

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_/14-П

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «БАРС-2»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора **Левкина Андрея Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование без права выкупа объект нежилого фонда – нежилое(ые) помещение(я) \_\_\_\_\_ этажа №№ \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ кв.м (далее - Объект), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д.11, литер «\_\_\_», кадастровый номер: 78:7003:0:\_\_\_\_\_, для использования в качестве **производственного помещения**.

Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о регистрации права собственности серии ВЛ № \_\_\_\_\_, выданного Городским бюро регистрации прав на недвижимость Санкт-Петербурга 17.09.99 г.

Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего договора Объект не заложен, в споре и под арестом не состоит и не обременен никакими иными правами и притязаниями третьих лиц.

1.2. Расположение Объекта отмечено **красной** линией на плане (Приложение №1), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Расположение прилегающего земельного участка отмечено **синей** линией на плане (Приложение №1).

1.4. Настоящий договор вступает в силу в части оплаты задатка от даты подписания Сторонами настоящего договора, в части оплаты арендной платы от даты подписания акта сдачи-приемки объекта и действует **по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

### 2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1 Величина арендной платы за пользование Объектом на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, в том числе НДС.

В арендную плату включено возмещение затрат Арендодателя на обеспечение нормального функционирования Объекта, а именно, плата за воду, канализационные стоки, тепло, электроэнергию, право использования специализированных контейнеров для складирования мусора (в пределах предусмотренных Приложением №6 к настоящему Договору), плата за техническое обслуживание и текущий ремонт (без учета материалов) электрического оборудования Арендодателя на Объекте (В соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору).

2.2. Арендатор оплачивает задаток в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей без НДС. Плата производится в течение двух рабочих дней со дня предъявления Арендодателем счета.

При наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем на момент окончания или расторжения Договора задаток зачитывается в счет погашения задолженности, пеней, иных штрафных санкций, а также для компенсации убытков, возникших вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Арендатором своих обязательств, определенных действующим законодательством РФ, настоящим Договором и Соглашением о порядке организации контрольно-пропускного режима (Приложение № 8).

В случае надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств, при отсутствии претензий Арендодателя к состоянию объекта аренды на момент окончания или расторжения договора, задаток возвращается на расчетный счет Арендатора в течение 5 рабочих дней от даты подписания акта сдачи-приемки объекта аренды.

В случае нарушения Арендатором п. 5.7. Договора либо применения Арендодателем п. 5.3. Договора, задаток возврату не подлежит.

2.3. Арендная плата начисляется и выплачивается от даты подписания акта сдачи-приемки Объекта в аренду и до даты подписания акта сдачи-приемки Объекта Арендодателю.

**2.4. Отсутствие у Арендатора по каким-либо причинам счета, не освобождает последнего от обязанности по своевременной оплате арендной платы за каждый текущий календарный месяц, а также налога на добавленную стоимость.**

2.5. Арендатор исполняет обязанности по оплате арендной платы за текущий месяц **не позднее 10 числа** текущего месяца.

2.6. Днем исполнения обязанности Арендатора по оплате задатка, арендной платы и иных платежей является день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

2.7. По своему волеизъявлению или по договоренности с Арендодателем Арендатор вправе оплатить все платежи, предусмотренные настоящим договором, или часть названных платежей авансом, т.е. до наступления сроков платежей.

2.8. В случае досрочного перечисления Арендатором арендной платы и иных платежей, Арендодатель обязан принять указанные платежи.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту сдачи-приемки не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г. при условии зачисления задатка на расчетный счет Арендодателя. Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение №2) и является его неотъемлемой частью.

3.1.2. В двухнедельный срок рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

3.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости постановки здания на капитальный ремонт.

3.1.4. Оказывать содействие Арендатору при согласовании им с органами Ростехнадзора, Роспотребнадзора, Гос. противопожарной службы и иными государственными органами размещения его производства на Объекте.

3.1.5. Осуществлять техническое обслуживание и текущий ремонт (без учета расходных материалов) электроустановок (электротехнического оборудования): щитов (силовых, распределительных), освещения, рубильников, выключателей автоматических, плавких вставок, розеток, светильников, внутренней проводки, выключателей, находящегося на Объекте и являющегося собственностью Арендодателя.

#### 3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать Объект в соответствии с целями, установленными Договором.

3.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную Договором (раздел 2 настоящего Договора) и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость и иные обязательные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в период действия настоящего Договора.

3.2.3. Обеспечить своевременное получение счетов на оплату услуг.

3.2.4. Поддерживать Объект в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, письменно согласовав с Арендодателем и нести расходы на содержание Объекта. При этом расходы Арендатора могут быть зачтены в счет арендных платежей при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя и на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

3.2.5. Обеспечить надлежащую сохранность и эксплуатацию всех инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Арендодателя, находящихся на Объекте.

3.2.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя перепланировок и переоборудования Объекта, скрытых и открытых проводок и коммуникаций.

3.2.7. При необходимости самостоятельно согласовать с органами Государственной противопожарной службы, Роспотребнадзора и иными государственными органами размещение своего производства на Объекте и условия проведения работ.

Соблюдать при производстве работ и нахождении в арендуемых помещениях технику безопасности, противопожарные и санитарно-эпидемиологические правила и нормы, требования органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора, других контролирующих органов, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора, арендуемого им Объекта, сырья и оборудования, находящегося на Объекте.

Арендатор (его должностные лица) несет полную ответственность за нарушение правил техники безопасности и за любые неблагоприятные последствия, возникшие вследствие несоблюдения Арендатором условий, указанных в настоящем пункте.

3.2.8. Содержать Объект и прилегающий земельный участок в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Производить уборку мусора на Объекте и на прилегающем земельном участке не реже трех раз в месяц.

Складирование мусора при проведении уборки производится только в специальные контейнеры Арендодателя, расположенные в отведенных местах на территории Арендодателя.

Использование и оплата Арендатором специальных контейнеров для складирования мусора осуществляется согласно требованиям, изложенным в Приложении 6 Договора.

Согласовывать с Арендодателем проведение авторемонтных работ, а также нахождение технически неисправных, аварийных автомобилей на прилегающем к Объекту земельном участке, а также на территории, принадлежащей ООО «БАРС-2».

3.2.9. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные и необходимые меры по предотвращению угрозы, против разрушения или повреждения принадлежащего Арендатору имущества, находящегося на Объекте, и разрушения или повреждения самого Объекта и инженерных систем и коммуникаций.

3.2.10. Обеспечивать сотрудникам технических служб Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для устранения аварий на Объекте в инженерных коммуникационных системах, а также в рабочее время для осмотра Объекта и проверки соблюдения условий Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

3.2.11. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора, Роспотребнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п.п. 3.2.7, 3.2.9, 3.2.23. Договора.

3.2.12. Вернуть Арендодателю Объект по акту сдачи-приемки, подписанному уполномоченными лицами, не позднее одного рабочего дня после истечения срока действия или установленной даты расторжения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, со всеми отделимыми и неотделимыми улучшениями.

3.2.13. Обеспечить соблюдение контрольно-пропускного режима и правил нахождения на территории, где расположен Объект, как своими работниками, так и посетителями, установленных соответствующим Соглашением о порядке организации контрольно-пропускного режима, заключенного между Сторонами и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 8).

3.2.14. Не обременять свое право аренды Объекта, полученное на основании настоящего договора, залогом, не вносить его в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственные кооперативы.

3.2.15. Предоставлять Арендодателю полную и исчерпывающую информацию о хранении и применении следующих объектов, веществ и технологий:

- нефть, нефтепродукты (ГСМ и т.п.) и продукты нефтехимического синтеза;
- ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные вещества;
- иные вещества и объекты, изъятые из общегражданского оборота, а также вещества и объекты потенциально способные причинить вред окружающей среде.
- технологии, потенциально способные причинить вред окружающей среде.

3.2.16. Предоставлять Арендодателю по его требованию лицензии на хранение и/или проведение работ с использованием вышеназванных веществ, объектов и технологий (в случае если такие лицензии предусмотрены законодательством).

3.2.17. Самостоятельно нести ответственность за ущерб, причиненный по своей вине третьим лицам, и компенсировать Арендодателю в полном объеме сумму штрафа, если в силу решений судебных и/или иных уполномоченных органов Арендодатель будет обязан оплатить за Арендатора указанный штраф.

3.2.18. Возместить Арендодателю ущерб, если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже того состояния, в котором Объект передавался в пользование Арендатора.

3.2.19. Назначить со своей стороны лицо ответственное за эксплуатацию Объекта аренды по настоящему Договору, и в срок не позднее пяти рабочих дней со дня заключения Договора, в письменном виде предоставить Арендодателю его контактную информацию: Ф.И.О., должность, рабочий телефон, мобильный телефон, адрес электронной почты.

3.2.20. Не производить самостоятельно работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту электротехнического оборудования Объекта.

3.2.21. Не превышать максимальное месячное потребление воды \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) м<sup>3</sup>.

3.2.22. Обеспечить изъятие и возврат Арендодателю пропусков, оформленных для доступа сотрудников и транспортных средств Арендатора на территорию Объекта.

3.2.23. Арендатор обязуется выполнять Правила противопожарного режима в Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 года № 390), в том числе:

- назначить приказом лиц, ответственных за обеспечение пожарной безопасности и передать надлежащим образом заверенную копию такого приказа Арендодателю в срок не позднее пяти рабочих дней с даты приема Объекта по акту сдачи-приемки;
- с учетом специфики выполняемых работ, разработать «Инструкцию о мерах пожарной безопасности»;
- выполнять положения действующей на территории Объекта Инструкции №1 «О мерах пожарной безопасности», и являющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение №7);
- обеспечивать арендуемые помещения требуемым количеством первичных средств пожаротушения и поддерживать их в рабочем состоянии;
- приобрести и установить указатели пожарной безопасности;
- разработать план-схему эвакуации сотрудников из арендуемого помещения в случае возникновения пожара;
- обесточивать электроустановки и бытовые электроприборы в арендуемых помещениях по окончании рабочего времени, за исключением дежурного освещения, пожарной и охранно-пожарной сигнализации.
- при необходимости самостоятельно и за свой счет произвести расчет категории пожарной опасности Объекта в соответствии с действующим законодательством, при этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию отчета по определению категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности Объекта.

3.2.24. О намерении заключить новый договор аренды письменно известить Арендодателя не позднее 2 месяцев до истечения срока действия Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

### 3.3. Права Арендодателя:

3.3.1. Арендодатель имеет право распоряжения и контроля над эксплуатацией оборудования и иных технических систем, находящихся на Объекте и являющихся единым комплексом при эксплуатации здания в целом.

3.3.2. Арендодатель имеет право контроля над выполнением всех условий настоящего Договора, в том числе:

- право контроля над выполнением основных мер и правил безопасности при нахождении на Объекте;
- право контроля над качеством производства строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ;
- право контроля над безопасностью хранения и применения объектов, веществ и технологий, указанных в п.3.2.15 Договора.

### 3.4. Права Арендатора:

3.4.1. Арендатор имеет право осуществлять размещение рекламы снаружи здания, частью которого является Объект, по дополнительному согласованию с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки согласно действующему законодательству.

4.2. В случае нарушения Арендатором п. 2.2. Договора в части оплаты задатка, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ежемесячной арендной платы. Оплата штрафа не освобождает Арендатора от оплаты задатка.

4.3. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.2 Договора в части оплаты арендной платы, Арендатор с 11 числа месяца, подлежащего оплате, выплачивает пени в размере **0,5 %** от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более суммы, подлежащей оплате.

4.4. При нарушении Арендатором:

- Условий предоставления и использования тепловой энергией (Приложение №3);
- Условий использования Арендатором электрической энергии (Приложение №4);
- Условий предоставления права использования специализированных контейнеров для складирования мусора (Приложение №6);
- Инструкции №1 о мерах пожарной безопасности на территории ООО «БАРС-2» (Приложение №7),

Арендодатель вправе приостановить оказание услуг по настоящему Договору полностью или частично, до момента устранения нарушений послуживших основанием для такого приостановления и оплаты штрафа, в случае если он был установлен Арендодателем.

4.5. В случае проведения Арендатором текущего и/или капитального ремонта Объекта и/или инженерных систем, коммуникаций и оборудования, неотрывно связанного с Объектом, без предварительного получения надлежащего письменного согласия Арендодателя, Арендатор выплачивает Арендодателю **штраф в сумме 3-кратного размера ежемесячной арендной платы**, и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

4.6. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.2.5., 3.2.6., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10., 3.2.13-3.2.16, 3.2.20, 3.2.23 Договора, Арендодатель вправе назначить Арендатору штраф в размере до 50% (Пятидесяти процентов) от ежемесячной арендной платы, Арендатор также компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

4.7. В случаях:

- обнаружения Арендодателем или компетентными организациями на территории Объекта и/или на прилегающем к Объекту земельном участке химических, бактериологических, радиационных и/или иных вредных веществ и/или
- при проведении Арендодателем и/или иными уполномоченными организациями мероприятий по зачистке, утилизации и дезактивации этих веществ и/или
- применения к Арендодателю уполномоченными органами ответственности за превышение норм ПДК при выбросе/сливе вредных веществ с территории Объекта и/или прилегающего к нему земельного участка в окружающую среду по вине Арендатора,

Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 3-кратного размера ежемесячной арендной платы и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

4.8. Уплата пени и штрафов не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

4.9. Арендатор самостоятельно несет всю ответственность за полную и/или частичную утрату, порчу или повреждение принадлежащего ему имущества, находящегося на Объекте, поскольку обязан самостоятельно заботиться о его надлежащей сохранности и эксплуатации.

4.10. В случае если при возникновении/обнаружении обстоятельств, которые могут причинить или причиняют вред Объекту аренды по Договору, таких как: незакрытые двери, окна, протечка воды, задымление и другие следы возгорания, представители Арендодателя по независящим от них причинам не могут связаться с представителем Арендатора, назначенным в соответствии с п. 3.2.19 настоящего Договора, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора. Арендатор в таком случае, выплачивает Арендодателю штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от арендного платежа по договору, но не менее 1 250 (Одной тысячи двухсот пятидесяти) рублей.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

4.11. В случае если Арендатором в соответствии с п. 3.2.19 настоящего Договора, были представлены недостоверные сведения, либо Арендодателю более 2 (Двух) раз подряд не удается связаться с представителем Арендатора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 25 % (Двадцати пяти процентов) от арендного платежа по Договору, но не менее 5 000 (Пяти тысяч) рублей. В таком случае Арендодатель также вправе расторгнуть в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

4.12. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение условий договора, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно влияющих на исполнение условий договора, которые или последствия которых Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами и средствами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, пожар, войну или военные действия, забастовки и массовые народные волнения, изменение текущего законодательства, а также принятие государственными органами решений, повлекших невозможность исполнения настоящего договора.

4.13. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.12. Договора, сторона, на которую оказывают воздействие, вышеуказанные обстоятельства, обязана в течение трех календарных дней письменно известить об этом другую сторону.

4.14. За нарушение режима потребления воды, предусмотренного п. 3.2.21. настоящего Договора Арендодатель вправе назначить Арендатору штраф в размере до 10 000 (Десяти тысяч) рублей, Арендатор также и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

4.15. Уборка арендуемых помещений производится в рабочее время по рабочим дням по графику устанавливаемому Арендодателем. График уборки помещений Арендатора подлежит передаче под роспись. В случае, если в установленное для уборки время помещение Арендатора, подлежащее уборке закрыто на замок, уборка не производится.

4.16. В случае порчи, полной и/или частичной утраты имущества, отраженного в акте сдачи-приемки; инженерных сетей; коммуникаций; оборудования, или их конструктивных элементов находящихся на Объекте, произошедшей, вследствие нарушения Арендатором п. 3.2.5. настоящего Договора, Арендатор возмещает полную стоимость испорченного/утраченного имущества, стоимость его восстановления, а также выплачивает Арендодателю штраф в размере 5 000 (пяти тысяч) рублей.

4.17. В случае причинения Арендатором либо посетителями Арендатора умышленно или по неосторожности ущерба инженерным сетям, коммуникациям, конструктивным элементам и оборудованию Арендодателя, находящихся в местах общего пользования или на территории Арендодателя, Арендатор в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента причинения ущерба обязан выплатить Арендодателю стоимость необходимых работ и материалов для возмещения ущерба в соответствии со Сметой (калькуляцией), предоставленной ему Арендодателем.

Кроме того, Арендатор возмещает убытки, причиненные Арендодателю и третьим лицам в связи с указанными обстоятельствами. Причиненный Арендатором ущерб, а также возможные убытки подтверждаются актом, составленным и подписанным уполномоченными представителями Арендатора и Арендодателя. В случае отказа от составления либо подписания акта уполномоченным представителем Арендатора, в акте делается соответствующая запись с привлечением третьих лиц.

Если в течение указанного срока Арендатор не возместит ущерб и убытки, то Арендодатель вправе удержать сумму причиненного ущерба и убытков из суммы задатка.

4.18. В случае установления факта, оформленного соответствующим актом:

- мытья автомобиля, проведения автопокрасочных работ, слива машинного масла и покрасочных материалов на дорожное покрытие, прилегающего к Объекту земельного участка, а также на территории, принадлежащей ООО «БАРС-2»;
- проведение авторемонтных работ, а также нахождение технически неисправных, аварийных автомобилей на прилегающем к Объекту земельном участке, а также на территории, принадлежащей ООО «БАРС-2» без согласования с Арендодателем;
- стоянки (парковки) автотранспортных средств на расстоянии ближе, чем 2 (Два) метра от стен Объектов, за исключением проведения погрузочно-разгрузочных работ,

Арендодатель вправе назначить Арендатору штраф в размере до 50% (Пятидесяти процентов) от ежемесячной арендной платы, Арендатор также компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

4.19. Арендатор является ответственным за обеспечение пожарной безопасности на арендуемом Объекте.

4.20. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.24. настоящего Договора, Арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.21. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.12. настоящего Договора касательно срока возврата Арендодателю Объекта, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за пользование Объектом в 2-кратном размере за каждый день просрочки.

## **5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются при достижении обоюдного согласия дополнительными соглашениями, приобретающими юридическую силу после подписания Сторонами.

5.2. По истечении срока договора, указанного в п. 1.4. Договора, настоящий договор считается расторгнутым.

5.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения при следующих нарушениях условий Договора, признаваемых сторонами существенными:

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

5.3.1. При сдаче Объекта, как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременения его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.2. В случае нарушения Арендатором любого из пунктов 3.2.5., 3.2.6., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10., 3.2.13-3.2.16. Договора.

5.3.3. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.7. настоящего Договора, в случае если такое нарушение привело или могло привести к наступлению тяжких последствий, таких как повреждение или уничтожение имущества Арендодателя и/или третьих лиц в крупном размере, остановке производственного процесса на предприятии Арендодателя, угрозе жизни и здоровью людей.

5.3.4. В случае неоднократного нарушении Арендатором условий, установленных п. 3.2.2. настоящего Договора.

Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по платежам и выплате неустойки.

5.4. Договор подлежит досрочному расторжению в случае принятия в установленном порядке решения о ликвидации здания в связи с аварийным состоянием его конструкций или по градостроительным соображениям.

5.5. По инициативе Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в соответствии с ст. 620 ГК РФ.

5.6. Арендодатель оставляет за собой право, не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в случае:

- изменений в устанавливаемых централизованно ценах и тарифах, при их росте на 15% (Пятнадцать процентов) и более;
- в случае роста курса доллара США (более чем на 5% (Пять процентов) относительно курса установленного ЦБ РФ на дату заключения настоящего Договора);
- в связи с резким ростом инфляции (при инфляции более 1% (Одного процента) в месяц);
- в случае изменений в налоговом и ином законодательстве Российской Федерации существенно влияющих на работу Арендодателя,

при этом Арендодатель обязан предупреждать Арендатора о предстоящем изменении размеров арендной платы за 1 (Один) месяц до даты их предстоящего изменения.

5.7 Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора. В этом случае Арендатор письменно уведомляет об этом Арендодателя за 2 (Два) месяца до предстоящей даты расторжения.

## **6. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

6.1. При использовании арендуемого помещения Арендатор и Арендодатель распределяют ответственность за надлежащую эксплуатацию и состояние инженерных систем и коммуникаций на следующих условиях:

- электрооборудование: Арендодатель несет ответственность за состояние и эксплуатацию электрооборудования до верхних (вводных) контактов вводного разьединителя (ШС, рубильника, автоматического выключателя и т.п.) и за состояние электрооборудования находящегося на Объекте в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору. За эксплуатацию электрооборудования внутри арендуемого Объекта ответственность несет Арендатор.
- водопровод и канализация: Арендодатель несет ответственность за состояние и эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей до непосредственного ввода в Объект, и непосредственно за выводом из Объекта. За состояние и эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей внутри арендуемого Объекта несет ответственность Арендатор.
- тепловые сети: Арендодатель несет ответственность за состояние и эксплуатацию тепловых сетей до непосредственного ввода в Объект, и непосредственно за выводом из Объекта. За состояние и эксплуатацию тепловых сетей внутри арендуемого Объекта несет ответственность Арендатор.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Условия предоставления и использования Арендатором коммунальных услуг приведены в приложениях № 3, 4, 6.

7.2. Арендодатель предоставляет сотрудникам Арендатора право проезда в служебном транспорте Арендодателя по маршруту: Площадь Александра Невского – Улица Мельничная – Улица Профессора Качалова, д. 11. Документом, подтверждающим право проезда сотрудника Арендатора в служебном транспорте Арендодателя, является действующий пропуск на территорию Арендодателя установленного образца.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, реорганизации, изменении состава руководителей и/или органов управления, Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.6. Договор составлен в двух идентичных по тексту и содержанию экземплярах.

7.7. Стороны устанавливают претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии 3 рабочих дня от даты получения претензии.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 8.1. План арендуемого Объекта (Приложение №1);
- 8.2. Акт сдачи-приемки Объекта (Приложение №2);
- 8.3. Условия предоставления и использования тепловой энергии (Приложение №3);
- 8.4. Условия использования Арендатором электрической энергии (Приложение №4);
- 8.5. Границы эксплуатационной ответственности (Приложение №5);
- 8.6. Условия предоставления права использования специализированных контейнеров для складирования мусора (Приложение №6);
- 8.7. Инструкция №1 о мерах пожарной безопасности на территории ООО «БАРС-2» (Приложение №7);
- 8.8. Соглашение о порядке организации контрольно-пропускного режима (Приложение № 8).

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель  
ООО «БАРС-2»  
Место нахождения: 192019, Санкт-Петербург,  
ул. Мельничная, д.14.  
ИНН 7811074302, КПП 781101001  
ОКПО 49014769, ОКВЭД 70.20.2, ОГРН 1037825000905;  
р.счет № 40702810216000003480  
в ОАО «Банк «Санкт-Петербург»,  
кор.счет № 30101810900000000790, БИК 044030790

Арендатор

Директор \_\_\_\_\_ А.Ю. Левкин

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПЛАН АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА**

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_



**А К Т**  
**Сдачи - приемки Объекта**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014г.

ООО «БАРС-2», именуемое в дальнейшем “Арендодатель”, в лице директора Левкина А.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем “Арендатор“, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), составили настоящий акт о том, что:

В связи с заключением договора аренды № \_\_\_\_\_ Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект нежилого фонда – нежилые помещения \_\_\_\_\_ этажа \_\_\_\_\_ общей полезной площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (далее - Объект), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д.11, литер «\_\_», кадастровый номер: 78:7003 \_\_\_\_\_.

**Состояние конструктивных элементов и оборудования Объекта:**

- Полы: \_\_\_\_\_
- Потолок: \_\_\_\_\_
- Окна: \_\_\_\_\_
- Стены: \_\_\_\_\_
- Двери: \_\_\_\_\_
- Электрооборудование: \_\_\_\_\_
- Линии и устройства связи: \_\_\_\_\_
- Водопровод: \_\_\_\_\_
- Канализация: \_\_\_\_\_
- Теплонагревательные элементы: \_\_\_\_\_
- Узлы учета: \_\_\_\_\_

Общее состояние Объекта: \_\_\_\_\_ Объект пригоден к использованию в соответствии с назначением, указанным в Договоре.

Арендодатель передал Арендатору \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комплектов ключей от Объекта.

**Объект СДАЛ:**

**Объект ПРИНЯЛ:**

\_\_\_\_\_  
А.Ю. Левкин  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Комиссия Арендодателя:**

Гл. инженер \_\_\_\_\_ Грамашук В.Н.  
Начальник отдела клининга \_\_\_\_\_ Кабанец Н.А.  
Ответственное лицо \_\_\_\_\_

**СОГЛАСОВАНО:**

Юрист \_\_\_\_\_ Верхова М.А.  
Начальник охраны \_\_\_\_\_ Облысов Т.А.

## Приложение №3

### Условия предоставления и использования тепловой энергии.

1. Арендодатель, обязуется поставлять Арендатору тепловую энергию в горячей воде для целей отопления Объекта.
2. Разграничение использования и содержания тепловых сетей установлены в разделе 6 договора. Границы эксплуатационной ответственности определены Приложением 5.

#### **3. Арендодатель обязуется:**

- 3.1. Отпустить Арендатору в период отопительного сезона тепловую энергию в горячей воде на отопление Объекта.
- 3.2. Обеспечить подачу тепловой энергии для целей отопления круглосуточно.
4. Начало отопительного сезона определяется Арендодателем в соответствии с учетом естественных погодных условий, но не позднее 20 октября текущего года. Окончание отопительного сезона устанавливается с учетом естественных погодных условий, но не ранее 15 апреля следующего года.

#### **5. Арендатор обязуется:**

- 5.1. Соблюдать установленный режим потребления энергии.
- 5.2. Обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, согласно действующих правил и нормативных документов.

5.3. Осуществлять контроль за исправным техническим состоянием тепловых сетей в пределах арендуемого Объекта и оперативно информировать Арендодателя о всех аварийных ситуациях в тепловых сетях путем сообщения по телефонам:

а) в рабочее время - **412-32-10, 412-29-33**, телефон начальника котельной **942-13-99**

б) во вне рабочее время – **412-36-15** (котельная), **412-51-02** (Старшему смены охраны) или в экстренных ситуациях главному инженеру ООО «БАРС-2» - **949-65-38**.

5.4. Оплачивать отпущенную тепловую энергию согласно условиям договора.

5.5. Обеспечить доступ обслуживающего персонала к сетям и приборам теплоснабжения.

5.6. Не захламлять и не загромождать подходы к сетям и коммуникациям.

5.7. В срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **201** г. представить Арендодателю выписку из приказа или копию приказа о назначении лица, ответственного за эксплуатацию тепловых сетей и за технику безопасности.

5.8. С целью обеспечения оперативного устранения аварийных ситуаций в отопительных системах на объекте обеспечить прием сообщений ответственными сотрудниками по телефонам:

а) в рабочее время – \_\_\_\_\_

б) во вне рабочее время – \_\_\_\_\_

6. Стороны установили, что в случае роста тарифов за электроэнергию и газ, и/или тарифов, установленных Региональной топливно-энергетической комиссией для аналогичных котельных, стоимость арендной платы, установленная настоящим договором, подлежит увеличению пропорционально росту вышепоименованных тарифов с учетом фактических затрат Арендодателя.

7. В случае введения ограничений или отключения Арендатора за неуплату, Арендодатель не несет материальной ответственности за последствия, вызванные ограничением или отключением. Восстановление теплоснабжения или включение Арендатора после перерыва производится при полном погашении задолженности и затрат, компенсирующих расходы Арендодателя на ограничение, отключение и включение Абонента.

#### **8. Арендодатель:**

8.1. Несет ответственность за эксплуатацию и ремонт теплопроводов от теплоисточников до границы раздела в соответствии с разграничением эксплуатационной ответственности.

8.2. В случае необходимости плановой остановки подачи тепловой энергии в течение отопительного сезона на срок более 3-х часов Арендодатель предупреждает об этом Арендатора не менее, чем за 3 рабочих дня.

8.3. В случае аварийной остановки подачи тепловой энергии на срок более 3-х часов Арендодатель в течение 3-х часов после обнаружения аварии информирует Арендатора об аварии и планируемых сроках возобновления подачи тепловой энергии в порядке, предусмотренном п. 5.8. приложения.

9. При проведении несанкционированного слива горячей воды из систем отопления Арендатор уплачивает неустойку в размере 15 % от суммы ежемесячной арендной платы.

Проведение несанкционированного слива горячей воды из систем отопления определяется Арендодателем и фиксируется в акте.

Кроме того, при обнаружении несанкционированного слива горячей воды Арендодатель вправе отключить подачу тепловой энергии, предупредив об этом Арендатора не менее, чем за 2 рабочих дня.

10. Взаимные претензии по качеству предоставляемых услуг и порядку исполнения договора, рассматриваются совместно Арендодателем и Арендатором с составлением соответствующего акта.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

## Условия использования Арендатором электрической энергии

### 1. В связи с подписанием настоящего договора Арендатор обязуется:

#### 1.1. Соблюдать:

- Предельную присоединенную мощность электроприборов на Объекте \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кВт.
- Максимальное месячное потребление электроэнергии \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кВтч

1.2. При необходимости обусловленной требованиями законодательства Российской Федерации, выполнять требования уполномоченных органов энергетического комплекса (ОАО «Петербургская сбытовая компания», Госэнергонадзора и т.д.) и Арендодателя о выполнении условий, направленных на установление прямых договорных отношений по поставке электроэнергии Арендатору.

1.3. Выполнять требования «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» от 13.01.2003 г.

1.4. Не использовать электрические нагревательные приборы (в т.ч. бытовые).

1.5. Выполнять оперативные указания в отношении режима энергопотребления и участвовать (при необходимости) в аварийных разгрузках энергосистемы.

1.6. Не допускать действий или бездействия ведущих к снижению показателей качества электрической энергии до значений, нарушающих нормальное функционирование электрической системы и электрических установок Энергоснабжающей организации, Арендодателя и других потребителей.

1.7. Не допускать подключение электропотребляющих приборов до приборов учета, установленных для контроля соблюдения Арендатором режима энергопотребления в соответствии с п. 1.1. настоящих Условий, или нарушений схем учета электроэнергии.

1.8. Оперативно информировать Арендодателя обо всех аварийных ситуациях в электрических сетях путем сообщения по телефонам: в рабочее время - 412-32-10, 412-29-33,

во вне рабочее время — 412-36-15 (дежурный электрик, помещение котельной), 412-51-02 (Старшему смены охраны) или в экстренных ситуациях главному инженеру ООО «БАРС-2» - 949-65-38

1.9. С целью обеспечения оперативного устранения аварийных ситуаций в электрических системах на объекте обеспечить прием сообщений ответственными сотрудниками по телефонам в рабочее время — \_\_\_\_\_, во вне рабочее время — \_\_\_\_\_.

1.10. В случае введения ограничений потребления электроэнергии или отключения Арендатора за нарушения требований настоящих Условий, Арендодатель не несет материальной ответственности за последствия, вызванные ограничением или отключением. Восстановление электроснабжения или включение Арендатора после перерыва производится после полной компенсации расходов Арендодателя в связи с ограничением, отключением и включением Арендатора.

1.11. В случае внепланового отключения электроэнергии обеспечить готовность своей энергосистемы и персонала к возобновлению подачи электроэнергии без дополнительных предупреждений.

1.12. Предоставлять Арендодателю расходные материалы необходимые ему для выполнения работ предусмотренных п. 2.1. настоящих Условий.

1.13. В двухмесячный срок от даты подписания договора представить Арендодателю проекты подключения присоединений для согласования в Ростехнадзоре, ОАО «Петербургская сбытовая компания». При изменении схемы подключения представить Арендодателю соответствующие изменения.

1.14. Обеспечить селективность, согласовать установки защитных аппаратов с энергослужбой Арендодателя.

1.15. Назначить лицо, ответственное за электрохозяйство, прошедшее аттестацию в Ростехнадзоре.

### 2. В связи с подписанием настоящего договора Арендодатель обязуется:

2.1. Производить техническое обслуживание и текущий ремонт (без учета расходных материалов) электроустановок (электротехнического оборудования), а именно: щитов (силовых, распределительных), освещения, рубильников, выключателей автоматических, плавких вставок, розеток, светильников, внутренней проводки, выключателей, находящегося на Объекте и являющегося собственностью Арендодателя.

2.2. Обеспечить передачу электрической энергии от ОАО «Петербургская сбытовая компания» Арендатору по 3-ей категории надёжности.

### 3. В случае несоблюдения Арендатором требований, установленных настоящими Условиями, к нему применяются следующие меры ответственности:

3.1. За нарушение режима потребления электроэнергии, предусмотренного п. 1.1. Арендодатель в праве назначить Арендатору штраф в размере до 10 000 (Десяти тысяч) рублей, Арендатор также и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

3.2. За самовольное подключение систем электропотребления или подключение их до границы балансовой принадлежности электросетей, Арендатор компенсирует Арендодателю все убытки, вызванные данным подключением. Размер убытков определяется из расчета бесперебойной работы самовольно подключенного электроприбора в течение каждых суток с момента последней проверки энергетическими службами Арендодателя до момента обнаружения самовольного подключения. Кроме того, Арендатор выплачивает штраф в сумме 5000 (пять тысяч) рублей.

3.3. При несогласованном с Арендодателем подключении электронагревательных приборов в нарушение подпункта 1.4. настоящих Условий Арендатор выплачивает 5-кратную стоимость электроэнергии, которую эти приборы могли суммарно потребить в течение их использования в рабочее время за последний месяц.

3.4. За несанкционированное и/или аварийное отключение энергосистемы Арендодателя и других потребителей по вине Арендатора Арендатор возмещает весь причиненный ущерб и выплачивает штраф в сумме 20 000 (Двадцать тысяч) рублей.

3.5. Если в результате действий или бездействия Арендатора произошло нарушение селективности работы защиты у Арендодателя, то Арендатор выплачивает штраф сумме 5 000 (Пять тысяч) рублей и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

**Границы эксплуатационной ответственности**

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

**Условия предоставления права использования  
специализированных контейнеров для складирования мусора**

1. Принимая во внимание действующие санитарные правила и нормы, Арендодатель предоставляет Арендатору право использования специализированного контейнера для складирования исключительно бытовых отходов, для которых установлен IV класс опасности.

При установлении факта наличия в контейнере отходов иного класса опасности и/или происхождения на Арендатора налагается штраф в размере **5 000 рублей**.

2. На момент заключения настоящего договора специализированный контейнер принадлежит Арендодателю на праве собственности и находится в исправном состоянии.

3. Стороны договора определили, что при осуществлении Арендатором прав по использованию контейнера, должно обеспечиваться нормальное и безопасное использование контейнера.

4. Арендодатель обязуется путем заключения договоров со специализированными организациями, обеспечить своевременный и надлежащий вывоз и очистку контейнера в соответствии с установленными правилами и нормами.

5. Поддерживать контейнер в состоянии, позволяющем производить его безопасное и непрерывное использование по назначению.

**6. Арендатор обязан:**

6.1. Обеспечить надлежащую уборку, доставку и складирование мусора в контейнер, не допуская скопления мусора на территории, прилегающей к арендуемому объекту.

6.2. Добросовестно использовать полученное по настоящему договору право, не причиняя вреда контейнеру и не нарушая прав Арендодателя и третьих лиц.

6.3. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ненадлежащим использованием контейнера, если его повреждение произошло в результате деятельности Арендатора.

6.4. Немедленно извещать Арендодателя обо всех обстоятельствах, препятствующих осуществлению права использования контейнера.

6.5. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и контролирующих государственных органов о принятии мер по надлежащему использованию контейнера и складированию производственных и иных отходов. В случае невыполнения указанных предписаний Арендатор несет ответственность, установленную Договором и действующим законодательством.

6.6. В случае заполнения контейнера в месяц более чем на \_\_\_\_ куб. м, заплатить **штраф** в размере **7 500** (Семь тысяч пятьсот) рублей за каждый установленный факт заполнения контейнера сверх лимита.

7. Вся сумма оплаты за право использования контейнера включена в стоимость арендной платы (за исключением условий, предусмотренных п. 6.6 Приложения).

8. Оплата за вывоз производственных отходов осуществляется Арендатором в соответствии с порядком, установленным в п. 2.2. Договора на основании выставленного Арендодателем счета

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

## ИНСТРУКЦИЯ №1

### О МЕРАХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ООО «БАРС-2»

Разработана на основе «Правил противопожарного режима в РФ» (Введены в действие Постановлением Правительства РФ № 390 25.04.12г.), устанавливает основные требования пожарной безопасности и является обязательной для всех сотрудников ООО «БАРС-2» и Арендаторов. Утверждена Приказом № 38 от 28.03.2013 г.

#### 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1.1. Настоящая инструкция устанавливает основные требования пожарной безопасности для вновь поступающих на работу и является обязательной для исполнения всем персоналом на территории ООО «БАРС-2».

1.2. Ответственность за пожарную безопасность служебных, производственных, складских и других помещений предприятия возлагается на руководителей структурных подразделений или других должностных лиц, специально назначенных приказом руководителя организации.

1.3. Каждый сотрудник должен быть проинструктирован о мерах пожарной безопасности, знать пожарную опасность своего участка, основные требования «Правил противопожарного режима в РФ», утвержденные ПП РФ №390 25.04.12г., строго соблюдать установленный настоящей инструкцией противопожарный режим и не допускать действий, которые могут вызвать пожар.

1.4. Сотрудники, не прошедшие противопожарный инструктаж к работе не допускаются.

1.5. При сдаче в аренду помещений включать в договор ответственность за пожарную безопасность арендаторов.

1.6. Арендаторы обязаны выполнять:

- противопожарные требования норм и правил на арендуемом Объекте (Правила противопожарного режима в РФ; НПБ 105-03 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»; НПБ 160-97 «Цвета сигнальные. Знаки пожарной безопасности. Виды, размеры, общие технические требования»; НПБ 166-97 «Пожарная техника. Огнетушители. Требования к эксплуатации»; НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией»; СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»)

- предписания органов Госпожнадзора по устранению нарушений обязательных требований пожарной безопасности в арендуемом Объекте.

1.7. Лица, нарушающие предписания настоящей инструкции, несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

#### 2. СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Территория предприятия должна систематически очищаться от отходов производства.

2.2. Не допускать загромождения пожарных гидрантов и проездов к пожарным водоемам. В зимнее время очищать крышки люков от снега и льда. Регулярно, каждые 6 месяцев (перед началом весенне-летнего и осенне-зимнего периодов), пожарные гидранты проверять на водоотдачу. Таблички обозначения пожарных водоисточников должны быть освещены или выполнены флуоресцентной краской.

2.3. Не допускать загромождения (оборудованием, сырьем, отходами производства, автотранспортом и т.п.) проездов по территории, подходов к зданиям и сооружениям, а также противопожарных разрывов. Въездные ворота на территорию должны открываться как механически, так и вручную.

2.4. Не разрешается на территории предприятия устраивать свалки горючих отходов, разводить костры для сжигания тары, отходов производства, мусора, сухой травы и т.п.

2.5. На территории общественных зданий не разрешается оставлять на открытых площадках и во дворах тару из-под ЛВЖ и ГЖ (легковоспламеняющиеся жидкости и горючие жидкости), а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами.

2.6. О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, а также при закрытии участков водопроводной сети, необходимо сообщать в подразделения пожарной охраны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

### 3. СОДЕРЖАНИЕ ЗДАНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ.

3.1. Для всех производственных и складских помещений должна быть определена категория производства по взрывопожарной и пожарной опасности, а также класс помещений по «Правилам устройства электроустановок» (ПУЭ), которые надлежит обозначать на дверях помещений.

3.2. Количество хранящихся в производственных и других помещениях сырья, полуфабрикатов, ЛВЖ, ГЖ и других пожароопасных материалов не должно превышать сменную потребность.

3.3. Регулярно по окончании рабочего времени производить уборку рабочих мест от отходов, пыли. Промасленная ветошь собирается в металлические ящики с крышкой и ежедневно по окончании рабочей смены удаляется из помещения. Промасленная спецодежда храниться в металлических шкафчиках с отверстиями для вентиляции в подвешенном виде.

3.4. В зданиях и сооружениях при одновременном нахождении на этаже более 10 человек должны быть разработаны и на видных местах вывешены планы (схемы) эвакуации людей в случае пожара, а также предусмотрена система (установка) оповещения людей о пожаре. На объектах с массовым пребыванием людей (50 и более человек) в дополнение к схематическому плану эвакуации людей при пожаре должна быть разработана инструкция по обеспечению безопасной и быстрой эвакуации людей, по которой не реже одного раза в полугодие должны проводиться практические тренировки всех задействованных при эвакуации работников. Результаты практических тренировок должны быть занесены в журнал противопожарных тренировок.

3.5. В зданиях и помещениях запрещается:

- Производить перепланировку, реконструкцию, изменение назначения помещений, установленных проектом, без согласования с органами государственного пожарного надзора.
- Загромождать пути эвакуации (коридоры, лестничные клетки, вестибюль, проходы, тамбуры и т.п.) мебелью, оборудованием, различными материалами, готовой продукцией и т.п., а также забивать наглухо эвакуационные выходы.
- Применять на путях эвакуации горючие материалы, не отвечающие требованиям СНиП 21-01-97\* п. 6.25, для отделки, облицовки потолков, стен, а в лестничных клетках площадок и ступеней.
- Проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ.
- Производить отопление различных коммуникаций открытым огнем – паяльными лампами, сварочными аппаратами и т.п.
- Загромождать подступы к первичным средствам пожаротушения – пожарным щитам, огнетушителям, внутренним пожарным кранам, а также использовать их по не назначению.
- Пользоваться нестандартными электроустановочными приборами, а также имеющими неисправности.
- Пользоваться бытовыми электронагревательными приборами (утюгами, чайниками и т. п.), не имеющими устройств тепловой защиты (терморегулятор и т.п.), без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих возникновение пожара.
- Склаживать у электрических щитов, электрических двигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся и горючие жидкости) вещества и материалы.
- Прокладывать транзитные участки кабельных линий и электрических проводов через складские помещения.
- Устанавливать электроустановочные приборы (розетки, выключатели и т.п.) в помещениях складов, кладовых сгораемых материалов.
- Устраивать склады (кладовые) сгораемых материалов в подвальных и цокольных этажах, не имеющих самостоятельных выходов наружу.
- Во всех производственных, административных, складских и вспомогательных помещениях на видных местах должны быть вывешены таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны и фамилии ответственного за пожарную безопасность.
- Для обеспечения безопасности личного состава пожарной охраны, привлекаемого для тушения пожара и проведения первоочередных аварийно-спасательных работ на предприятии, необходимо сообщать о наличии, переработке и хранении опасных (взрывоопасных), сильнодействующих ядовитых веществ и материалов в подразделения пожарной охраны.
- Все помещения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения (внутренними пожарными кранами, огнетушителями, пожарными щитами и др. пожарным оборудованием) в соответствии с нормами.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_

- Системы пожарного водопровода, автоматического обнаружения и тушения пожаров должны постоянно содержаться в работоспособном состоянии.

#### **4. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПЕРВИЧНЫХ СРЕДСТВ ПОЖАРОТУШЕНИЯ.**

4.1. Здания и помещения необходимо обеспечивать первичными средствами тушения пожара в соответствии с нормами оснащения в соответствии с обязательным Приложением №1 к Правилам противопожарного режима в РФ.

4.2. Расстояние между огнетушителями по длине коридора не должно быть больше 20м.

4.3. Первичные средства пожаротушения должны эксплуатироваться в соответствии с их паспортными данными. Не допускается использование средств пожаротушения, не имеющих необходимых сертификатов.

4.4. Каждый огнетушитель, установленный в здании или помещении, должен иметь порядковый номер, нанесенный на корпус белой краской. Огнетушители должны содержаться в исправном состоянии, ежегодно осматриваться, проверяться и в установленные сроки перезаряжаться. Результаты внешнего осмотра заносить в журнал учета огнетушителей. Огнетушители, отправленные на проверку или перезарядку, должны заменяться равнозначным количеством исправных огнетушителей.

4.5. Огнетушители располагают на видных местах вблизи от выходов из помещений на высоте не более 1,5 м от пола. Размещение огнетушителей в коридорах, холлах и проходах не должно препятствовать безопасной эвакуации людей (по возможности в нишах и углах).

4.6. На Объекте должно быть определено ответственное лицо за приобретение, ремонт, сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения.

#### **5. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ**

5.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запаха гари, повышения температуры и т.п.) каждый сотрудник обязан:

- Немедленно сообщить об этом в пожарную охрану, а также руководству ООО «БАРС-2» по тел. 702-51-02.
- Назвать адрес Объекта – ул. Профессора Качалова д.11.
- Место возникновения пожара, этаж, и общее число этажей в здании.
- Наименование Объекта.
- Назвать свою фамилию.
- Принять меры по эвакуации людей (по плану эвакуации включить сигнализацию, систему оповещения людей о пожаре) и сохранности материальных ценностей.
- При наличии возможности, приступить к тушению пожара (загорания) подручными первичными средствами пожаротушения.
- Встретить пожарных и проводить к месту пожара кратчайшим путем.

5.2. Проверить включение в работу автоматических систем противопожарной защиты (оповещение людей о пожаре, пожаротушения, противодымной защиты).

5.3. При необходимости отключить электрическую энергию, остановить работу агрегатов, аппаратов, перекрыть газовые коммуникации, остановить работу систем вентиляции, выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.

5.4. Удалить за пределы опасной зоны всех работников, не участвующих в тушении пожара.

5.5. По прибытии пожарного подразделения руководитель (или лицо, его заменяющее) обязан проинформировать руководителя тушения пожара о конструктивных и технологических особенностях Объекта, количестве и пожароопасных свойствах веществ и материалов, а также о проведенных первоочередных аварийно-спасательных работах.

5.6. После передачи полномочий по тушению пожара подразделению пожарной охраны руководитель объекта не должен вмешиваться в работу по тушению пожара.

АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_



**Соглашение  
о порядке организации контрольно-пропускного режима**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014г.

ООО «БАРС-2», именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Директора Левкина А.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

**Термины, применяемые в настоящем Соглашении:**

Объект – комплекс зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Профессора Качалова, дом 11., обнесенный по периметру соответствующим ограждением.

**Объект аренды - нежилые помещения, арендуемые Стороной-2 у Стороны-1 по договору аренды.**

**СКУД – аппаратно-программная Система Контроля и Управления Доступом на Объект и Объект аренды.**

Уполномоченные лица Стороны-1 – сотрудники ООО «БАРС-2», уполномоченные принимать решения по вопросам, регламентируемым **настоящим Соглашением**.

Ответственное лицо Стороны-1 – сотрудник ООО «Охранная организация «Барс С», ответственный за выдачу/уничтожение электронных пропусков.

ООО «Охранная организация «Барс С» (далее – охранная организация) - организация, которая на основе договорных отношений с ООО «БАРС-2» и лицензии ГУ МВД России по СПб и ЛО обеспечивает безопасность и контрольно-пропускной режим на территории Объекта.

Сотрудники Охранной организации – лица, уполномоченные контролировать соблюдение предписаний **настоящего Соглашения** на КПП и территории Объекта.

Заинтересованные лица – юридические и физические лица, заинтересованные в совершении действий регламентируемых **настоящим Соглашением**.

Электронные пропуска (далее-ЭП) – электронные пропуска на основе бесконтактных карт (proximity card) для доступа на территорию Объекта и Объекта аренды, являющиеся собственностью Стороны-1. Электронные пропуска подразделяются на следующие категории:

- Постоянные электронные пропуска (далее - ПЭП) – ЭП для многократного индивидуального допуска, с фотографией пользователя нанесенной на карту.
- Разовые электронные пропуска (далее –РЭП) – ЭП для разового допуска, программно закрепленные в СКУД за пользователем на время посещения.

Сотрудники Заинтересованных лиц – лица, на постоянной основе использующие ПЭП с целью доступа на территорию Объекта и Объекта аренды в порядке, регламентируемом **настоящим Соглашением**.

Посетители Заинтересованных лиц – лица, в разовом порядке использующие РЭП с целью доступа на территорию Объекта и Объекта аренды в порядке, регламентируемом **настоящим Соглашением**.

Рабочее время – график работы Стороны-2 в постоянном режиме согласованной Стороной-1 (Приложение № 4), но не более чем с 06 часов 00 минут до 23 часов 59 минут ежедневно. В случае отсутствия согласованного сторонами Приложения № 4, с 07 часов 00 минут до 20 часов 00 минут каждого общеустановленного рабочего дня.

Нерабочее время – время не указанное Стороной-2 в Приложении № 4 или с 20 часов 00 минут до 07 часов 00 минут каждого общеустановленного рабочего дня, а также выходные и общероссийские праздничные дни при отсутствии согласованного сторонами Приложения № 4.

**Контрольно-пропускной пункт (далее КПП), специально оборудованное место, где происходит вход и выход сотрудников и посетителей Заинтересованных лиц.**

Действие **настоящего Соглашения** распространяется на сотрудников Стороны-1, на сотрудников Охранной организации, на Заинтересованных лиц, их сотрудников и посетителей.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

## **1. Предмет соглашения.**

1.1. Сторона-1 в целях обеспечения общей безопасности организует контрольно-пропускной режим на территорию Объекта для доступа к Объекту аренды, используя для этого оборудование СКУД, а Сторона-2 обязуется строго соблюдать положения «Инструкции о внутреннем режиме на Объекте», являющейся неотъемлемой частью (Приложение №1) настоящего Соглашения, а также возместить затраты Стороне-1 на создание и эксплуатацию СКУД в порядке и размерах, определенных настоящим Соглашением.

## **2. Обязанности сторон.**

2.1. Сторона-1 обязуется:

2.1.1. На основании оформленной в соответствии с Соглашением заявки изготовить и предоставить Стороне-2 во временное пользование ПЭП, для доступа сотрудников Стороны-2 к Объекту аренды. Форма заявки на выдачу ПЭП приведена в Приложении № 2.

2.1.2. Обеспечить процедуру выдачи и обслуживание ЭП, предоставленных сотрудникам и посетителям Стороны-2, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

2.1.3. В случае необходимости, обеспечить повторное изготовление утраченного либо поврежденного ЭП в порядке, установленном Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

2.1.4. Изготавливать и передавать Стороне-2 счета, счета-фактуры и акты выполненных работ с копией заявки Приложением № 2, которая является ведомостью получения ПЭП.

2.1.5. В случае обнаружения неисправности выданного ЭП из-за заводского брака, произвести его замену без взимания дополнительной платы со Стороны-2.

2.2. Сторона-2 обязуется:

2.2.1. Предоставить Стороне-1 заявку на получение ПЭП по форме, приведённой в Приложении № 2, являющейся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

2.2.2. Обеспечить получение и использование своими сотрудниками ПЭП в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

2.2.3. Возместить Стороне-1 затраты на изготовление и обслуживание необходимого количества ЭП.

2.2.4. В целях обеспечения общей безопасности, предоставлять Стороне-1 актуальную информацию о ПЭП выданных новым сотрудникам, об уволенных сотрудниках и отозванных ПЭП, о своих сотрудниках использующих ПЭП. Порядок предоставления информации установлен п.10.6 Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

2.2.5. В случае утраты сотрудником Стороны-2 права доступа к Объекту аренды, в том числе в случае его увольнения, в день наступления события известить Сторону-1, обеспечить изъятие и передачу ПЭП уполномоченному лицу (секретарь директора) Стороны-1 в течение одного рабочего дня с момента наступления события, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

2.2.6. Ознакомить посетителей Стороны-2 до входа на Объект и Объект аренды с «Правилами посещения территории ООО «БАРС-2» (Приложение № 6 к настоящему Соглашению).

2.2.7. В случае утери (порчи) посетителем Стороны-2 РЭП оплатить Стороне-1 штраф в размере 50 (Пятьдесят) рублей 00 копеек за один пропуск при условии предъявления Стороной-1 счета на оплату данного штрафа.

2.2.8. В случае утери (порчи) сотрудником Стороны-2 ПЭП оплатить Стороне-1 штраф в размере 300 (Триста) рублей 00 копеек за один пропуск при условии предъявления Стороной-1 счета на оплату данного штрафа.

2.2.9. В случае нарушения п. 2.2.5. настоящего Соглашения оплатить Стороне-1 штраф в размере 300 (Триста) рублей 00 копеек за один несданный пропуск при условии предъявления Стороной-1 счета на оплату данного штрафа.

2.2.10. При подписании настоящего Соглашения совместно с уполномоченным лицом Стороны-1 (сотрудник отдела аренды) оформить заявку на предоставление права доступа сотрудников и посетителей Стороны-2 через КПП к Объекту аренды (приложение № 7 к настоящему Соглашению).

## **3. Порядок расчетов.**

3.1. Сторона-1 выставляет Стороне-2 счет на основании фактического количества изготовленных ПЭП и передает его Стороне-2 вместе с актом выполненных работ.

3.2. Сторона-2 в течение 10 календарных дней обязана оплатить выставленный Стороной-1 счёт и вернуть подписанный акт выполненных работ. В случае просрочки оплаты по счету или отсутствия акта Сторона-1 вправе приостановить действие выданных ПЭП до момента выполнения Стороной-2 вышеуказанных обязательств. В этом случае доступ к Объекту аренды сотрудников Стороны-2 будет осуществляться по РЭП.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

3.3. Затраты Стороны-1, предусмотренные п. 2.2.3. настоящего Соглашения, определяются исходя из фактического количества изготовленных ПЭП, предоставленных Стороне-2, в размере 300 (Триста) рублей, в том числе НДС, за каждый изготовленный ПЭП, как при первичной выдаче пропуска, так и в случае выдачи пропуска взамен утраченного либо испорченного.

3.4. Срок действия заявки на изготовление ПЭП Приложения № 2 равен 1 (Одному) календарному месяцу с момента ее регистрации Стороной-1.

3.5. По истечении 1 (Одного) календарного месяца с момента регистрации, заявка считается выполненной в объеме фактически полученных Стороной-2 ПЭП, согласно ведомости получения. В случае необходимости получения ПЭП не явившимися сотрудниками, Сторона-2 предоставляет Стороне-1 на не явившихся сотрудников новую заявку.

#### 4. Заключительные положения.

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует на период договорных арендных отношений между Сторонами.

4.2. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4.3. Приложения:

4.3.1. Приложение № 1 - Инструкция о внутреннем режиме на территории ООО «БАРС-2»;

4.3.2. Приложение № 2 – Форма заявки на получение постоянных электронных пропусков;

4.3.3. Приложение № 3 – Форма заявки на получение разовых электронных пропусков»;

4.3.4. Приложение № 4 – Форма заявки на предоставление Стороне -1 графика работы Стороны-2 в постоянном режиме в рабочее время.

4.3.5. Приложение № 5 – Форма заявки на предоставление права доступа и нахождения на территории Объекта и Объекта аренды сотрудников и автотранспорта Стороны-2 в нерабочее время.

4.3.6. Приложение № 6 – Правила посещения территории ООО «БАРС-2».

4.3.7. Приложение № 7 – Форма заявки на предоставление права доступа сотрудников и посетителей Стороны-2 через КПП к Объекту аренды.

#### 5. Реквизиты и подписи Сторон:

Сторона-1

ООО «БАРС-2»

Место нахождения: 192019, Санкт-Петербург,  
ул. Мельничная, д.14.

ИНН 7811074302, КПП 781101001

ОКПО 49014769, ОКВЭД 70.20.2,

ОГРН 1037825000905;

р.счет № 40702810216000003480

в ОАО «Банк «Санкт-Петербург»,

кор.счет № 30101810900000000790,

БИК 044030790

Сторона-2

ООО \_\_\_\_\_

Место нахождения:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_ ОКПО \_\_\_\_\_,

Р.счет \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Директор

\_\_\_\_\_ А.Ю. Левкин

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
**к Соглашению о порядке организации**  
**контрольно-пропускного режима от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**о внутреннем режиме на территории ООО «БАРС-2»**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящая инструкция является основным документом, регламентирующим:

- порядок прохода через контрольно-пропускные пункты на территорию Объекта и выхода с территории Объекта;
- порядок входа и выхода из зданий, расположенных на территории Объекта;
- порядок нахождения на территории Объекта и Объекта аренды;
- порядок проезда через КПП на территорию Объекта и с территории Объекта транспортных средств;
- перемещение через КПП как на территорию Объекта, так и с территории Объекта товарно-материальных ценностей;
- действия должностных лиц Стороны-1, сотрудников охранной организации и заинтересованных лиц.

Действие настоящей инструкции распространяется на сотрудников Стороны-1, на сотрудников охранной организации, арендаторов, располагающихся в зонах Объекта и Объекта аренды, их сотрудников и посетителей.

**2. Порядок прохода на территорию Объекта к Объекту аренды физических лиц по ЭП всех категорий.**

2.1. Проход физических лиц через КПП, а также нахождение на территории Объекта и Объекта аренды физических лиц осуществляется в рабочее время по согласованному между сторонами графику. Для согласования данного графика Сторона-2 передает Стороне-1 заявку на предоставление графика работы Стороны-2 в постоянном режиме (Приложение № 4 к настоящему Соглашению).

2.1.1. В случае, если время прохода сотрудников Стороны-2 отличается от согласованного между сторонами графика работы Стороны-2 в постоянном режиме, то Сторона-2 передает Стороне-1 заявку на предоставление права доступа и нахождения на территории Объекта и Объекта аренды сотрудников и автотранспорта Стороны-2 в нерабочее время (Приложение № 5 к настоящему Соглашению).

2.1.2. Срок действия заявки, указанной в п. 2.1.1. настоящего Соглашения устанавливается с даты, указанной в ней до конца текущего месяца.

2.1.3. Заинтересованные лица обязаны заблаговременно составить и передать для регистрации секретарю Директора Стороны-1 заявку, указанную в п. 2.1. и п. 2.1.1. настоящей инструкции, оформленную в письменном виде, исключительно в подлиннике, подписанную лицом, имеющим соответствующие полномочия и скрепленную печатью заявителя.

2.1.3.1. Заявка передается на утверждение Директору Стороны-1.

2.1.3.2. В случае отказа в утверждении заявки руководством Стороны-1 секретарь Директора (лицо замещающее) уведомляет об этом по телефону руководство заинтересованного лица.

2.2. Проход на территорию Объекта к Объекту аренды физических лиц осуществляется по ЭП следующих категорий:

- ПЭП - Электронные пропуска постоянного использования (постоянные электронные пропуска).
- РЭП - Электронные пропуска, дающие право на разовый проход на территорию Объекта и Объекта аренды (разовые электронные пропуска).

2.2.1. Обладатель ПЭП должен приложить его к считывателю любого из турникетов КПП **согласно заявке на предоставление права доступа сотрудников и посетителей Стороны-2 через КПП к Объекту аренды (Приложение № 7 к настоящему Соглашению)**. При загорании индикации «зеленая стрела» - незамедлительно совершить проход в указанном направлении. При загорании индикации «красный крест» обратиться к сотруднику охранной организации.

2.2.2. Обладатель РЭП должен приложить его к считывателю турникета с надписью «проход посетителей». При загорании индикации «зеленая стрела» - незамедлительно совершить проход. При загорании индикации «красный крест» - обратиться к охраннику сотруднику охранной организации.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

2.3. При выходе с территории Объекта:

- Обладатель ПЭП должен приложить его к считывателю любого из турникетов КПП согласно заявке на предоставление права доступа сотрудников и посетителей Стороны-2 через КПП к Объекту аренды (Приложение № 7 к настоящему Соглашению). При загорании индикации «зеленая стрела» - незамедлительно совершить проход в указанном направлении. При загорании индикации «красный крест» обратиться к сотруднику охранной организации.
- Обладатель РЭП должен опустить РЭП в картоприемник КПП в соответствии с п. 3.2.5. Инструкции. При загорании индикации «зеленая стрела» - незамедлительно совершить проход. При загорании индикации «красный крест» - обратиться к сотруднику охранной организации.

**3. Порядок оформления ЭП всех категорий физическим лицам для прохода на территорию Объекта.**

**3.1. Порядок оформления (ПЭП):**

3.1.1. Заинтересованные лица обязаны заблаговременно составить и передать для регистрации секретарю Директора (лицо замещающее) Стороны-1 заявку (Приложение №2), оформленную в письменном виде, исключительно в подлиннике, подписанную лицом, имеющим соответствующие полномочия и скрепленную печатью заявителя. Кроме того, направить заявку в электронном виде по адресу электронной почты Zep@bars2.ru в формате EXCEL: <краткое наименование заинтересованного лица>\_zep.xls

3.1.2. Заявка должна содержать:

- Фамилию, имя, отчество лица, включенного в заявку.
- Сведения общегражданского паспорта: серия, номер, число, месяц и год рождения.

3.1.3. Заявка передается на утверждение директору Стороны-1.

3.1.4. В случае отказа в утверждении заявки руководством Стороны-1 секретарь Директора (лицо замещающее) уведомляет об этом по телефону руководство заинтересованного лица.

3.1.5. В случае утверждения заявки секретарь Директора (лицо замещающее) согласовывает с заинтересованным лицом время прибытия его сотрудников для оформления ПЭП. (С учетом количества сотрудников заинтересованного лица, графика работы ответственного лица Стороны-1).

3.1.6. Выдача ПЭП производится ответственным лицом Стороны-1 под роспись непосредственно лицу, указанному в заявке при наличии паспорта.

3.1.7. Изъятие ранее выданных ПЭП производится в следующих случаях:

3.1.7.1. Прекращения договорных отношений со Стороной-1;

3.1.7.2. Утраты права доступа на территорию Объекта и Объекта аренды лицом, на имя которого оформлен ПЭП, в том числе в случае увольнения;

3.1.7.3. Неисправности ПЭП.

3.1.8. Изъятие и передача уполномоченным лицам Стороны-1 ПЭП осуществляется Заинтересованным лицом в течение 1-го рабочего дня с момента наступления случаев, указанных в п. 3.1.7. настоящей инструкции.

3.1.9. В день наступления случаев, указанных в п.п. 3.1.7.2. и 3.1.7.3. Заинтересованное лицо обязано предоставить секретарю Директора (лицо замещающее) Стороны-1 информационное письмо с указанием:

- фамилии, имени и отчества лица, на которого оформлен ПЭП;
- причины утраты права доступа на территорию Объекта или неисправности ПЭП;
- даты приостановления доступа на территорию Стороны-1.

3.1.10. При наступлении случая, указанного в п. 3.1.7.2. настоящей инструкции, Заинтересованное лицо обязано сопроводить сотрудника, утратившего право доступа на Объект и Объект аренды до одного из КПП, обратиться к сотруднику охранной организации и совместно с ним зафиксировать факт выхода сотрудника, утратившего право доступа на Объект аренды и Объект с территории Объекта, используя его ПЭП, затем обеспечить передачу изъятых ПЭП секретарю Директора Стороны-1.

3.1.11. При наступлении случая, указанного в п. 3.1.7.3. настоящей инструкции Заинтересованное лицо обязано незамедлительно сообщить по телефону 412-51-02 о факте утраты ПЭП. Для выдачи нового ПЭП взамен утраченного, заинтересованное лицо обязано выполнить п.п. 3.1.1. – 3.1.4. настоящей инструкции.

3.1.12. В день наступления случая, указанного в п. 3.1.7.1. настоящей инструкции Заинтересованное лицо обязано передать Стороне-1 все ПЭП, оформленные на сотрудников Стороны-2.

**3.2. Порядок оформления РЭП:**

3.2.1. Выдача РЭП производится в бюро пропусков Стороны-1 с 9 час 00 мин. до 17 час.30 мин. по рабочим дням при предъявлении общегражданского паспорта или водительского удостоверения.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

С 17 час. 30 мин. до 20 час. 00 мин., а также в праздничные и выходные дни доступ посетителей на территорию Объекта и Объекта аренды осуществляется сотрудником охранной организации. Пропуск посетителя оформляется на основании ПЭП сотрудника организации, в которую следует посетитель.

3.2.2. Для согласования прохода на территорию Объекта и Объекта аренды посетитель предварительно договаривается с принимающей его организацией, или связывается по телефону свободного доступа, расположенного в КПП с принимающей его организацией. Связь с организациями – арендаторами осуществляется только по внутренним номерам АТС Стороны-1.

3.2.3. РЭП на проход посетителей оформляются на основании:

3.2.3.1. Письменной Заявки за подписью руководителя и скрепленной печатью организации, которая предоставляется непосредственно в соответствующее бюро пропусков;

3.2.3.2. ПЭП сотрудника организации, встречающего (сопровождающего) посетителя при входе на территорию Объекта и выходе с нее;

3.2.3.3. Телефонного звонка сотрудника принимающей организации с телефонного номера, предоставленного Стороной-1 по договору оказания услуг местной телефонной связи (имеющего внутренний номер АТС Стороны-1) в соответствующее бюро пропусков:

- бюро пропусков 3 (ул. Профессора Качалова, д. 11, лит. «А»), тел. #6274.

- бюро пропусков 1 (ул. Мельничная, д. 14, лит. «Э»), тел. #6248;

- бюро пропусков 2 (ул. Профессора Качалова, д. 11, лит. «В»), тел. #6163.

3.2.4. РЭП действителен с 9 часов 00 минут до 20 часов 00 минут только в день посещения. Выход посетителей с территории Объекта и Объекта аренды производится до 20 часов 00 минут.

3.2.5. РЭП действителен для прохода только на том КПП, на котором был оформлен.

3.2.6. РЭП действителен на одно посещение. При необходимости неоднократного посещения территории Объекта и Объекта аренды в течение одного рабочего дня, для каждого прохода через турникет, посетитель обязан оформить РЭП как вновь прибывший.

3.2.7. Контроль за входом и выходом лиц, посетивших территорию Объекта по РЭП, осуществляется сотрудником охранной организации.

#### **4. Правила использования ЭП всех категорий.**

4.1. ЭП всех категорий являются собственностью Стороны-1 и выдаются с правом временного пользования.

4.2. ПЭП может быть использован только тем лицом, чье имя и фамилия указаны на данном ПЭП.

4.2.1. РЭП может быть использован только тем лицом, на которое был оформлен в бюро пропусков.

4.3. В случае утраты права доступа к Объекту аренды, лицом, на имя которого оформлен ПЭП, такой ПЭП должен быть возвращен Стороне-1.

4.4. В целях выполнения предписаний настоящей инструкции, заинтересованные лица обязаны:

- осуществлять своевременную подачу новых заявок, в случае приема на работу новых сотрудников;
- осуществлять своевременную подачу новых заявок, в случае изменения персональных данных, позволяющих идентифицировать личности сотрудников;
- обеспечивать использование ЭП своими сотрудниками и посетителями в соответствии с правилами настоящей инструкции;
- обеспечивать изъятие и последующую передачу помощнику руководителя Стороны-1 ПЭП лиц, исключенных из заявок, а также в случае прекращения правоотношений со Стороной-1.

4.5. В случае если заинтересованное лицо не представило изменений и не изъяло ПЭП у лица, утратившего право доступа, Стороны-1 не несет ответственность за несанкционированный доступ и негативные последствия, которые могут иметь место.

4.6. В случае утери ЭП любой категории составляется акт о факте утери пропуска. Акт подписывают сотрудник охранной организации и представитель заинтересованного лица. В случае отказа от подписи в акте делается соответствующая запись. Акты представляются для рассмотрения Директору Стороны-1. Для выдачи нового ПЭП взамен утраченного, заинтересованное лицо обязано выполнить п.п. 3.1.1 -3.1.6 настоящей инструкции.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

4.7. В случае поломки/ недействительности ЭП любой категории составляется акт о факте поломки, недействительности пропуска. Акт подписывают сотрудник охранной организации и представитель заинтересованного лица. В случае отказа от подписи в акте делается соответствующая запись. Акты представляются для рассмотрения Директору Стороны-1. Уполномоченное лицо Стороны-1 проводит экспертизу, устанавливает причину недействительности электронного пропуска. Для выдачи нового ПЭП взамен поломанного/недействительного, заинтересованное лицо обязано выполнить п.3.1.1-3.1.6. настоящей инструкции.

## **5. Порядок проезда и нахождения транспортных средств на территории Объекта.**

5.1. Проезд транспортных средств допускается только по общеустановленным рабочим дням с 7 час. 00 мин. до 20 час. 00 мин. каждого общеустановленного рабочего дня.

5.2. Водителю и пассажиру транспортного средства в обязательном порядке оформляется разовый пропуск.

5.3. Убытие транспортного средства разрешается только в том же количественном составе лиц, в котором транспортное средство прибыло.

5.4. Проезд на территорию Объекта и движение по территории транспортных средств осуществляется:

- На постоянной основе.
- На основании разовых разрешений на въезд.

## **6. Порядок оформления заявок на въезд автотранспорта по постоянным пропускам.**

6.1. Составить и передать секретарю Директора Стороны-1 для регистрации письменную заявку, подписанную Директором Стороны-2 и скрепленную печатью.

6.2. Заявка должна содержать следующие сведения:

- марка, модель транспортного средства;
- государственный регистрационный знак;
- перечень лиц, имеющих право на управление транспортным средством;
- серия и номер водительского удостоверения;
- вид использования дорожного покрытия;
- категория автотранспортного средства.

6.3. Заявка передается на утверждение Директору Стороны-1. В утвержденном виде заявка поступает к исполнению в отдел аренды Стороны-1.

## **7. Порядок оформления разовых пропусков на въезд автотранспорта.**

7.1. При проезде на территорию Объекта транспортных средств, следующих к заинтересованным лицам в единичных случаях (разовый въезд), водителю такого транспортного средства выдается разовое разрешение на движение транспортных средств по территории.

7.2. Оформление разового пропуска осуществляется сотрудником бюро пропусков, а в его отсутствие охранником охранной организации.

7.3. При убытии водитель транспортного средства обязан произвести в организации, в которую проследовало транспортное средство, отметку с печатью организации и сдать пропуск охраннику при проезде через КПП.

## **8. Порядок получения разрешения на проход физических лиц и проезд транспортных средств через КПП, а также нахождение на территории Объекта физических лиц, в нерабочее время.**

8.1. В случае необходимости, до 15.00. часов предшествующего дня, передать для регистрации секретарю Директора Стороны-1 оригинал письменной заявки, подписанной уполномоченным сотрудником Заинтересованного лица, и скрепленной печатью согласно Приложению № 5 к настоящему Соглашению.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

## **9. Порядок перемещения через КПП товарно-материальных ценностей.**

9.1. Перемещение, т.е. ввоз и внесение на территорию объекта, а также вывоз и вынос с территории объекта, товарно-материальных ценностей осуществляется заинтересованными лицами только на основании специальных заявок и/или накладных.

9.2. Заявки от имени заинтересованных лиц подписываются директором юридического лица либо лицом, уполномоченным соответствующей доверенностью, скрепляются печатью и при совершении действий по перемещению товарно-материальных ценностей передаются охраннику КПП для контроля их исполнения.

9.3. Заявка должна содержать следующие сведения:

- наименование организации или имя заинтересованного лица, подающего заявку;
- вид совершаемых действий (ввоз, внесение, вывоз, вынос товарно-материальных ценностей);
- конкретная дата, когда указанные действия будут производиться;
- общее описание вида перемещаемых товарно-материальных ценностей;
- количество перемещаемых товарно-материальных ценностей (по укрупненным показателям: ящики, упаковки, тюки, общий приблизительный вес и т.п.).

## **10. Прочие положения.**

10.1. Курение на территории объекта разрешается только в местах, специально отведенных для этой цели.

10.2. Употребление спиртных напитков на территории объекта категорически запрещено. Пропуск лиц, находящихся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территорию объекта запрещен.

10.3. Все физические лица, проходящие через КПП, находящиеся на территории объекта, перемещающие через КПП товарно-материальные ценности, обязаны выполнять предписания настоящей инструкции, и выполнять законные требования сотрудников охранной организации и уполномоченных должностных лиц ООО «БАРС-2».

10.4. В случае нарушения требований настоящей инструкции сотрудники КПП вправе приостановить совершаемые действия (запретить проход на территорию объекта или выход с территории, перемещение товарно-материальных ценностей) до момента устранения таких нарушений или до момента прихода одного из уполномоченных должностных лиц ООО «БАРС-2» и/или организации-арендатора для решения вопроса по существу.

10.5. На территории ООО «БАРС-2» категорически запрещено производить мытье и ремонтные работы автотранспортных средств, а также осуществлять стоянку (парковку) автотранспортных средств на расстоянии ближе, чем 2 (Два) метра от стен Объектов, за исключением проведения погрузочно-разгрузочных работ.

10.6. Сторона-1 вправе запросить у Стороны-2 актуальную информацию (в том числе информацию о выдаче новым сотрудникам и отзыве у уволенных сотрудников электронных пропусков) о своих сотрудниках-пользователях электронных пропусков. В этом случае Сторона-2 обязана предоставить Стороне-1, в установленные Стороной-1 сроки, запрашиваемую информацию в виде списка с указанием ФИО сотрудников.

10.7. Доступ и нахождение сотрудников и посетителей Стороны-2 в нежилых помещениях, не являющимися Объектом аренды, Стороной-1 не предоставляются, за исключением мест общего пользования (кафе, туалет).

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_





**Приложение № 3**  
**к Соглашению о порядке организации**  
**контрольно-пропускного режима**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**ЗАЯВКА**  
на выдачу разового электронного пропуска

Утверждаю

Руководитель Организации\_ (ФИО)\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
подпись

М.П.

Прошу выдать разовый электронный пропуск на « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. для прохода

в ООО « \_\_\_\_\_ » следующим посетителям:

1.

2.

3.

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

**Приложение № 4**  
**к Соглашению о порядке организации контрольно-пропускного режима**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

Директору ООО «БАРС-2»  
Левкину А.Ю.

Утверждаю: **Директор ООО «БАРС-2»**  
**Левкин А.Ю.** «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Заявка № \_\_\_\_\_ на предоставление Стороне -1 графика работы Стороны-2**  
**в постоянном режиме в рабочее время**

Предоставляем сведения на сотрудников организации \_\_\_\_\_  
(полное название организации)

Прошу Вас предоставить доступ сотрудникам организации по электронным пропускам через пешеходные проходные на территорию ООО «БАРС-2» согласно представляемому графику работы нашей организации

График работы организации с \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. по \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

будние дни	суббота	воскресенье	праздники

Заполнить ячейку временного интервала доступа согласно графику работы организации.

Заполнить ячейку разрешения доступа в указанные дни согласно графику работы организации.

Доступ в указанный день необходим – в ячейке поставить **(Да)**

Доступ в указанный день не нужен – в ячейке поставить **(Нет)**

Прошу предоставить доступ руководителю организации по электронному пропуску через пешеходные проходные на территорию ООО «БАРС-2» круглосуточно.

Фамилия	Имя	Отчество	Должность	Пропуск №

Генеральный директор \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (ФИО) \_\_\_\_\_ (М.П.)

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

**Приложение № 5**  
**к Соглашению о порядке организации**  
**контрольно-пропускного режима**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**Директору ООО «БАРС-2»**  
**Левкину А.Ю.**  
**от руководителя**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ЗАЯВКА**

**на предоставление права доступа и нахождения на территории Объекта о Объекта аренды сотрудников и**  
**автотранспорта Стороны-2 в нерабочее время**

Прошу разрешить работу \_\_\_\_\_ в следующем режиме:  
(наименование организации)

Период: с «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Время: с \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. до \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

Цель нахождения: \_\_\_\_\_

**СПИСОК СОТРУДНИКОВ:**

<b>Фамилия</b>	<b>Имя</b>	<b>Отчество</b>	<b>№ постоянного электронного пропуска</b>

**СПИСОК АВТОТРАНСПОРТА:**

<b>Марка автотранспорта</b>	<b>Гос. № автотранспорта</b>

Ответственный: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
(ФИО)

С действующим внутренним распорядком в нерабочее время ознакомлены в полном объеме.

\_\_\_\_\_  
(должность) (наименование организации) (подпись) (ФИО)

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

к Соглашению о порядке организации  
контрольно-пропускного режима  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ПРАВИЛА**  
**для посетителей территории ООО «БАРС-2»**

1. Территория ООО «БАРС-2» является частным владением. На территории действует пропускной режим, ведутся видеонаблюдение и видеозапись.
2. Оформление разовых электронных пропусков производится с 9:00 до 17:30 по общеустановленным рабочим дням при условии согласования посещения с уполномоченными лицами принимающей организации.
3. Оформление разовых электронных пропусков производится в бюро пропусков ООО «БАРС-2» при наличии у посетителя документа удостоверяющего личность на русском языке (общегражданский паспорт, водительское удостоверение), либо документа удостоверяющего личность на иностранном языке с обязательным нотариально заверенным переводом.
4. Электронный пропуск может быть использован только тем лицом, которому он выдан.
5. Пропуск действует с 9:00 до 20:00 текущего дня.
6. Проход на территорию ООО «БАРС-2» осуществляется через турникет предназначенный для прохода посетителей.
7. Выход с территории ООО «БАРС-2» осуществляется через ту же проходную, что и вход.
8. При выходе с территории ООО «БАРС-2» пропуск необходимо опустить в карта-приёмник.
9. В случае утери электронного пропуска, необходимо незамедлительно уведомить об этом Администрацию ООО «БАРС-2» по телефонам: 8-812-702-30-53, 8-812-412-51-02;
10. Электронный пропуск является собственностью ООО «БАРС-2».
11. Лица, несогласные с вышеуказанными правилами, вправе отказаться от посещения территории ООО «БАРС-2».

Сторона-1 \_\_\_\_\_

Сторона-2 \_\_\_\_\_

**от «        »                      201 г.**

Директору ООО «БАРС-2»  
Левкину А.Ю.

Утверждаю: **Директор ООО «БАРС-2»**  
**Левкин А.Ю.**

## Заявка на предоставление права доступа сотрудников и посетителей Стороны-2 через КПП к Объекту аренды

(полное название организации)

Прошу Вас предоставить доступ сотрудникам организации по электронным пропускам через следующие КПП:

<b>КПП-1 лит. «Э»</b>	<b>КПП-2 лит. «В»</b>	<b>КПП-3 лит. «А»</b>

(нужное отметить любым значком)

к следующим зданиям и нежилым помещениям:

1	2	3
Здание	Этаж	Кабинеты

Генеральный директор \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (дата) \_\_\_\_\_ (М.П.)

Сторона-1

Сторона-2 \_\_\_\_\_