

Приложение к приказу генерального директора ООО «СитиЭндМолз»  
от «12» мая 2025 г. № Пр-151-85/25

## **РЕГЛАМЕНТ**

**работы здания бизнес-центр «Верейская плаза-II»**

## Оглавление

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Общие положения                                                                                      | 3  |
| Контактная информация и режим работы                                                                 | 4  |
| 1. Доступ в Здание                                                                                   | 4  |
| 2. Порядок оформления магнитных карт и пропусков                                                     | 5  |
| 3. Правила поведения на территории Здания и на Прилегающей территории                                | 6  |
| 4. Правила проведения работ по оформлению/отделке, оборудованию, ремонту арендуемых Помещений        | 6  |
| 5. Правила использования арендуемого Помещения, мест общего пользования в Здании                     | 8  |
| 6. Перемещение товарно-материальных ценностей в Здании                                               | 10 |
| 7. Доставка и вывоз грузов.                                                                          | 10 |
| 8. Правила безопасности                                                                              | 11 |
| 9. Пожарная безопасность                                                                             | 12 |
| 10. Действия при чрезвычайных ситуациях                                                              | 12 |
| 11. Трудовая деятельность иностранных граждан и лиц без гражданства привлекаемых для работы в здании | 14 |
| Приложение № 1                                                                                       | 17 |

## **Общие положения**

Настоящий Регламент работы здания бизнес-центр «Вере́йская Пла́за II» (далее по тексту - Регламент) разработан и утвержден ООО «СитиЭндМолз», являющейся управляющей компанией (далее – Управляющая компания/УК), привлеченной для обслуживания здания БЦ «Вере́йская Пла́за II», расположенного по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Можайский, ул Вере́йская, д. 17, и уполномоченной для работы с арендаторами.

Регламент является документом, устанавливающим внутренний порядок работы бизнес-центра «Вере́йская Пла́за II» и обязателен для выполнения всеми арендаторами помещений Здания, их сотрудниками, посетителями, а также работниками привлеченных подрядных организаций.

Регламент устанавливает порядок пропускного режима, использования помещений; предупреждения и пресечения противоправных действий; пользования местами общего пользования и прилегающей территорией, эксплуатации коммуникаций и оборудования Здания; проведения работ; необходимость соблюдения правил охраны труда, общественного порядка и пожарной безопасности в Здании; обеспечения надлежащего технического обслуживания и эффективной эксплуатации Здания.

Регламент подлежит размещению на ресепшен бизнес-центра «Вере́йская Пла́за II», а также размещению в сети «Интернет» на официальном сайте

Управляющей компании: <https://www.cmpfm.ru/projects/bc-vereiskaia-plaza-2>

Управляющая компания обеспечивает публичный, свободный и беспрепятственный доступ к размещенному на официальном сайте Регламенту.

При заключении договоров аренды помещений в Здании заинтересованное лицо (потенциальный арендатор) вправе в любое время до заключения договора аренды ознакомиться с Регламентом в сети «Интернет» на официальном сайте.

Регламент может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке. В этом случае Управляющая компания обязана разместить объявление об изменении Регламента на своём официальном сайте и на стойке ресепшен, которая расположена на первом этаже в вестибюле Здания.

В случае нарушения настоящего Регламента, виновные лица привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, договором аренды помещений, положениями Регламента.

## **Контактная информация и режим работы**

В Здании установлен следующий режим работы: круглосуточно, ежедневно, без выходных.

Дневной режим с 09:30 час. до 18:00 час.

Ночной режим с 18:00 час. до 09:30 час.

График работы и контакты УК:

Служба одного окна УК расположена в Здании на первом этаже центрального входа в зоне ресепшен.

Контакты УК:

тел.: 8-495-803-33-03 (Контакт-центр),  
email: arendator@cmpfm.ru.

Часы работы УК:

- Служба одного окна (СОО):

с 09:30 до 18:00, пн, вт., ср., чт., пт, кроме выходных и праздничных дней в соответствии с законодательством РФ, перерыв с 14:00 до 14:30.

- Служба управляющего

с 09:30 до 18:00, пн-пт, кроме выходных и праздничных дней в соответствии с законодательством РФ.

- Аварийно-диспетчерская служба

круглосуточно.

Контакты для связи в период: с 18:00 до 09:30 – 8 969 022 33 15

Обращения в адрес УК могут быть поданы через личный кабинет на интернет-сайте УК/мобильное приложение УК (где УК предоставляет первоначальный доступ для регистрации в мобильном приложении по письменной заявке). При появлении новых способов связи арендаторы будут уведомлены дополнительно. Получение заказных писем, бандеролей и посылок, поступивших в адрес арендаторов помещений в обязанности сотрудников ресепшен не входит. Прием на хранение и выдача ключей от арендуемых помещений в обязанности сотрудников ЧОО не входит. В случае общественных волнений и беспорядков или в случае необходимости применения экстренных мер по охране Здания и находящихся в нем людей Арендодатель имеет право ограничить или прекратить доступ в Здание на период действия таких обстоятельств.

## **1. Доступ в Здание.**

1.1. В Здании установлен режим, исключающий возможность бесконтрольного входа, выхода сотрудников и посетителей, выноса (вывоза) материальных ценностей.

1.2. Доступ в Здание осуществляется через центральный вход, определяемый УК. В отдельных случаях или по указанию УК вход/выход из Здания осуществляется через запасные/аварийные выходы.

1.3. Проход в Здание (за исключением вестибюля на входной группе) осуществляется через турникеты. Проход через турникеты осуществляется по магнитным картам либо QR-кода, предоставляемым арендаторам и посетителям в установленном порядке. Проход через турникеты разрешен строго для одного человека по одному пропуску.

1.4. В режиме ожидания створки турникета закрыты. Для прохода через турникет необходимо дождаться завершения прохода впереди/навстречу идущего лица до фиксации турникета и

загорания красной метки на дисплее, приложить магнитную карту к картридеру турникета. При успешной идентификации на мониторе появляется зеленая метка и створки турникета открываются на 5 (пять) секунд для прохода. За это время необходимо пройти через турникет без задержки, после чего турникет вновь закроется и переходит в режим ожидания.

1.5. При проходе через турникеты СКУД запрещено:

- удерживать турникеты открытыми;
- передавать пропуск другим лицам;
- пропускать посторонних лиц по своему пропуску.

## 2. Порядок оформления магнитных карт и пропусков.

2.1. Все сотрудники Арендатора, которые проходят в Здание должны иметь пропуска установленного образца и быть внесенными в базу данных в личном кабинете Арендатора на сайте <https://vplaza.cmpfm.ru>. Изготовление и выдача пропусков обеспечиваются УК за плату после предоставления Арендатором письменной заявки установленного образца. Заявка на оформление постоянного пропуска (магнитной карты) может быть направлена через личный кабинет арендатора, по электронной почте [arendator@cmpfm.ru](mailto:arendator@cmpfm.ru) или по тел. 8(495)803-33-03 с указанием названия организации, количества заказываемых магнитных карт, номера мобильного телефона для связи по вопросам оформления. Доступ сотрудников Арендатора возможен без покупки пропуска постоянного образца путем считывания QR-кода, направленного на телефон или электронную почту сотрудника, у турникета. Арендатор самостоятельно заказывает пропуска постоянной категории в электронном виде через сайт <https://vplaza.cmpfm.ru>, с использованием соответствующих логина и пароля, предоставленных УК.

2.2. В случае утери пропуска доступ в здание осуществляется по QR-коду. При наличии заявки, QR-код можно получить на ресепшен. Если заявки нет, то представитель арендатора / собственника обращается в свою компанию самостоятельно. При этом доступ в нежилое помещение арендатора осуществляется арендатором самостоятельно, УК доступ в помещение арендатора не обеспечивает.

2.2.1. В случае утраты сотрудником арендатора помещений право доступа в помещения Здания, указанная информация должна быть доведена до УК арендатором помещений через Личный кабинет либо электронную почту, либо путем личного визита в Службу одного окна.

2.2.2. В случае прекращения права аренды на помещения в Здании, магнитные карты, выданные арендатору, их сотрудникам, подлежат удалению из базы данных СКУД, пропуска блокируются.

2.3. Посетители проходят в Здание круглосуточно посредством считывания QR-кода, направленного на телефон или электронную почту посетителя, у турникета. Арендатор самостоятельно заказывает гостевые пропуска в электронном виде через сайт <https://vplaza.cmpfm.ru>, с использованием соответствующих логина и пароля, предоставленных УК.

2.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность за получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о персональных данных согласий своих сотрудников и посетителей на обработку предоставленных персональных данных Арендодателем, в целях соблюдения пропускного режима, установленного в Здании.

2.5. Сотрудники правоохранительных органов, судебные приставы, пожарные службы, сотрудники государственной фельдъегерской службы РФ и медицинской скорой помощи имеют право на беспрепятственный проход через турникеты Здания без предварительного уведомления при предъявлении соответствующего удостоверения.

2.6. Контроль за посещением Здания осуществляется круглосуточно в автоматизированном порядке с помощью системы контроля учета доступа (СКУД), а также сотрудниками привлеченного ЧОО. Все посещения должны регистрироваться при входе и выходе из Здания. Лица, посещающие Здание, могут быть опрошены сотрудниками ЧОО о цели визита.

2.7. Контроль доступа сотрудников Арендатора в нежилые помещения арендатора, осуществляется арендатором самостоятельно.

### **3. Правила поведения в Здании и на Прилегающей территории.**

- 3.1. Курение (в том числе электронных сигарет, VAPE и систем нагревания табака) в Местах общего пользования, в арендуемых помещениях и на Прилегающей территории запрещено.
- 3.2. Курение разрешено только в специально отведённых местах, обозначенных информационной надписью: «Место для курения».
- 3.3. Употребление наркотических или психотропных веществ в Местах общего пользования, в арендуемых помещениях и на Прилегающей территории запрещено.
- 3.4. Употребление любой алкогольной и спиртосодержащей продукции в арендуемых помещениях, в Местах общего пользования и на Прилегающей территории запрещено, независимо от времени суток, за исключением мест общественного питания, баров и ресторанов, имеющих лицензию на продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции.
- 3.5. В Местах общего пользования и на Прилегающей территории запрещены сборы пожертвований, митинги, религиозная, политическая и другая пропаганда.
- 3.6. Фото/видеосъемки, рекламные и промоакции в Местах общего пользования и на Прилегающей территории без письменного согласования с УК запрещены.
- 3.7. Нахождение животных в помещениях и в Местах общего пользования запрещено, за исключением домашних животных, находящихся в переносках, размер которых в сумме трех сторон составляет не более 150 см, собак-поводырей на поводке, в наморднике, при условии обязательного обеспечения безопасности граждан, животных и сохранности имущества.
- 3.8. В Местах общего пользования запрещено использовать для передвижения велосипеды, роликовые коньки, самокаты, моноколеса. Запрещается проносить в Здание и перевозить в лифтах самокаты и велосипеды с целью хранения в Местах общего пользования. На Прилегающей территории расположены велопарковки для возможности временной стоянки средств индивидуальной мобильности.
- 3.9. На Прилегающей территории и в Здании запрещено разведение открытого огня.
- 3.10. Запрещено проносить в Здание взрывчатые, легковоспламеняющиеся вещества, колющие и режущие предметы, оружие. Сотрудник охраны уполномочен запрещать проход в Здание любому лицу, у которого будут обнаружены запрещенные предметы.
- 3.11. В Здании запрещена блокировка выходов из Здания. 3.9. В Здании запрещена блокировка выходов из Здания.

### **4. Правила проведения работ по оформлению/отделке, оборудованию, ремонту арендуемых Помещений.**

- 4.1. Проведение ремонтно-строительных (отделочных) работ в арендуемых Помещениях, переустройство или перепланировка возможны только после получения письменного согласования от УК.
- 4.2. Перед началом проведения ремонтно-строительных (отделочных) работ арендатору необходимо предоставить на согласование УК заявку на проведение работ, список лиц, допущенных для проведения работ, рабочую документацию/проект.
- 4.3. Арендатор не должен демонтировать и вывозить имеющееся в арендуемом помещении оборудование, материалы и другие материальные ценности без согласия УК.
- 4.4. Проверка состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей помещения на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, должны производиться только в присутствии специалистов УК с составлением акта осмотра.
- 4.5. При выполнении работ, которые в соответствии с принятой технологией производства становятся недоступными для контроля УК (скрытые работы) после начала выполнения последующих работ, а также законченных строительных конструкций и участков сетей инженерно-

технического обеспечения, устранение дефектов которых, выявленных контролем, невозможно без разборки или повреждения последующих конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, арендатор обязан предъявить результат скрытых работ для приёмки/освидетельствования УК. До завершения процедуры приёмки УК скрытых работ проведение последующих работ запрещается.

4.6. По окончании ремонтно-строительных (отделочных) работ арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней представляет в УК уведомление о завершении работ и исполнительную документацию. 4.7. Комплект документов (исполнительная документация): комплект рабочих чертежей выполненных в натуре ремонтно-отделочных/монтажных работ, исполнительные схемы (чертежи) результатов работ и профили участков сетей инженернотехнического обеспечения предоставляется в формате dwg или xml (xml-схемы) и в печатном виде в формате pdf для документов с текстовым содержанием, в том числе включающих формулы и (или) графические изображения, а также документов с графическим содержанием по архитектурно-строительному, механическому (внутренние системы водоснабжения и канализации; пожаротушения; отопление, вентиляция и кондиционирование; холодоснабжение; тепломеханические решения тепловых сетей; охранная и охранно-пожарная сигнализация) и электрическому (электроснабжение, электрооборудование, внутреннее освещение) разделам. Исполнительная документация в формате dwg или xml (xml-схемы) должна быть представлена на одном плане, каждый раздел выделен в отдельный слой и выведен на отдельный лист альбома чертежей.

4.8. Не допускается проведение работ или совершение действий, приводящих к порче конструкций Здания. 4.9. При внесении изменений в существующую электрическую схему электроснабжения Помещения и/или установке собственного энергопотребляющего оборудования, арендатор обязан предоставить в УК однолинейную схему первичных электрических соединений в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня подписания договора аренды. В течение всего срока действия договора аренды арендатор обязан хранить на территории Помещения указанную однолинейную электрическую схему.

4.10. Внутреннее оформление торговых Помещений (включая отделку, мебель, прилавки/стеллажи) осуществляется после согласования УК визуализации такого оформления.

4.11. Материалы, используемые для внутренней отделки помещений торговых объектов, должны быть нетоксичными, устойчивыми к проведению уборки влажным способом и обработки дезинфицирующими средствами.

4.12. При проведении ремонтно-строительных (отделочных) работ в торговых помещениях 1 этажа (центральный и боковые атриумы) помещения из стеклянных перегородок должны быть завешены баннерами с люверсами, дизайн которых должен быть согласован УК. Баннер может предоставить УК по дополнительной заявке за отдельную плату. По окончании ремонтно-строительных (отделочных) работ и сдачи помещений в эксплуатацию баннеры снимаются арендатором. Использование прозрачного или черного укрывного материалов, закрепленных на все виды скотча/клейкой ленты, для вышеуказанных целей не допускается.

4.13. Работы, связанные с повышенной шумностью, пылью, вибрацией, а также с применением сильно пахнущих материалов допускается проводить исключительно в нерабочее время (с 19:00 до 08:00) или в выходные дни круглосуточно и по согласованию с УК.

4.14. При отсутствии согласования с УК о проведении ремонтно-отделочных работ в нерабочее время и ночное время лица, непосредственно осуществляющие ремонтноотделочные работы, обязаны покинуть территорию Здания. Проживание и отдых на Прилегающей территории и в Здании запрещен.

4.15. Запрещается использовать Места общего пользования для хранения, распаковки и сборки мебели, офисной техники и т.п. Все доставленные материалы/грузы/ следует сразу вносить в Помещение.

4.16. Во время проведения ремонтных работ в Помещении арендатор несет ответственность за соблюдение правил охраны труда, техники безопасности, соблюдение правил пожарной безопасности и электробезопасности своими сотрудниками (подрядными организациями), а также возмещает ущерб, который нанесли действия арендатора или привлеченных им третьих лиц во время проведения ремонтных работ.

4.17. По окончании любых работ в арендуемом помещении арендатор обязан за свой счет обеспечить вывоз инструментов, вспомогательных материалов и строительного мусора из арендуемого помещения и с Прилегающей территории, а также привести помещение в состояние, готовое для использования.

4.18. Категорически запрещается использовать санитарно-технические помещения для: - слива строительных отходов (клей, мастика, краска, цементный раствор, гипс и т.п.); - мытья покрасочных и строительных инструментов; - стирки рабочей одежды и обтирочного материала.

4.19. В Здании запрещено использовать химические и нефтесодержащие продукты (керосин, ацетон, скипидар и т.д.).

4.20. На период проведения ремонтных работ в арендуемом помещении арендатор обязан соблюдать чистоту в Местах общего пользования. Арендатор вправе заключить договор на уборку с клининговой компанией, обслуживающей Здание. Арендодатель не обеспечивает послестроительную уборку Мест общего пользования и помещения арендатора. Уборка помещения арендатора, в т.ч. послестроительная уборка может быть организована УК за плату.

4.21. В целях соблюдения правил безопасности и комфорта пребывания других арендаторов, их сотрудников и посетителей Здания, сотрудники УК имеют право беспрепятственного доступа в помещение арендатора для проведения осмотра места проведения ремонтных работ.

## **5. Правила использования арендуемого Помещения, мест общего пользования в Здании.**

5.1. Арендатор обязан соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные требования, предъявляемые к использованию нежилых зданий и помещений в г. Москве, технические условия УК на производство строительно-монтажных работ, осуществление технического обслуживания инженерных систем и оборудования, и иные инструкции, и указания УК, регламентирующие деятельность в Здании.

5.2. Арендатор обязуется не размещать в Здании, не перевозить в лифтах, на эскалаторах Здания какие бы то ни было предметы, которые по своим качествам, количеству и весу могут нанести ущерб помещению, Зданию или перегрузить лифты, эскалаторы, электросеть и прочие коммуникации в Помещении, Здании. Арендатор не должен допускать перегрузки полов Здания (не более 250кг/м<sup>2</sup>). Во избежание поломки лифта необходимо не перегружать кабину, равномерно распределять груз в лифтовой кабине; не бросать предметы в проем между раздвижными дверями лифтовой кабины и полом; не задерживать двери лифта руками, ногами, посторонними предметами.

5.3. Арендатор не должен устанавливать в помещении какие-либо вендинговые автоматы для продажи чего-либо, банкоматы, терминалы оплаты без предварительного письменного согласия УК.

5.4. Установка радио-, теле- или иного оборудования на крыше здания или на его фасадах не допускается без получения предварительного письменного разрешения УК.

5.5. Использование занавесок, жалюзи, жалюзиных проемов, тонированных покрытий, пленок и защитных экранов на окнах, остекленных покрытиях арендованного Помещения возможно только с письменного разрешения УК. Арендатор обязан заменить любые повреждённые или битые стекла новыми стеклами такого же качества за свой счет.

5.6. Арендатор не имеет право изменять дизайн Мест общего пользования. Входные двери, окна, и пр., которые отражают и пропускают свет в залы, коридоры или другие помещения общего пользования, в пределах границ Здания не должны быть закрыты или чем-либо заставлены.

5.7. Арендатор имеет право обозначить свое местонахождение, разместив наклейку на табличке, расположенной рядом с дверью арендуемого помещения. Наклейка наносится арендатором самостоятельно или с привлечением подрядной организации и должна соответствовать требованиям, установленным УК. При несоответствии наклейки требованиям, табличка вместе с наклейкой может быть демонтирована УК. 5.8. Размещение навигации в Местах общего пользования, на полу (стойки), на дверях или остекленных поверхностях помещений возможно после согласования с УК, за плату. При подаче заявки необходимо указать основания для размещения дополнительной навигации и период размещения.

5.9. Ни при каких обстоятельствах арендатор не должен хранить или складировать свое имущество, упаковочную тару, мусор, в Местах общего пользования либо на Прилегающей территории.

5.10. Арендатор обязан предоставлять УК возможность контроля за использованием помещения (допуск, осмотр). Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ в помещение работников эксплуатационных и ремонтно-строительных служб в целях производства работ, носящих аварийный или неотложный характер.

5.11. В целях обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, арендатор обязан по окончании рабочего времени, а также в случае отсутствия сотрудников в течение рабочего времени, закрывать помещение на ключ. При использовании магнитного замка в помещении перед уходом необходимо удостовериться, что замок переведен в ночной режим (дверь невозможно открыть снаружи поворотом ручки без приложения магнитной ключ-карты).

5.12. В случае замены/установки дополнительных замков арендатор обязан предоставить в УК запасной комплект ключей от всех арендуемых помещений для использования их при возникновении аварийной ситуации, иных чрезвычайных обстоятельств в период отсутствия в помещении сотрудников арендатора. Дубликат предоставляется в одном экземпляре в конверте или тубусе, опечатанном печатью арендатора, с указанием на лицевой стороне: номера помещения, наименования арендатора, номера телефона и ФИО контактного лица арендатора, к которому можно обратиться круглосуточно в случае ЧС.

5.13. Дубликат ключей/магнитная карта находится у сотрудников ЧОО и может быть осмотрен арендатором в любое время.

5.14. Экстренное вскрытие арендуемых помещений допускается при возникновении аварийной ситуации, грозящей повреждением помещений Здания или угрожающих жизни и здоровью находящихся в Здании людей, при этом арендатор уведомляется незамедлительно. Каждый случай экстренного вскрытия арендуемых помещений и использования дубликатов ключей фиксируется с составлением соответствующего акта, копия которого не передается арендатору.

5.15. В случае отсутствия доступа в арендованное помещение по причине не предоставления дубликата ключа/карты, замены цилиндрического механизма дверного замка без уведомления УК, производится аварийное вскрытие двери помещения подручными средствами, о чем УК составляет акт, все последующие расходы на восстановление двери/замка/ручки/стен/витражей несет арендатор.

5.16. Арендатор обязан с требуемой периодичностью убирать все твердые коммунальные отходы (ТКО) и выносить их из Помещения в контейнеры для сбора ТКО, установленные УК на Прилегающей территории. УК представляет контейнер для сбора ТКО (за исключением: крупногабаритных отходов, являющихся вторичными материальными ресурсами, строительного мусора и отходов арендатора, для которых законом и подзаконными актами предусмотрен специальный режим хранения и утилизации), находящийся на Прилегающей территории. Сбор, хранение и утилизация крупногабаритных отходов, отходов, являющихся вторичными материальными ресурсами, строительного мусора и отходов арендатора, для которых законом и подзаконными актами предусмотрен специальный режим хранения и утилизации, арендатор осуществляет за свой счет и своими силами и/или силами привлеченных специализированных организаций.

5.17. Если вследствие ненадлежащего исполнения арендатором указанной обязанности захламляется Прилегающая территория и/или Места общего пользования, уборка Прилегающей территории в месте размещения контейнеров и вывоз ТКО (крупногабаритных отходов, являющихся вторичными материальными ресурсами, строительного мусора и отходов арендатора, для которых законом и подзаконными актами предусмотрен специальный режим хранения и утилизации) осуществляется УК, за счет арендатора. При этом, к арендатору могут быть применены штрафные санкции.

5.18. В случае использования Помещения в целях организации мест общественного питания, розничной торговли пищевыми продуктами, арендатор обязан в части обеспечения соблюдения требований законодательства по охране окружающей среды:

- самостоятельно оформить разрешения на выбросы вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух и вредные физические воздействия на атмосферный воздух;
- самостоятельно разрабатывать проекты нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов в целях уменьшения количества их образования;

- соблюдать требования для сбора мусора и пищевых отходов, образующихся в деятельности арендатора, самостоятельно заключить договоры со специализированными организациями на сбор, использование, обезвреживание, транспортировку, размещение образующихся в деятельности арендатора отходов пищевых продуктов и продовольственного сырья;
- самостоятельно осуществлять плату за негативное воздействие на окружающую среду;
- соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;
- при количестве посадочных мест более 50 (пятидесяти) самостоятельно разработать и утвердить в установленном порядке паспорт безопасности места массового пребывания людей.

## **6. Перемещение товарно-материальных ценностей в Здании.**

- 6.1. При вывозе, либо выносе ТМЦ с территории Здания представителями, сотрудниками и посетителями арендатора, сотруднику охраны предоставляется материальный пропуск - разрешение на вынос (вывоз) имущества установленного УК образца.
- 6.2. Пропуск оформляется в Службе одного окна в рабочие часы при условии отсутствия задолженности по арендной плате, штрафных санкций за нарушение условий договора и иных платежей, предусмотренных договором аренды. Если вывоз/вынос запланирован на раннее утро или на выходной, или праздничный день, выдача материального пропуска возможна в течение всего предшествующего рабочего дня.
- 6.3. По окончании срока действия договора аренды либо при его досрочном расторжении пропуск оформляется при условии отсутствия задолженности арендатора по договору, а также при условии подписания Соглашения о расторжении и/или акта возврата нежилого Помещения.
- 6.4. Для оформления материального пропуска сотрудник арендатора, указанный арендатором в качестве уполномоченного представителя, обращается в Службу одного окна с документом, удостоверяющим личность. На каждый факт выноса/вывоза материальных ценностей в течение одного дня оформляется равное количество материальных пропусков.
- 6.5. Арендатор обязан предоставить в УК перечень лиц, имеющих право на получение материального пропуска, в т.ч. предоставив в Службу одного окна УК оригинал доверенности, установленного образца, не менее чем за 2 (Два) рабочих дня до вывоза (выноса) ТМЦ. Сотрудник Службы одного окна УК вправе отказать представителю, сотруднику и/или посетителю арендатора в оформлении материального пропуска и в осуществлении вывоза (выноса) ТМЦ из Здания в случае отсутствия доверенности у лица, осуществляющего вывоз (вынос) ТМЦ.
- 6.6. На выходе из Здания, в зоне погрузки-разгрузки необходимо передать сотруднику охраны материальный пропуск и предоставить для осмотра выносимые предметы. Сотрудники охраны имеют право проверить соответствие ТМЦ, выносимых из Здания, перечню, указанному в пропуске. При выявлении несоответствия ТМЦ, заявленных в пропуске, материальный пропуск подлежит переоформлению в установленном порядке. 6.7. Контроль выноса ТМЦ из арендуемых помещений осуществляется арендатором самостоятельно.
- 6.8. В отсутствие материального пропуска вывоз (вынос) ТМЦ из Здания не допускается.

## **7. Доставка и вывоз грузов.**

- 7.1. Перемещение ТМЦ через турникеты центрального входа в Здание возможно без заявки, при условии соблюдения габаритов, не превышающих 0,4 м х 0,4 м (размер коробки А4).
- 7.2. Перемещение ТМЦ, размеры которых превышают 0,4 м х 0,4 м (размер коробки А4), но не относятся к крупногабаритному (1 м х 0,5 м х 0,3 м), возможно только через зону разгрузки Здания, ежедневно с 09:00 до 21:00 без предварительной заявки (требуется звонок в Контакт-центр).
- 7.3. Перемещение крупногабаритных ТМЦ (1 м х 0,5 м х 0,3 м и выше) (строительные материалы, коробки с мебелью, мебель, МФУ, сейфы и прочие крупногабаритные грузы) возможен только в период с 19:00 до 08:00 по будням + круглосуточно в выходные и праздничные дни строго по предварительно поданной и согласованной заявке на «Доступ в нерабочее время».

7.4. При подаче заявки на перемещение крупногабаритных ТМЦ (1 м х 0,5 м х 0,3 м и выше) необходимо указать на необходимость использования лифта (грузовой лифт №1). В случае согласования заявки, непосредственно перед подъемом груза необходимо убедиться, что лифт обшит защитным материалом, в противном случае использование лифта не допускается.

7.5. В случае порчи имущества (стены, лифты, потолки, двери, лестничные пролеты и т.п.) арендатор обязан произвести восстановительные работы за свой счет и своими силами, в разумные сроки (не более 7 дней).

## 8. Правила безопасности.

8.1. Арендатор обязан выполнять требования законодательства РФ, нормативно-правовых актов г. Москвы, требования МЧС России по г. Москве, Департамента по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности города Москвы по вопросам гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

8.2. Арендатор несет ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности, техники безопасности, электробезопасности, охраны труда своими сотрудниками и привлеченными подрядными организациями.

8.3. Арендатор не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного согласования с УК устанавливать, подключать и использовать электроприборы и машины, мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения в Здании. Арендатору запрещается самовольное (несанкционированное) подключение оборудования к системе электроснабжения в Здании, безучётное использование/потребление электрической энергии в отсутствие правовых оснований в виде разрешительных документов. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, причинённый электронному или механическому оборудованию Арендатора.

8.4. Запрещено пользоваться самодельными электроприборами и неисправными электророзетками. Неисправное электрооборудование должно быть немедленно отключено от источника электропитания.

8.5. Арендатор не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного согласования с УК использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

8.6. Арендатор не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного согласования с УК подключать и использовать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), сертификатов соответствия, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

8.7. Запрещается создавать препятствия нормальному функционированию инженерных коммуникаций (система пожаротушения, система вентиляции отопления и кондиционирования, электропитание и т.д.). Арендатор не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного согласования с УК производить перенос инженерных сетей.

8.8. Арендатор соглашается с тем, что по требованию УК персонал Арендатора обязан проходить инструктажи по соблюдению техники безопасности в границах ответственности за пожарную и электробезопасность в Здании под роспись в соответствующем журнале по технике безопасности.

8.9. Арендатор обязан назначить приказом ответственное лицо за соблюдением мер по пожарной безопасности, электробезопасности и охране труда (приказ должен находиться в арендуемом помещении, на видном месте), а также указать контактные данные ответственного сотрудника для связи (прикрепить на видном месте табличку с указанием наименования организации, ответственного лица и контактного номера телефона), и передать УК копии приказов об их назначении.

Ответственное лицо обязано:

- вести необходимую документацию, касающуюся пожарных и электробезопасных мероприятий, а также составить план эвакуации сотрудников арендатора при пожаре в арендуемом Помещении;
- контролировать наличие информационной таблички в Помещении, с указанием должности, фамилии, имени и отчества ответственного лица за пожарную безопасность, его подписи;

- осуществлять все необходимые хозяйственные мероприятия, в том числе закупку огнетушителей, контроль их состояния и пригодности, своевременное отключение электробытовых приборов и аппаратуры после завершения их работы;
- следить за соблюдением правил пожарной безопасности

## 9. Пожарная безопасность.

9.1. Система предотвращения пожара в Здании обеспечивается с помощью конструктивно-планировочных решений, безопасных строительных материалов, специального инженерно-технического оборудования, а также средств защиты (система оповещения о пожаре и управления эвакуацией людей и другие).

9.2. Порядок действий при обнаружении возгорания, задымления или запаха гари: При обнаружении возгорания, задымления или запаха гари необходимо нажать кнопку оповещения о пожаре (ручной пожарный извещатель) расположенные на этаже, сообщите в УК по телефону или сотруднику ЧОО. Принять меры по тушению пожара первичными средствами пожаротушения в начальной стадии пожара. В случае, когда помещение задымлено и очаг пожара не виден необходимо плотно закрыть окна и двери помещения и покинуть опасную зону Все системы пожарной безопасности работают в автоматическом режиме.

9.3. При получении сигналов пожарной тревоги от дымовых датчиков или ручного извещателя и подтверждении факта пожара активируется пожарный сценарий, в соответствии с которым происходит следующее: - производится звуковое оповещение о возникновении пожара и порядке эвакуации; - магнитные замки на дверях разблокируются и обеспечивают свободный проход; - на выход турникеты работают в режиме свободного прохода; - все лифты спускаются на 1-й этаж и останавливаются с открытыми дверями; - запускается подпор воздуха и система дымоудаления. Необходимо следовать инструкциям и указаниям УК, переданным посредством речевого оповещения. Необходимо препятствовать созданию паники, сохранять спокойствие, оказывать помощь окружающим, в случае возникновения замешательства. Запрещается пользоваться лифтами.

9.4. Арендатор несет ответственность за ознакомление с планами эвакуации, размещенных на каждом этаже в Здании, которые содержат точное положение пожарных выходов и лестниц. Сотрудник арендатора, ответственный за пожарную безопасность, должен направлять сотрудников арендатора через пожарные выходы в безопасное место на улице и убедиться, что все сотрудники покинули Здание.

9.5. Учебно-тренировочные мероприятия в Здании проводятся в соответствии с утвержденным УК планом-графиком.

9.6. Во время учебно-тренировочной пожарной тревоги после включения сигнала оповещения все сотрудники и посетители арендатора должны покинуть помещение через ближайшие пожарные выходы, выйти на улицу и отойти от Здания на безопасное расстояние.

9.7. Арендатор обязан обеспечить эвакуацию из Здания своих сотрудников и посетителей при проведении учебно-тренировочных проверок противопожарных систем Здания, в случае уклонения от участия в учебных тренировках по пожарной безопасности арендатор может быть привлечен к ответственности.

9.8. В случае нарушения правил пожарной безопасности в арендуемых помещениях, арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 10. Действия при чрезвычайных ситуациях.

10.1. Чрезвычайная ситуация (далее - ЧС) характеризуется возникновением события, обстановки, которые могут повлечь за собой жертвы, ущерб здоровью или окружающей среде, материальные и др. потери.

10.2. Арендаторы, численность работников которых составляет 50 человек и более, самостоятельно разрабатывают и утверждают в установленном порядке паспорт безопасности места массового пребывания людей.

10.3. Арендаторы обязаны планировать и осуществлять мероприятия по защите сотрудников от чрезвычайных ситуаций, а также планировать и проводить мероприятия по повышению устойчивости функционирования арендуемых помещений и обеспечению жизнедеятельности сотрудников в чрезвычайных ситуациях. Арендатор обеспечивает разработку:

- планы действий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций – в отношении арендуемых помещений с максимальным одновременным нахождением 50 и более человек (включая сотрудников);
- инструкции по действиям при угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций - в отношении арендуемых помещений с максимальным одновременным нахождением менее 50 человек (включая сотрудников).

10.4. Любым доступным способом необходимо незамедлительно передать информацию в УК (место/дата/время/причина наступления ЧС) лицу, обладающему информацией о следующих чрезвычайных ситуациях:

- любое локальное задымление, возгорание или пожар, угроза возникновения таковых в арендуемом помещении, в Здании или на Прилегающей территории;
- любые протечки трубопроводов (отопления, водоснабжения, холодоснабжения и т.д.) или строительных конструкций, угроза возникновения таковых;
- любые случаи выхода из строя инженерного оборудования, систем, механизмов или транспорта (в арендуемом помещении, в Здании или на Прилегающей территории), угрожающие жизни и здоровью людей или состоянию здания и оборудования, а также угроза выхода из строя такого оборудования (включая, но не ограничиваясь угрозой отключения электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, холодоснабжения, пожарно-охранных систем и т.д.);
- любые случаи выхода из строя инженерного оборудования, нарушения строительных конструкций, иные происшествия, ухудшающие нормальный рабочий режим (или угрожающие таким ухудшением) арендаторов, их сотрудников, посетителей, работников подрядных организаций, в том числе приведшие к:
  - перерыву в работе систем электроснабжения или более чем одному скачку напряжения в течение дня;
  - отрыву, падению, смещению относительно нормального положения каких-либо конструкций здания;
  - остановке или перебоям в работе лифтового оборудования; – необходимости эвакуации людей из лифта;
  - прекращению или длительной задержке доступа сотрудников и посетителей арендаторов в Здание;
  - неработоспособности, отключению, выходу из строя любой инженерной системы (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, электрика, противопожарные системы, слаботочные системы и т.д.).
- любые несчастные случаи и травмы арендаторов, их сотрудников, посетителей, работников подрядных организаций;
- взрыв или угроза такового в арендуемом помещении, в Здании или на Прилегающей территории;
- любые противоправные действия в арендуемом помещении, в Здании или на Прилегающей территории;
- иные угрозы нанесения ущерба людям, имуществу, в т.ч. третьих лиц, Зданию;
- любые происшествия, потребовавшие эвакуации людей из Здания и с Прилегающей территории;
- природные катаклизмы или угроза таковых.

10.5. УК обеспечивает круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы.

10.6. Арендаторы должны обеспечить проведение инструктажа для своих сотрудников и работников привлекаемых подрядных организаций. По завершению прохождения инструктажа по ЧС инструктируемый должен:

- а) знать:

- потенциальные источники опасностей, которые могут привести к ЧС в арендуемом помещении, виды ЧС, характерные для места расположения помещения;
  - установленные способы оповещения при угрозе и возникновении ЧС;
  - принятые основные способы защиты от опасностей, возникающих при указанных ЧС, правила действий при угрозе и возникновении данных опасностей;
  - места хранения средств индивидуальной защиты и расположения средств коллективной защиты (при наличии);
- б) уметь:
- действовать по сигналам оповещения;
  - действовать при объявлении эвакуации;
  - использовать средства индивидуальной и коллективной защиты.

## **11. Трудовая деятельность иностранных граждан и лиц без гражданства привлекаемых для работы в здании.**

11.1. Арендатор обязуется осуществлять привлечение иностранного гражданина или лица без гражданства к трудовой деятельности в помещении и/или в Здании/на Прилегающей территории, в том числе в связи с проведением ремонтных (подготовительных) работ в Помещении, в строгом соответствии с правилами привлечения к трудовой деятельности в РФ иностранных граждан и лиц без гражданства и правилами миграционного учета.

11.2. В случае наложения на УК взысканий контролирующими или другими государственными органами в связи с неисполнением собственником/арендатором требований законодательства Российской Федерации о привлечении к трудовой деятельности в России иностранных граждан и лиц без гражданства и миграционном учете, собственник/арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования возместить УК все расходы, понесенные в результате наложения на УК таких взысканий.

Схем прилегающей территории БЦ «Верейская плаза II»

