**Правила поведения на территории комплекса ООО «Терминал «Европа»**

г. Химки «01» ноября 2023 г

**Общие положения**

* 1. Настоящие Правила поведения на территории комплекса ООО «Терминал «Европа» (далее – «**Правила**») устанавливают основные принципы и нормы поведения и подлежат исполнению Арендаторам, их ответственным лицам, осуществляющим эксплуатацию, контроль за техническим состоянием и условиями эксплуатации Объекта, их сотрудниками и третьими лицами, въезжающими на территорию комплекса ООО «Терминал «Европа» на основании запроса Арендатора.
  2. На основе настоящих Правил и с учетом конкретных условий работы Арендатора, должны быть предприняты организационные и другие меры по обеспечению безопасности, сохранности и эксплуатационной надежности Объекта.
  3. При функционировании Арендатора на территории Комплекса, его действия должны быть направлены на обеспечение безопасности жизни и здоровья персонала, сохранности материальных ценностей, оборудования и помещений Комплекса. Уровень риска для жизни и здоровья сотрудников как в обычных условиях, так и в экстремальных ситуациях должен быть минимальным. Арендатор должен соблюдать санитарно-гигиенические, противоэпидемиологические правила и нормы.
  4. Правила являются неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения (далее – «**Договор**»), вступают в силу с даты подписания Договора аренды нежилого помещения и действуют до момента подписания сторонами Акта возврата нежилого помещения по форме, установленной Договором.
  5. Данные Правила распространяются на всю территорию Комплекса и являются обязательными для исполнения всеми лицами, находящимися на территории Комплекса.

1. **Термины и определения**

**«Здание**» – строительное сооружение, расположенное на территории Комплекса, включающее в себя нежилые Помещения для хранения материальных ресурсов и деятельности сотрудников Арендатора.

«**Территория Комплекса**» – совокупность земельных участков, занимаемых строениями, сооружениями и наружными коммуникациями.

«**Места общего пользования**» – территория, предоставляемая в общее пользование Арендаторам, их сотрудникам, а также их посетителям.

«**Парковочные места**» – наземная часть территории Комплекса, предназначенная для парковки транспортных средств Арендатора, его сотрудников и посетителей.

«**Инженерно-техническая служба**» – структурное подразделение Арендодателя либо технические специалисты, привлеченные им непосредственно осуществляющие ремонтные работы и устранение аварий.

«**Объект**» – нежилые помещения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности, переданные Арендатору по Договору аренды нежилых помещений.

«**Охранная служба**» – специализированная организация, осуществляющая охранную деятельность, и обеспечивающая безопасность на территории Комплекса.

1. **Взаимодействие Арендатора с Арендодателем**
   1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора и далее ежегодно не позднее последнего рабочего дня текущего года Арендатор обязан предоставить Арендодателю контактную информацию об ответственных лицах, осуществляющих эксплуатацию, контроль за техническим состоянием, условиями эксплуатации и пожарной безопасности Объекта (далее – «**Ответственные лица**») с указанием номеров телефонов и адресов электронной почты.

Арендатор должен незамедлительно информировать Арендодателя об изменении списка ответственных лиц Арендатора, указанных в настоящем пункте, или их контактной информации. В случае смены ответственного лица, необходимо предоставить письменное уведомление о смене ответственных лиц, отзыв доверенности, выданной на предыдущее ответственное лицо, а также новую доверенность на новое ответственное лицо.

* 1. Арендаторы по всем вопросам исполнения Договора в части оказания услуг Арендодателя и соблюдения настоящих Правил обязаны обращаться к Арендодателю.
  2. Арендатор незамедлительно сообщает Арендодателю одним из предусмотренных Договоров способом связи о возникших или предвиденных авариях, неполадках, повреждениях Объекта, внутренних коммуникаций и оборудования, и одновременно направляет письменное уведомление в адрес Арендодателя в максимально короткий срок, позволяющее своевременно принять соответствующие меры по предотвращению/устранению аварий, неполадок, повреждений.
  3. Арендатор обеспечивает не реже 1 (одного) раза в месяц, присутствие ответственных лиц Арендатора на совещании, проводимом Арендодателем по текущим вопросам работы территории комплекса.
  4. Арендатор ежедневно осуществляет связь с инженером территории комплекса, докладывает о состоянии дел в арендуемом помещении и местах общего пользования, соблюдении пожарной и электробезопасности, количестве работающих сотрудников.

1. **Порядок проезда и прохода на территорию комплекса**
   1. Пропуск лиц и автотранспортных средств на территорию комплекса осуществляется в контрольно-пропускных пунктах (далее – «**КПП**») во время работы Комплекса – с 6:00 до 21:00, если иное не согласовано Сторонами в Договоре.
   2. Въезд/проход на территорию комплекса осуществляется на основании постоянных или разовых пропусков, выданных администрацией ООО «Терминал «Европа» по установленной форме.
   3. При въезде/входе на территорию комплекса пропуска предъявляются на КПП для визуального контроля. Весь заезжающий транспорт должен иметь чистые, читаемые государственные регистрационные знаки. Заезд на территорию с грязными, нечитаемыми государственными регистрационными знаками запрещен.
   4. Запрещен въезд на территорию Комплекса автотранспорта без государственных регистрационных знаков.
   5. Постоянный пропуск на автотранспорт оформляется Арендодателем на основании заявки, сформированной Арендатором по электронной почте, согласованной сторонами в Договоре, в адрес администрации комплекса. Заявка содержит информацию о заказчике пропуска, транспортном средстве (марка, регистрационный номер).
   6. На одно парковочное место оформляется один постоянный пропуск на автотранспорт. Постоянные пропуск предоставляет право въезда и выезда автомобиля во время работы территории Комплекса.
   7. Срок действия Постоянного пропуска на автотранспорт – с даты выдачи Арендатору до наступления одного из наиболее ранних событий:

* даты окончания срока аренды (оказания услуг) по Договору;
* до 31 декабря текущего года;
* до невостребованности данного постоянного пропуска (например, в связи с увольнением сотрудника, смены гос.рег.номера и т.д.).

При наступлении одного из вышеуказанных событий Арендатор сдает постоянный пропуска на автотранспорт Арендодателю.

* 1. Для оформления и выдачи постоянных пропусков на автотранспорт на каждый последующий период заявка предоставляется Арендодателю не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до даты начала следующего периода.
  2. Арендодатель вправе отказать в выдаче постоянного пропуска на автотранспорт для въезда на территорию Комплекса.
  3. Запрещено использовать пропуска, изготовленные самостоятельно, методом копирования, не числящихся в базе выданных постоянных пропусков Арендодателя.
  4. В случае утраты пропуска Арендатор обязан незамедлительно уведомить Уполномоченного администрацию Арендодателя. Изготовление дубликата является платной услугой в размере 500,00 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).
  5. Передача Постоянных пропусков третьим лицам запрещена. В случаях выявления передачи третьим лицам, Арендодатель оставляет за собой право изъять эти пропуска без права на возврат, что не освобождает Арендатора от уплаты штрафа в соответствии с действующим прайсом.
  6. Разовый пропуск для въезда на территорию Комплекса легкового и грузового автотранспорта, оформляется Арендатором путем направления письменной заявки на КПП.
  7. Сотрудники службы охраны могут запретить или задержать до выяснения обстоятельств проезд транспортного средства для принятия мер дополнительного контроля и в целях обеспечения безопасности, а также в случае нахождения транспортного средства в списках нарушителей Правил для Арендаторов.
  8. Проход посетителей на территорию Комплекса осуществляется в соответствии с графиком работы Комплекса, на основании Разового пропуска, который оформляется службой охраны Арендодателя на КПП на основании письменной заявки Арендодателя.

1. **Парковка и движение на территории комплекса**
   1. Движение автотранспортных средств на территории комплекса осуществляется с обязательным соблюдением Правил дорожного движения, настоящих Правил, установленных дорожных знаков, скоростного режима и дорожной разметки (при наличии). Максимальная скорость движения на территории комплекса не более 20 км/ч. Перестроение с последующим опережением, обгон впереди движущегося транспорта на всей территории комплекса запрещен.
   2. На территории Комплекса предусмотрены парковочные места для транспортных средств Арендатора, с фиксированием расположения мест. Количество мест определяется условиями Договора аренды. Распределение парковочных мест и контроль их использования осуществляется Арендодателем самостоятельно.
   3. Арендаторы не вправе заключать никаких соглашений (в устной и письменной форме) между собой относительно использования для парковки и хранения автотранспортных средств, прицепов парковочных мест друг друга. Арендатор не вправе самовольно создавать парковочные места, а также самовольно возводить ограждения парковочных мест.
   4. Арендаторам запрещается использовать для парковки и остановки проезжую часть, разворотные площадки, а также погрузочно-разгрузочные зоны других Арендаторов, в том числе и в случаях, если они не заняты в данный момент.
   5. Погрузочно-разгрузочная зона может быть использована Арендатором только для остановки и стоянки автотранспортных средств только в целях проведения разгрузочных и/или погрузочных работ.
   6. При осуществлении погрузки/выгрузки водитель ставит транспортное средство в погрузочно-разгрузочную зону, выключает двигатель и устанавливает противооткатные упоры («башмаки»). Проведение погрузочных или разгрузочных работ без противооткатных упоров («башмаков») запрещено.
   7. Движение сотрудников и посетителей Арендатора по территории Комплекса осуществляется с соблюдением Правил дорожного движения.
   8. Арендаторам запрещается производить на парковочных площадках перед КПП и на территории Комплекса, в том числе на отведенных для них парковочных местах, какой-либо ремонт автотранспортных средств, шиномонтажные работы, мойку автомобилей, тентов, фургонов, заправку топливом или слив топлива. Запрещается использование парковочных мест для размещения прицепов, материальных ценностей или в иных целях, за исключением прямого назначения.
   9. В случае невозможности дальнейшей эксплуатации автотранспортного средства ввиду его поломки, ремонт такого автомобиля на территории Комплекса запрещен, Арендатор самостоятельно или на возмездной основе с привлечением Арендодателя производит эвакуацию данного автомобиля за пределы территории Комплекса.
   10. Арендатор обязан довести до водителей информацию об обязанности выполнять требования сотрудников Арендодателя и/или Службы охраны в части соблюдения Правил.
   11. Всем лицам, находящимся на территории Комплекса, запрещается передавать пропуск на автотранспортное средство с другим регистрационным номером, другим сотрудникам и посторонним лицам, за исключением изъятия пропуска по требованию Арендодателя, сотрудников Службы охраны Арендодателя.
   12. Арендодатель не несет ответственности за возможные повреждения транспортных средств в зоне действия автоматических шлагбаумов, в случае несоблюдения Правил при проезде через шлагбаум. При повреждении оборудования (шлагбаумов) по вине сотрудников или посетителей Арендатора из-за несоблюдения настоящих Правил, Арендатор обязан возместить ущерб за поврежденное оборудование и уплатить штраф в размере 10 000,00 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек). Уплата штрафа не освобождает Арендатора от оплаты компенсации работ в полном объеме.
   13. Арендодатель не несет ответственности за сохранность и целостность транспортного средства или иного имущества, размещенного на территории парковки, в том числе оставленного в транспортных средствах. Несмотря на то, что сотрудники Службы охраны осуществляют обеспечение пропускного режима, производят действия, направленные на предотвращения случаев хищения или утраты груза, данные действия не означают ответственности Арендодателя и привлеченных им подрядных организаций за сохранность грузов, оборудования и другого имущества Арендатора на территории Комплекса.
   14. Во время нахождения на территории Комплекса и стоянки транспортного средства, водителям и сопровождающим лицам запрещается курение (в том числе и в кабине), использование открытого огня (газовые плитки, примусы и прочее).
2. **Безопасность на территории комплекса**
   1. **На территории комплекса запрещается:**

* Нарушать общественный порядок, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения.
* Захламлять мусором Объекты, территорию комплекса, включая Места общего пользования.
* Хранить и применять легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, баллоны с газом, целлулоида и других взрывопожароопасных веществ и материалов, за исключением случаев, если это согласовано с Арендодателем и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
* Использовать на Объектах технику, работающую с использованием дизельного топлива.
* Устраивать в Местах общего пользования кладовые, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и горючие материалы.
* Ограничивать доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшать зоны действия систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией).
* Находиться на территории комплекса в шортах, майках, тапочках, одежде пляжного вида. На территории комплекса сотрудники Арендатора должны иметь опрятный внешний вид и единую установленную Арендатором форму одежды.
  1. **Правила противопожарной и электротехнической безопасности**

Арендатор обеспечивает выполнение норм и требований пожарной безопасности режимного характера в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и других нормативных документов, регулирующих правила пожарной безопасности.

В течение 10 (десять) календарных дней с момента принятия Арендатором Объекта по Акту приема-передачи Арендатор обязан разработать:

* план эвакуации персонала при пожаре;
* инструкцию о мерах по соблюдению требований пожарной безопасности;
* провести инструктаж работников по пожарной безопасности под роспись в журнале «проведение инструктажа»;
* обеспечить помещения первичными средствами пожаротушения (огнетушителями).

Арендатор своими силами и средствами поддерживает противопожарный режим, проводит все необходимые и достаточные мероприятия с целью предотвращения возгораний на арендуемом помещении и Местах общего пользования, а именно:

* осуществляет проверку и перезарядку огнетушителей с истекшим сроком годности;
* обеспечивать свободный доступ к пожарным кранам и их оборудованию;
* осуществляет иные мероприятия, направленные на поддержание противопожарной безопасности;

Арендатор обеспечивает выполнение правил электротехнической безопасности и технических требований к эксплуатации помещений и инженерного оборудования, а именно:

* не допускает к электроустановкам лиц, не прошедших аттестацию по электробезопасности;
* не производит, без письменного согласия Арендодателя, работы, связанные с присоединением (отсоединением) проводов, ремонтом, наладкой, профилактикой и испытанием электроустановок;
* не производит присоединение энергопринимающего оборудования к сети, приводящее к увеличению мощности свыше разрешенной, а также не допускает таких действий со стороны своих сотрудников, командированного персонала и привлеченных для выполнения работ третьих лиц;
* обеспечивает сохранность установленных в арендованном помещении приборов учета электроэнергии.
* поддерживает технически безопасное состояние своих электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей;
* обеспечивает сохранность в арендуемом помещении и на территории Арендатора электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, средств измерения электрической энергии (мощности), технических и программных средств и автоматизированных систем учета, принадлежащих Арендодателю;
* обеспечивает доступ представителей Арендодателя для осуществления мероприятий, по контролю за работой приборов и связанных с ними электрическими установками и средствам измерений для:
* проведения мероприятий по прекращению (ограничению) поставки (потребления) электрической энергии (мощности);
* контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления, снятия контрольных показаний, проверки условий эксплуатации и сохранности средств измерений Арендатора – в любое время суток;
* проведения замеров по определению качества электрической энергии – в рабочее время суток Арендатора;
* обслуживания находящихся на территории Арендатора электрических установок и средств измерений, принадлежащих Арендодателю – в любое время суток.
  1. **Арендатор уведомляет Арендодателя:**
* о всех неисправностях оборудования, принадлежащего Арендодателю, приборов учета, защитных и пломбирующих устройств средств измерений, а также неисправностях в работе или утрате средств измерений, находящихся на территории Арендатора - не позднее одного часа с момента обнаружения;
* о всех планируемых изменениях в схеме энергоснабжения Арендатора - решение принимается совместно в Арендодателем;
* немедленно уведомлять Арендодателя об авариях на энергетических объектах Арендатора, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей, а также о возгораниях, вызванных неисправностью электроустановок.

1. **Техническая эксплуатация на территории комплекса**

В целях осуществления безопасной и надлежащей эксплуатации на территории комплекса и в дополнение к иным положениям Договора аренды, Арендатор не должен допускать:

* установки, не предусмотренных проектом Объекта, различных подвесных транспортных систем;
* превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки;
* превышения допустимых скоростей движения внутрискладского транспорта и его резкого торможения, при этом режим движения транспорта на Объекте должен быть регламентирован настоящими Правилами;
* ударов по строительным конструкциям при транспортировке и перемещении грузов транспортными средствами, при разгрузке материалов, изделий, деталей, в процессе передвижения грузов волоком;
* нарушения целостности ограждающих конструкций и элементов Объекта (стен, покрытий, заполнений проемов и др.);
* нарушения производственных габаритов проходов и проездов, при этом их границы должны быть четко обозначены на полах или других удобных для этой цели местах;
* производства земляных работ и срезки земли вокруг Объекта, а также складирования товара и материалов возле стен и колонн Объекта;
* ослабления несущих металлических конструкций Объекта вырезкой отдельных элементов или их частей, сверления отверстий, произвольного прогиба деталей конструкций;
* ликвидации трещин в металлических колоннах путем поверхностной заварки;
* прокладки по перекрытиям Объекта временных трубопроводов, установки на перекрытиях, не предусмотренных проектом Объекта вентиляционных установок, стоек осветительной или иной проводки, складирования строительных и других материалов и изделий, устраивания вспомогательных помещений;
* пребывания работников Арендатора на кровле Объекта;
* монтажа посторонних предметов на кровле Объекта;
* пробивки отверстий и проемов в стенах Объекта, крепления к стенам коммуникаций, разного рода оттяжек, электрокабелей;
* перемещения тяжелых и крупногабаритных предметов по лестничным клеткам без предварительного принятия мер по предохранению ступеней, площадок, поручней и стен от повреждений.

1. **Заключительные положения**
   1. Изменение данных Правил производится Арендодателем в одностороннем порядке и доводится до сведения Арендаторов путем размещения на сайте Комплекса. Арендодатель вправе обеспечить заблаговременное ознакомление Арендатора с изменениями указанных Правил, путем направления уведомления об изменении Правил с указанием даты, с которой они вступают в силу и с приложением новой редакции Правил.
   2. Администрация Комплекса оставляет за собой право вносить в одностороннем порядке изменения и дополнения в настоящие Правила. Такие изменения и дополнения вступают в силу в день публикации на официальном сайте Комплекса и являются неотъемлемой частью данных Правил.
2. **Меры ответственности Арендатора за нарушение Правил поведения на территории комплекса ООО «Терминал «Европа»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ШТРАФА** | **НАРУШЕНИЕ** | |
| **ПЕРВИЧНОЕ** | **ПОВТОРНОЕ** |
| **1.** | Парковка автотранспорта в запрещенных местах | | |
| Зона проезда | 1500 руб. | 3000 руб. |
| Зона разгрузки, арендованная другим Арендатором | 1500 руб. | 3000 руб. |
| **3.** | Курение в складских помещениях и на территории складского комплекса, в не отведённых для курения местах | 1500 руб. Пропуск изымается | 3000 руб.  Пропуск изымается |
| **4.** | Сжигание мусора, разведение костров на территории ООО «Терминал «Европа» без письменного разрешения администрации | 3000 руб. | 6000 руб. |
| **5.** | Производство технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств на территории, а также мытье а/м (мелкий ремонт автотранспорта – долив масла, ремонт двигателя, ходовой части) | 1500 руб. | 3000 руб. |
| **6.** | Производство огневых и сварочных работ без разрешения администрации | 5000 руб. |  |
| **7.** | Загромождение подходов, подъездов к лестницам, пожарному инвентарю, пожарных выходов | 1500 руб. | 3000 руб. |
| **8.** | Использование пожарного инвентаря для посторонних целей | 1500 руб. | 3000 руб. |
| **9.** | Распитие спиртных напитков и нахождение на территории ООО «Терминал «Европа» в нетрезвом виде | 5000 руб. | 10000 руб. |
| **10.** | Оправление естественных потребностей в не отведенных для этого местах | 1500 руб. | 3000 руб. |
| **11.** | Захламление территории, прилегающей к арендуемому складскому помещению, а именно в радиусе 3-х метров от ворот горючими и легковоспламеняющимися материалами | 3000 руб. | 6000 руб. |
| **12.** | Нарушение скоростного режима движения автотранспорта, направления движения автотранспорта (**20 км/ч**) | 500 руб. | 1500 руб. |
| **13.** | Передача постоянных пропусков другому лицу  (изъятие пропуска) | 300 руб. | 900 руб. |
| **14.** | Оставление машин на ночную стоянку, вне зоны арендованных открытых площадок | 300 руб. | 1000 руб. |
| **15.** | Загрязнение территории горюче-смазочными, лакокрасочными материалами, ядовитыми веществами | 6000 руб. | 15000 руб. |
| **16.** | Использование в Помещении техники на дизельном топливе | 100 000 руб. | 200 000 руб. |
| **17.** | Размещение вывески на входе в здание (сооружение) или внутри него без получения на это согласия Арендодателя | 5000 руб. | 10000 руб. |
| **18.** | Воспрепятствование Арендатором осуществлению Арендодателем контроля за использованием и содержанием имущества Арендодатель | 5000 руб. | 10000 руб. |
| **19.** | Полную утрату имущества либо при невосполнимой потере имуществом своих потребительских качеств, произошедшей по вине Арендатора | 10000 руб. | 15000 руб. |
| **20.** | Передачу Арендатором имущества или прав на него третьим лицам без согласия Арендодателя, когда такое согласие требуется согласно закону или Договору | 10000 руб. | 15000 руб. |
| **21.** | Невыполнение Арендатором текущего ремонта имущества Арендодателя | 10000 руб. | 15000 руб. |
| **22.** | Невыполнение Арендатором требований пожарной безопасности | 10000 руб. | 15000 руб. |

**За все остальные случаи нарушения Правил Арендатором и не соблюдения Арендатором предписаний Арендодателя, направленных на сохранность территории комплекса, Объекта, имущества и оборудования Арендодателя, расположенного на Объекте, ответственность устанавливается Договором аренды.**

**Настоящие меры ответственности применяются при совершении нарушений сотрудниками Арендатора.**