции или стенам Центра, или перегружать любые Коммунальные службы на Земельном участке или обслуживающие его.

3.12. Совершать какие-либо действия, приводящие к недопустимой перегрузке Площади или Центра (превышающей проектную нагрузку, с учетом запаса безопасности). По письменному требованию Арендодателя Арендатор обязан возместить все разумные расходы Арендодателя в связи с наймом квалифицированного инженера по конструкционным нагрузкам для определения степени перегрузки или возможной перегрузки Площади или Центра.

3.13.Превышать допустимые предельные величины веса любых лифтов в Центре.

4. Курение и прием пищи

4.1.Употребление алкогольных напитков в Центре разрешено на всей территории арендуемого Арендатором Помещения.

4.2.Курение местах общего пользования запрещается, кроме мест, оборудованных специальными знаками «Место для курения» и урнами для окурков.

4.3.Арендатор вправе организовать своим работникам прием пищи в течение времени работы.

4.4.Использование бытовых электроприборов работниками Арендатора для разогрева пищи допускается с согласия Управляющей компании.

5. Транспортировка товара

Арендатор обязан:

5.1.Производить выгрузку товаров или материалов из транспорта только в зоне погрузки, определенной Управляющей компанией. Не загромождать, не вызывать заторы в зонах погрузки и не причинять неудобства другим Арендаторам.

5.2.Не допускать нахождение своего транспорта на дорогах служебного пользования, пандусах Центра (за исключением времени погрузки или разгрузки товаров или материалов, но не более необходимого такого времени) в зонах погрузки или где-либо еще в Центре.

5.3.Не допускать использование на дорогах служебного пользования, пандусах или в зонах погрузки и разгрузки транспорта, превышающего допустимый вес или размеры, указанные на въездах.

5.4.Перемещать товары или материалы через предназначенные для этого служебные входы и зоны обслуживания.

5.5.Арендатор обязан заблаговременно информировать Управляющую компанию о предстоящих поставках. При отсутствии предварительного письменного согласия Управляющей компании Арендатор, его сотрудники, агенты, подрядчики и посетители не имеют права перемещать в пределах Центра, а также собирать или возводить сейфы, грузы, офисное или торговое оборудование, мебель или крупногабаритные предметы, которые могут нанести повреждения зданию Центра. Все перемещения сейфов, грузов, мебели или крупногабаритных предметов любого характера совершаются с письменного разрешения Управляющей компании в часы, определяемые Управляющей компанией.

5.6.Управляющая компания вправе осматривать грузы, поступающие в Центр, а также удалять с территории Центра грузы, нахождение которых в пределах Центра нарушает условия Договора, в том числе настоящих Правил.

6. Эксплуатация инженерного оборудования

Арендатор обязан:

6.1.Применять бытовые электронагревательные приборы только в специально отведенных местах по согласованию с Управляющей компанией.

6.2.Не допускать дополнительной нагрузки на места прохождения инженерных коммуникаций. Соблюдать правила складирования товаров.

6.3.Прокладку и изменения инженерных сетей, а также отделку и планировку производить только после согласования проекта устройства Управляющей компанией. На материалы и оборудование, используемое для обустройства под свои нужды, Арендатор предоставляет Управляющей компании санитарные, гигиенические сертификаты соответствия и прочие разрешительные документы. По окончании работ Арендатор и Управляющая компания проводят совместный осмотр конструкций и систем, проверяют их соответствие проекту и корректной работоспособности с подписанием акта завершения работ.

6.4.Управляющая компания принимает меры для информирования Арендатора о предстоящем отключении городских коммунальных систем, но она не несет ответственности за ущерб, причинённый Арендатору, таким отключением.

Запрещается:

6.5.Устанавливать, подключать и использовать электроприборы и машины, мощностью, превышающей технологические нормы электрической сети в Центре, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную аппаратуру.

6.6.Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

6.7.Подключать и использовать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

6.8.Создавать препятствия нормальному функционированию инженерных коммуникаций (системам пожаротушения, отопления, вентиляции, кондиционирования, электропитания и т. д.). Арендатор не вправе без письменного согласования с Управляющей компанией осуществлять перенос инженерных сетей.

7. Пожарная безопасность

Арендатор обязан:

7.1.Арендатор обязан соблюдать требования противопожарной безопасности. В случае обнаружения пожара или угрозы пожара, немедленно сообщить об этом Управляющей компании.

7.2.Возместить ущерб, причиненный Площади или Центру в результате пожара, возникшего по вине Арендатора.

Запрещается:

7.3.Размещать товары и другие предметы на пожарных шкафах.

7.4.Осуществлять торговлю и хранение легковоспламеняющихся, огнеопасных, взрывоопасных предметов.

8. Правила соблюдения системы охраны

8.1.В случае общественных волнений, беспорядков или необходимости применения экстренных мер по охране Центра и находящихся в нем людей Управляющая компания вправе ограничить или прекратить доступ в Центр на период действия таких обстоятельств.

8.2.Арендатору, его сотрудникам, агентам запрещено приносить горючие и взрывоопасные смеси, химические вещества, кроме жидкостей и растворителей для производства уборки и чистки в количестве, необходимом для нормального функционирования.

8.3.Арендатор обязан выполнять требования Управления по делам ГО и ЧС г. Москвы по вопросу предупреждения чрезвычайных ситуаций, а также службы безопасности Управляющей компании.

9. Правила размещения и использования рекламы

9.1.Управляющая компания проводит рекламно-информационную деятельность, способствующую развитию коммерческой деятельности Арендатора в Центре, включая рекламу в средствах массовой информации, выпуск специальных каталогов, другие рекламные акции.

9.2.Участниками программы рекламно-информационной деятельности являются только Арендаторы, подтвердившие письменно свое согласие с её условиями. В случае присоединения Арендатора к указанной программе он вправе оговорить специфику и условия своего участия.

9.3.Арендатор обязан письменно согласовывать с Управляющей компанией информацию, сообщаемую третьим лицам, связанную с распространением в любой форме информации об Управляющей компании, ее работе, услугах, коммерческих идеях и начинаниях.

9.4.Арендатор за свой счет вывешивает, содержит в надлежащем состоянии и освещает соответствующие вывески на внешней витрине. Арендатор обязан своевременно оформлять и при необходимости продлевать в установленном законом и нормативными актами порядке разрешительную документацию на размещение наружной рекламы (вывески на внешней витрине) и предоставлять Арендодателю копии разрешительной документации.

Арендатор самостоятельно несет ответственность перед соответствующими компетентными органами государственной власти за привлечение Арендатора к административной и/или иной ответственности, связанной с выполнением/невыполнением указанных в настоящем пункте условий.

9.5.Арендатор письменно согласовывает с Арендодателем размер, вид, характер и расположение таких вывесок. Арендатор не вправе без письменного согласия Управляющей компании вывешивать или использовать полог, мачту, флаг, антенну или аналогичное устройство за пределами Площади или в ином другом месте вокруг границ Центра.

9.6.Арендатор за свой счет обеспечивает все необходимое обслуживание и другие дополнительные работы по оснащению вывесок на витринах, а также поддерживает площадь в привлекательном для посетителей Центра состоянии в течение всего Срока аренды. Арендатор заменяет любые поврежденные или битые стекла новыми стеклами такого же качества за свой счет.

9.7.Дизайн оформления окон согласовывается с Управляющей компанией.

9.8.Маркетинговая деятельность, общественный опрос, реклама в поддержку торговли, торговля с лотков в местах общего пользования и снаружи Центра, или на автостоянке разрешается только с письменного согласия Управляющей компании.

9.9. Использование занавесок, жалюзи, жалюзийных проемов и защитных экранов на остекленных покрытиях или на витринах разрешается только с письменного согласия Управляющей компании.

9.10.Запрещается устанавливать витринные стенды и рекламные стойки перед входом в Центр, в местах общего пользования без письменного разрешения Управляющей компании.

9.11.Арендатор имеет право выставлять свои фирменные торговые знаки в местах общего пользования только в установленных Управляющей компанией местах. Размер, цвет и дизайн таких вывесок согласовывается с Управляющей компанией. В случае нарушения Арендатором вышеуказанного, Управляющая компания вправе устранить это нарушение своими силами с последующим возмещением Арендатором понесенных расходов.

9.12.Арендатор вправе изменять дизайн площади с письменного согласия Управляющей компании.

9.13.Арендатор не вправе изменять дизайн мест общего пользования Центра.

10. Оформление витрин

10.1.Витрины должны быть освещены в течение всего рабочего времени Центра.

10.2.Плакаты, объявления о проведении распродаж, ценники, а также прочая информация, располагаемая в витринах, согласовывается Управляющей компанией.

10.3.В период проведения строительных и ремонтных работ витрины должны иметь специальное оформление, исключающее обзор (возможно наличие рекламной информации).

10.4.Изменение Арендатором дизайна витрин допускается с согласия Управляющей компании.

11. Использование тележек и корзин

11.1.Тележки и корзины являются собственностью Арендатора.

Арендатор обязан:

11.2.Не допускать использования тележек и корзин вне Площади.

11.3.Склаживать тележки и корзины.

11.4.Исключить оставление тележек и корзин в местах общего пользования (включая автостоянку). Обеспечить регулярный возврат тележек и корзин. В случае нарушения Управляющая компания вправе устранить это нарушение своими силами с последующим возмещением Арендатором понесенных расходов.

11.5.Размещать информацию по форме и в местах, определяемых Управляющей компанией, с просьбой к посетителям о возврате тележек и корзин.

11.6.Ручные каталки, используемые Арендатором при получении или транспортировке товаров, должны быть снабжены резиновыми покрышками с боковыми протекторами.

11.7.По согласованию с Управляющей компанией Арендатор вправе использовать в Центре иные приспособления и механизмы, которые должны быть снабжены резиновыми покрышками, ограничителями и другими приспособлениями для безопасности подобного типа механизмов.

12. Пользование лифтами в Центре

12.1.Запрещается превышать предельную нагрузку лифтов в Центре.

12.2.Запрещается использовать пассажирские лифты для перемещения товарно-материальных ценностей.

12.3.Арендатор обязан обучить своих работников пользоваться грузовыми лифтами.

12.4.Для перемещения товарно-материальных ценностей используются только грузовые лифты с учетом их максимально допустимой загрузки.

12.5.В случае неисправности лифта Арендатор обязан сообщить об этом Управляющей компании.

13. Пользование туалетами

13.1.Мужские и женские туалеты предоставляются в пользование Арендаторам и посетителям Центра бесплатно.

13.2.Туалеты располагаются на 2 этаже работают ежедневно круглосуточно.

13.3.Работникам Арендатора из службы уборки помещений запрещается осуществлять забор и/или слив воды после уборки помещений в туалетах, для этого используются краны для забора воды, установленные на всех этажах Центра в технических коридорах. Конкретные места расположения таких кранов указываются Арендаторам фирмой, ведущей уборку на территории Центра.

13.4.Арендаторы обязаны проинструктировать своих сотрудников о необходимости соблюдения чистоты и порядка в туалетах. Запрещено сливать в раковины пищевые отходы и любые жидкости, способствующие засорению слива и повреждению поверхностей сантехнического оборудования.

13.5.Арендаторы площадей, оборудованных под торговые точки общественного питания, обязаны иметь на своих сбросах в канализационные системы жиросъемники, отстойники и использовать измельчители отходов. Все кухни в обязательном порядке должны быть обеспечены индивидуальной вытяжной системой.

14. Порядок удаления отходов и поддержание чистоты

Арендатор обязан:

14.1. Обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) отдельно для пищевых и бытовых отходов надлежащего размера и в надлежащих количествах, соответственно потребностям его деятельности.

14.2. При заполнении контейнеров (пластиковых пакетов) тщательно упаковать и уплотнить мусор и отходы, обеспечить их вывоз и произвести их утилизацию. Контейнеры с пищевыми отходами должны дополнительно маркироваться.

14.3. Производить сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах Центра, которые определяет для этого Арендодатель.

14.4. Использовать для вывоза мусора те же маршруты, которые используются для перемещения товарно-материальных ценностей.

Запрещается:

14.5. Ставить и оставлять мусор или контейнеры для мусора в служебных коридорах, эвакуационных проходах, тамбур-шлюзах, общественных зонах, торговых залах.

14.6. Перемещать контейнеры для мусора через торговые галереи или открытые для доступа широкой публики площади;

14.7. Использовать абразивные и моющие средства с сильным или неприятным запахом. Управляющая компания имеет право проводить проверки качества работы службы уборки Арендатора. Рекомендации и/или замечания, полученные от Управляющей компании в данном случае, обязательны для Арендатора.

15. Уборка

15.1. Основная уборка производится до открытия Центра. Арендатор несет перед Управляющей компанией ответственность за надлежащую уборку площади, витрин, демонстрационных шкафов и прочих элементов оборудования, находящихся под его контролем.

15.2. Проведение работ «службой уборки» Арендатора в течение рабочего времени Центра производится в следующем порядке:

- водозабор и слив воды осуществляется только в местах указанных Управляющей компанией,
- уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм;
- перенос любой уборочной техники и проход работников, связанных с уборкой осуществляется только через технические коридоры и грузовые лифты,
- наличие вышеуказанных сотрудников в рабочей одежде и с уборочным инвентарем в общественных зонах Центра запрещено.

Запрещается:

15.3. Размещать на Участках общего пользования любые отходы, мусор и использованную промышленную тару иначе, как в специальных приемниках или в соответствии с указаниями Арендодателя, сжигать любые отходы или мусор;

15.4. Производить уборочные работы или профилактику в часы работы Центра. Уборка помещений общего пользования Центра осуществляется Управляющей компанией, а Арендатор обязан поддерживать надлежащую чистоту при любой погоде и в любое время года в Помещении и за свой счет;

15.5. Вывоз мусора из Центра производится в следующем порядке – весь мусор помещается в специальные пластиковые мешки одноразового использования, которые завязываются таким образом, чтобы мусор не просыпался на пол; затем мешки выбрасываются в контейнер, который находится в специально отведенном месте. Категорически запрещается Арендатору и его сотрудникам складировать мешки с мусором в общих зонах Центра и в любом другом месте на его территории. Вывоз мусора осуществляется исключительно по предоставленному Арендодателем графику, вывешенному на информационном стенде.

16. Прочие условия

Запрещается:

16.1.Использовать конструкции подвесного потолка для подвешивания предметов в местах общего пользования.

16.2.Продавать и хранить огнестрельное оружие, наркотические, отравляющие и радиоактивные вещества.

16.3.Продавать орудия для лова рыбы, использование которых запрещено действующим законодательством.

16.4.Продавать готовое армейское снаряжение, а также ткани, используемые для его изготовления, другие товары военного ассортимента, форменное обмундирование, белье со штампами учреждений, организаций, предприятий, спецсредства и спецснаряжение, применяемые в вооруженных силах и в органах внутренних дел, государственные награды, почетные знаки, бланки строгой отчетности (дипломы, трудовые книжки, пенсионные удостоверения и т.д.).

16.5.Продавать валюту и ценные бумаги (кроме обменных пунктов, входящих в инфраструктуру Центра).

16.6.Продавать лекарственные средства (кроме специализированных аптечных киосков, специально оборудованных и функционирующих в соответствии с требованиями органов, регламентирующих данный вид деятельности).

16.7.Продавать другие товары, запрещенные к свободной реализации.

16.8.Устанавливать или использовать электрооборудование, не оснащенное надежной защитой от создания помех радио или телевизионному сигналам, принимаемым в Центре или на прилегающей территории.

16.9.Использовать площадь для проведения выставок, шоу, представлений, аукционов, для проведения азартных игр, пари, а также осуществления другой деятельности, противоречащей основам правопорядка и нравственности.

16.10.Содержать животных, рыб, рептилий или птиц.

16.11.Привлекать клиентов или осуществлять хозяйственную деятельность вне Помещения.

16.12.Готовить или подогревать продукты питания, предназначенные для потребления работниками и посетителями Арендатора, за исключением тех помещений, которые предназначены для этого;

16.13.Арендатор обязан предпринимать все необходимые действия для обеспечения того, чтобы все запахи приготавливаемой пищи, отходов и готовых блюд не причиняли каких-либо неудобств Управляющей компании и другим арендаторам в Центре и на Прилегающей территории;

16.14.Совершать какие-либо действия способные нанести урон репутации, престижу или имиджу Центра.

16.15.Производить, или позволять производить любой беспокойный шум, беспокоить других арендаторов Центра посредством воспроизведения музыки и радиопередач, игры на музыкальных инструментах, переговорными устройствами, шумом немusыкального характера, свистом, пением, либо каким-то другим способом так, чтобы их было слышно за пределами площади, если это не разрешено Управляющей компанией дополнительно;

16.16.Вносить на территорию Центра велосипеды, самокаты, роликовые коньки, скейтборды и т. д., а также передвигаться с помощью этих средств;

16.17.Сбрасывать в коммуникации любые вещества и стоки, содержащие нефте- и маслосмазочные продукты, ядовитые или вредные вещества, могущие вызвать затор или стать источником опасности, причинить урон коммуникациям или сливной системе в Центре или Прилегающей территории.

17. Нарушение режима Участков общего пользования

17.1.Всё пространство Центра, а также прилегающая территория (пешеходные дорожки, входы, вестибюли, коридоры, лифты, лестничные площадки, залы, входы, выходы, также дорожки, аллеи, проходы и т. д.) не должны иметь препятствий или заграждений, в том числе временного характера. Запрещается создавать какие либо заграждения свободному проходу, создаваемые Арендатором либо его посетителями и гостями.

17.2.Арендатору запрещается производить действия, в результате которых наносится ущерб Участкам общего пользования или иным участкам, в отношении которых Арендатор имеет право доступа или пользования, или каким-либо образом препятствующие обычному пользованию такими участками иными лицами.

17.3.Всё сантехническое оборудование и фурнитура, установленные в местах общего пользования, должно использоваться по прямому назначению.

18. Ответственность Арендаторов и Управляющей компании

18.1.В случае причинения ущерба Арендатору по вине Управляющей Компании, последняя возмещает все документально подтвержденные убытки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

18.2.Управляющая компания не несет ответственности за качество продаваемого Арендаторами товара.

18.3.По каждому нарушению со стороны Арендатора или Управляющей компанией обязательств, предусмотренных настоящими Правилами, составляется Акт, который подписывается уполномоченными лицами Арендатора и Управляющей компании.

19. Порядок и сроки действия Правил

19.1.Настоящие Правила действуют в течение всего срока работы Центра.

19.2.Настоящие правила вступают в силу с даты передачи Площади Арендатору по акту сдачи-приемки и обязательны к исполнению.

С Правилами ознакомлен: Арендатор – _____

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

М.п.

М.п.

Приложение № 10

(страница 1)

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №**

ФОТОПРИВЯЗКА ВЫВЕСКИ №1

Арендодатель:

Генеральный директор

М.п.

Арендатор:

М.п.

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №**

ФОТОПРИВЯЗКА ВЫВЕСКИ №2

Арендодатель:

Генеральный директор

М.п.

Арендатор:

М.п.

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №**

ФОТОПРИВЯЗКА ВЫВЕСКИ №3

Арендодатель:

Генеральный директор

М.п.

Арендатор:

М.п.

**к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №**

ФОТОПРИВЯЗКА ВЫВЕСКИ №4

Арендодатель:

Генеральный директор

М.п.

Арендатор:

М.п.