

## **Правила присоединения к договору аренды**

Подписывая Договор аренды, Арендатор соглашается с применением к договорным правоотношениям Сторон следующих Дополнительных условий:

### **1. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ**

1.1. Передача Помещения в аренду и его возврат по окончании аренды осуществляется по двустороннему акту.

1.2. Акт приёма-передачи Помещения в аренду (Приложение № 2 к Договору) определяет его первоначальное состояние. Данные о состоянии Помещения, а также показания приборов учета на момент начала аренды отражаются в Акте приёма-передачи, который Стороны подписывают при первоначальном заключении договора аренды.

1.3. В последний день действия договора Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи и Акту технического состояния. В Акте технического состояния Помещения отражаются данные о состоянии Помещения на момент прекращения аренды.

### **2. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ.**

Арендодатель имеет право:

2.1. Входить в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования Помещения в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством. Время такого посещения согласовывается Сторонами.

2.2. Ограничить или запретить Арендатору доступ в Помещение, отключить Помещение от любых коммуникаций в случае:

- возникновения задолженности по арендной плате более 5 (Пяти) банковских дней;
- неуплаты пени в течение 7 (Семи) банковских дней с даты получения счета;
- неоплаты дополнительных услуг Арендодателя, а также иных платежей по настоящему Договору в течение 7 (Семи) банковских дней.

2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

2.3.1. Если Арендатор допускает просрочку внесения арендной платы более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней.

2.3.2. Использует Помещение не в соответствии с назначением, предусмотренным настоящим договором.

2.3.3. Существенно ухудшает состояние Помещение.

2.4. Согласно ч. 3 ст. 614 ГК РФ изменить размер постоянной части арендной платы один раз в течение календарного года, предварительно письменно уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

2.5. Ежеквартально проводить силами службы безопасности проверку соответствия запасных ключей замкам Помещений в присутствии представителя Арендатора.

2.6. Выполнять строительные-ремонтные работы как собственными силами, так и силами привлеченных специализированных организаций.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.**

Арендодатель обязан:

3.1. Осуществлять капитальный ремонт Помещения (в т.ч. обеспечивать исправное состояние внутренних инженерных сетей, существующих на момент передачи Помещения в пользование, в том числе, за свой счет проводить их капитальный ремонт в случаях, необходимых для нормального пользования арендованным Имуществом).

3.2. В случае аварий, произошедших в Помещении по причинам, за которые Арендатор не отвечает, в кратчайшие сроки устранять последствия таких аварий.

3.3. Обеспечивать вход в здание, в котором находится арендуемое Помещение, персоналу и клиентам по пропускам в соответствии с Правилами внутреннего распорядка Арендодателя, которые являются приложением к настоящим Правилам присоединения.

3.4. Осуществлять периодическое освидетельствование противопожарного состояния Помещения.

Время посещения в указанных целях помещения сотрудниками Арендодателя устанавливается по соглашению Сторон.

3.5. Арендодатель на время действия соответствующих рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, осуществляет следующие мероприятия:

- организует возможность обработки рук антисептиками при входе в здание;
- организует ежедневную уборку помещений общего пользования (коридоры, лифты, лестницы, холлы, туалетные комнаты), с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия, и осуществлением дезинфекции дверных ручек, выключателей, поручней, перил;
- в случае оказания Арендодателем Арендатору клининговых услуг в арендованных помещениях – организует уборку арендованных помещений с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия, и осуществлением дезинфекции дверных ручек, выключателей, контактных поверхностей (столов и стульев работников).

#### **4. ПРАВА АРЕНДАТОРА.**

Арендатор имеет право:

4.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора с обязательным письменным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за 60 дней до расторжения договора при условии полной уплаты арендной платы за период фактического пользования Помещением.

4.2. Вносить и выносить из Помещения имущество, принадлежащее ему на праве собственности или на ином праве, необходимое для оборудования рабочих мест, составления интерьера Помещения и иных аналогичных нужд.

4.3. Производить все виды строительных и ремонтных работ, направленных на улучшение Помещения, после согласования с Арендодателем. Стоимость названных работ в счет арендной платы не засчитывается.

#### **5. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.**

Арендатор обязан:

5.1. Использовать Помещение исключительно по назначению, определенному настоящим договором.

5.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату на расчётный счёт Арендодателя.

5.3. Не сдавать Помещение, как в целом, так и частично в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, и не использовать права на пользование арендуемым помещением в качестве залога.

5.4. В течение не более 3 (трех) рабочих дней уведомлять Арендодателя о введении в отношении него любой процедуры несостоятельности (банкротства).

5.5. Обеспечивать сохранность Помещения, его внутренней отделки и инженерных сетей, коммуникаций и оборудования.

5.6. Поддерживать арендуемые помещения в исправном состоянии в соответствии с действующими техническими и санитарными нормами. Запрещается производить перепланировки и переоборудования помещений без письменного разрешения Арендодателя.

5.7. Беспрепятственно во время, согласованное Сторонами, пропускать в арендуемые помещения уполномоченных представителей Арендодателя для контроля над использованием арендованных помещений и соблюдением пожарной безопасности. При обнаружении несоблюдения условий Договора Арендодатель направляет Арендатору претензию, в которой указываются выявленные нарушения и согласованные сторонами сроки их устранения.

5.8. Обеспечивать соблюдение при эксплуатации арендованных помещений правил противопожарной безопасности и техники безопасности.

5.9. В установленные сроки выполнять законные требования органов пожарного надзора, СЭС и иных уполномоченных органов, а также Арендодателя.

5.10. Обеспечить доступ специалистов Арендодателя в Помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций Помещения, связанного с общей эксплуатацией Здания.

5.11. При наличии в Помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.12. В случае аварий, произошедших в Помещении по причинам, за которые Арендатор не отвечает, незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя и обеспечивать беспрепятственный доступ аварийных бригад.

5.13. Все применяемые Арендатором электроприборы и аппараты электрической защиты, устанавливаются по согласованию с инженерной службой Арендодателя и эксплуатируются в соответствии с требованиями ПЭУ, должны иметь паспорта (сертификаты) предприятий-изготовителей, по которым при периодических электрических замерах должна производиться оценка правильности применения электрических приборов. 5.14. Не хранить и не использовать в арендуемом Помещении взрывоопасных, токсичных, радиоактивных веществ. В случае обнаружения таковых все расходы по их утилизации и обеззараживанию Помещения несет Арендатор.

5.15. Не использовать в Помещении приборы и оборудования, создающие повышенный шум и/или вибрацию.

5.16. В случае досрочного расторжения договора не препятствовать осмотру Помещения лицами, желающими по согласованию с Арендодателем арендовать его (время осмотра устанавливается по предварительной договоренности Сторон).

5.17. Назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность, из числа аттестованных по программе пожарно-технического минимума, и предоставить Арендодателю приказ о назначении в течение 7 дней с начала аренды.

5.18. Арендатор обязан, на время действия соответствующих документов, осуществлять выполнение Указов Мэра города Москвы, предписаний и рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, предписаний Главных санитарных врачей, и иных нормативных документов, принятых органами власти в связи с угрозой распространения новых видов инфекций, в том числе:

1) Обеспечить использование средств индивидуальной защиты органов дыхания (маски, респираторы) и рук (перчатки) сотрудниками Арендатора, находящимися в арендованных помещениях, перемещающимися по помещениям общего пользования (коридоры, лифты, лестницы, холлы, туалетные комнаты и т.п.), а также при их нахождении в помещениях, занимаемых иными арендаторами.

2) Провести обучение и инструктаж сотрудников Арендатора по вопросам предупреждения и распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), в том числе:

- по организации и проведению противоэпидемических мероприятий;
- по использованию средств индивидуальной защиты;
- по выполнению мер личной профилактики.

3) Обеспечить соблюдение норм социальной дистанции между лицами, находящимися в арендованных помещениях в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора и иных уполномоченных лиц.

4) Организовать мониторинг температуры тела сотрудников Арендатора на рабочих местах в арендуемых помещениях. В случае выявления лиц с повышенной температурой тела (более 37,5°C) незамедлительно отстранять таких лиц от нахождения на рабочем месте (в помещениях Арендодателя).

5.19. В случае получения Арендатором предписаний Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, о проведении санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (далее – Предписание):

- незамедлительно извещать Арендодателя о получении Арендатором Предписания;

- незамедлительно за свой счет исполнять действия, указанные в Предписании;

- в случае необходимости проведения дезинфекции помещений специализированной организацией, Арендатор должен по согласованию с Арендодателем, и за свой счет привлечь аккредитованную специализированную организацию для выполнения таких работ (согласованию с Арендодателем подлежат дата, время и места проведения работ по дезинфекции);

- в случае игнорирования Арендатором Предписания, либо не выполнения Предписания в полном объеме, Арендодатель вправе самостоятельно реализовать предписанные мероприятия, с уведомлением об этом Арендатора. Все затраты Арендодателя на проведение мероприятий, указанных в Предписании Арендатору, подлежат бесспорной компенсации Арендатором. В случае игнорирования, либо не выполнения Предписания в полном объеме Арендатором Предписания, Арендодатель оставляет за собой право доведения информации об этом факте до Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также иных государственных ведомств и органов власти».

5.20. В случае прекращения Договора по любым основаниям или возврата объекта аренды, передать Арендодателю Помещение, подготовленное для проведения восстановительного ремонта (т.е. освобожденное от мебели, офисной техники, дополнительного оборудования, принадлежащих Арендатору), а также согласовать его оплату из обеспечительного депозита. Под согласованием оплаты восстановительного ремонта понимается согласование и утверждение предоставленной Арендодателем документации (Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2 и Справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3) в срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты ее получения Арендатором. Если в течение установленного срока Арендатор не возвратит Арендодателю переданную ему на утверждение документацию, и при этом от него не поступит мотивированных возражений по ее содержанию, документация считается согласованной и утвержденной в полном объеме.

Стоимость восстановительного ремонта определяется на основании сметы, составленной с использованием территориальных сметных нормативов для Москвы. Датой окончания проведения восстановительного ремонта считается дата согласования и утверждения уполномоченными представителями Сторон Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, либо дата истечения срока на его подписание, установленного абзацем 2 настоящего пункта.

5.21. Имущество, оставленное Арендатором в Помещении после фактического прекращения аренды, рассматривается как бесхозное, и ответственность за него Арендодатель не несет.

## **6. РЕМОНТ, ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.**

6.1. Для определения или подтверждения необходимости проведения капитального ремонта Арендодатель имеет право периодического осмотра Помещения (время осмотра устанавливается по предварительной договоренности Сторон).

6.2. Все неотделимые улучшения в отношении Помещения производятся Арендатором только с согласия Арендодателя. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений в счет арендной платы не засчитывается.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. В случае если к Арендодателю будут применены санкции со стороны соответствующих контролирующих органов за нарушение Арендатором правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, прочих предписаний в отношении Помещения, Арендатор полностью возмещает Арендодателю понесенные им убытки. Возмещение убытков не освобождает Арендатора от устранения замечаний и исполнения предписаний.

7.2. Причины возникновения пожара и аварий устанавливаются компетентными органами. Ущерб, причиненный Помещению, а также имуществу Арендатора пожаром и авариями, произошедшими в Помещении, возмещаются виновными лицами.

7.3. В случае просрочки уплаты платежей установленных настоящим Договором Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы, уплата которой просрочена, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просроченной задолженности, на основании письменного требования Арендодателя.

7.4. Арендатор несет полную ответственность (в том числе перед третьими лицами, в том числе сотрудниками иных арендаторов помещений Арендодателя) за соблюдение сотрудниками Арендатора требований установленных Указами Мэра города Москвы, предписаний и рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, предписаний Главных санитарных врачей, и иных нормативных документов, принятых органами власти в связи с угрозой распространения новых инфекции.

7.5. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором положений пунктов 5.19-5.20 настоящих Правил присоединения. В случае выявления Арендодателем нарушения Арендатором поименованных положений Арендодатель вправе предложить Арендатору немедленно устранить нарушения.

В случае невыполнения Арендатором поименованных положений, а также в случае обнаружения неоднократного либо однократного грубого нарушения Арендодатель вправе применить в отношении Арендатора по отдельности, либо в совокупности на своё усмотрение следующие санкции:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

- обратиться в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, с заявлением о проведении обследования и проверки арендуемого Помещения в целях контроля за соблюдением противоэпидемических мероприятий и пресечения их нарушений».

## ПОЛОЖЕНИЕ

### О режиме работы

#### административно-делового центра "Преображенский"

Для обеспечения безопасной деятельности административно-делового центра (АДЦ) "Преображенский" используется Система контроля доступа.

#### **1. Режим работы АДЦ "Преображенский".**

Основной график работы АДЦ "Преображенский" - с 8-00 до 20-00.

Рабочие дни: с понедельника по субботу включительно.

Работа сверх основного графика допускается с разрешения руководства АДЦ.

Разрешение оформляется по заявке, подаваемой арендатором, не менее, чем за день до начала работы сверх основного графика. В случае увеличения рабочего графика сверх основного в течение всего календарного месяца, фирма-арендатор подает заявку на предстоящий месяц.

#### **2. Порядок прохода на территорию АДЦ "Преображенский".**

Вход-выход, въезд-выезд на территорию АДЦ постоянных сотрудников фирм-арендаторов, расположенных на его территории, осуществляется только по пропускам, выдаваемым бюро пропусков с разрешения руководства АДЦ по заявкам фирм-арендаторов. Пропуск является именным и выдается на одного человека. Запрещается передача пропуска для пользования другими лицами.

По окончании действия или увольнении сотрудника все пропуска подлежат обязательной сдаче (продлению) в бюро пропусков.

Вход-выход, въезд-выезд на территорию АДЦ посетителей фирм-арендаторов осуществляется по разовым пропускам, выдаваемым бюро пропусков при предъявлении документа, удостоверяющего личность, по заявкам фирм-арендаторов. Разовые пропуска подлежат обязательной сдаче в бюро пропусков при выходе с территории АДЦ "Преображенский".

Ответственность за сдачу разового пропуска лежит на руководителе фирмы-арендатора, пригласившего посетителя.

Вход на территорию АДЦ сотрудников фирм и посетителей с детьми до 14 лет **воспрещен**.

В соответствии с п. 5.2. Договора аренды может быть ограничен или запрещен Арендатору доступ в помещение. При этом помещение опечатывается Арендодателем на период запрета или ограничения.

#### **3. Особенности въезда-выезда автотранспорта.**

Услуги по въезду автотранспорта на территорию АДЦ "Преображенский" платные.

На транспортном средстве разрешается въезд только водителю. Экспедиторам, грузчикам оформляется проход через центральный вход АДЦ.

Разовые пропуска заверяются печатью фирмы-арендатора и подлежат обязательной сдаче на КПП при выезде с территории АДЦ.

Оплата за услуги по въезду автотранспорта производится фирмами-арендаторами, пригласившими посетителя.

Для нормальной эксплуатации инженерных и коммуникационных систем здания, проведения на них профилактических и ремонтных работ, а также в целях противопожарной безопасности и своевременного устранения чрезвычайных ситуаций, Арендатор предоставляет Арендодателю ключи от арендованных им помещений в опечатанном пенале, которые хранятся в месте, определённом Арендодателем. Вместе с опечатанным пеналом с ключами Арендатор представляет список своих ответственных сотрудников с их контактными телефонами.

В случае возникновения у Арендатора необходимости замены замка от входной двери, он обязуется сообщить об этом письменно Арендодателю и передать ключ от нового замка в опечатанном пенале по Акту Арендодателю в день производства замены.

При обнаружении факта не санкционированной замены замка от входной двери в арендуемое помещение Арендатор выплачивает Арендодателю компенсационную сумму в размере 10000 (десять тысяч) рублей.

Арендатор обязуется беспрепятственно допускать в арендованное им помещение руководство Арендодателя, представителей инженерных и коммуникационных систем (сантехников, электриков, телефонистов и т.д.) для проведения ими ремонтных, профилактических, аварийных работ, а также сотрудников противопожарной службы.

При возникновении чрезвычайной ситуации (угроза затопления, задымление, пожар и т.п.), когда промедление недопустимо, а представители Арендатора отсутствуют, допускается вскрытие помещений представителями Арендодателя (сотрудники охраны и, исходя из ситуации, дежурный электрик, дежурный сантехник, сотрудники противопожарной службы и т.п.) с составлением Акта о комиссионном вскрытии сейфа с пеналами и помещения Арендатора.

В этом случае Арендодатель **ОБЯЗУЕТСЯ**:

- сообщить Арендатору о возникновении чрезвычайной ситуации в соответствии со списком ответственных лиц;
- вскрыть указанное помещение и провести необходимые действия по ликвидации чрезвычайной ситуации;
- до прибытия должностного лица, ответственного за помещение, осуществлять контроль за сохранностью офисного имущества;
- в случае устранения чрезвычайной ситуации до прибытия представителя фирмы закрыть и опечатать помещение;
- по прибытию представителя Арендатора, передать помещение и находящееся в нём имущество;
- принять опечатанный Арендатором пенал с ключами от помещения.

**ТАРИФЫ НА УСЛУГИ**  
**ООО «Сокол» (административно-делового Центра «Преображенский»)**

Вид услуги	Цена в руб. с НДС в месяц 2023 г.
------------	--------------------------------------

*Тарифы по услугам въезда-выезда автотранспорта*

<b>Въезд автотранспорта на территорию:</b>	
Фиксированное машиноместо на нижнем ярусе автостоянки	10 524-00
Фиксированное машиноместо на верхнем ярусе автостоянки	9 456-00
Фиксированное машиноместо на среднем ярусе автостоянки	8 826-00
- въезд-выезд в течение суток	6 960-00
- въезд-выезд с 8-00 до 20-00	5 892-00
<b>Въезд-выезд по разовым пропускам на время не более 2-х часов:</b>	
- легковой автотранспорт	108-00
- грузовой автотранспорт, в т.ч. типа «Газель»	168-00
- большегрузный (фура с прицепом) автотранспорт	216-00
- за каждый час превышения установленного времени	540-00

*Тарифы на размещение рекламы на световых табло*

Изготовление и установка рекламных макетов по заявке Заказчика	2 034-00
Аренда рекламного места на световых табло, в холле АДЦ	1 524-00

*Тарифы на электронные пропуска*

Выдача нового пропуска	372-00
Изменение данных на пропуске	186-00

*Тарифы на доставку почтовой корреспонденции*

Доставка почтовой корреспонденции до офиса Арендатора	2 598-00
Доставка почтовой корреспонденции до ячейки Арендатора в экспедиции	2 208-00
Отправка почтовой корреспонденции (за одну отправляемую единицу: заказное/простое)	20-40/14-40

*Тарифы на уборку офисных помещений*

Уборка – ежедневная 5 раз в неделю	66-00
Уборка 3 раза в неделю	60-00

*Тарифы на оформление документов*

Оформление дубликатов утерянных документов (счета, договоры и т.д.) за один лист	120-00
Предоставление распечаток (на электронном носителе) данных о входе-выходе за:	
- день, неделю;	1 320-00
- месяц.	2 238-00
Предоставление данных системы видеонаблюдения	2 238-00

*Тарифы действительны до 31.12.2023г.*