

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Интерпродресурс»

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Садриев М.К.

м.п.

**Регламент проведения СМР Арендаторами  
Помещений Административно-делового  
Комплекса «Дельта Плаза»**

Редакция № _____	Дата: _____	Утверждаю Редакцию: _____	Подпись: _____
------------------	-------------	------------------------------	-------------------

## Оглавление

<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
<b>2. ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ</b> .....	6
<b>3. ПОЛУЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ</b> .....	7
3.1 Технические условия на присоединение к электрическим сетям Здания. ....	7
3.2 Освещение .....	7
3.3 Технические условия на подключение к системе вентиляции (в случае выполнения работ).....	8
3.4 Технические условия на реорганизацию системы отопления.....	9
3.5 Технические условия на подключение к системам водоснабжения и канализации (в случае выполнения работ). ....	9
3.6 Технические условия на подключение к системам противопожарной безопасности здания. ....	10
3.7 Технические условия на подключение к системам Телекоммуникаций.....	10
3.8 Отделочные материалы для Внутреннего Фасада. ....	11
3.9 Конструктивные требования и технические условия. ....	12
3.10 Технические условия и требования к гидроизоляции полов. ....	13
3.11 Зона Контроля Дизайна. ....	13
<b>4. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ</b> .....	15
4.1 Состав дизайн-проекта .....	15
4.2 Состав Проектной Документации .....	15
4.2.1 Раздел Проектной Документации по электротехнической части. ....	16
4.2.2 Раздел Проектной Документации «Вентиляция и кондиционирование». ....	16
4.2.3 Раздел Проектной Документации «Водоснабжение и канализация». ....	16
4.2.4 Раздел Проектной Документации «Кондиционирование» (холодоснабжение). ....	17
4.2.5 Раздел Проектной Документации «Связь и сигнализация». ....	17
4.2.6 Раздел Проектной Документации «Противопожарные системы». ....	17
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С АРЕНДОДАТЕЛЕМ</b> .....	18
5.1 Предоставление Проектной Документации Арендатором. ....	18
5.2 Рассмотрение представленной Проектной Документации. ....	18
5.3 Внесение изменений в Проектную Документацию.....	18
5.4 Предоставление Проектной Документации частями .....	18
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ</b> .....	19
<b>7. ДОСТУП</b> .....	20
7.1 Перед доступом в помещение.....	20
7.1.1 Контактные данные: .....	20
7.2 Пропуска и режим работы .....	20
7.3 Доступ Арендодателя (Управляющей компании) в помещения Арендатора. ....	21

<b>8.</b>	<b>ВЫПОЛНЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ЗДАНИИ</b> .....	22
8.1	Выполнение работ Арендатора. ....	22
8.2	Ответственность за надлежащее выполнение и/или невыполнение обязательств третьими лицами. ....	22
8.3	Рабочие Часы.....	22
8.4	Изменения существующих конструктивных и инженерных элементов Здания ....	22
8.5	Использование раковин и сливных водопроводов. ....	22
8.6	Ограждение зоны проведения Отделочных Работ .....	23
8.7	Ситуации, в которых Арендатор обязан получить специальное согласование Арендодателя (Управляющей Компании). ....	24
8.8	Размещение строительного офиса Арендатора, размещение персонала и маршруты передвижения материалов.....	24
8.9	Использование Мест Общего Пользования. ....	24
8.9.1	Пользование лифтами.....	24
8.9.2	Пользование лифтовыми холлами. ....	24
8.9.3	Пользование основными входами.....	24
8.10	Разгрузка грузового транспорта и складирование грузов. ....	25
8.10.1	Разгрузка материалов. ....	25
8.10.2	Хранение материалов .....	25
8.10.3	Ввоз/вывоз материалов и оборудования.....	25
8.10.4	Вывоз строительного мусора с Объекта.....	25
<b>9.</b>	<b>ЗАВЕРШЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И ПОДГОТОВКА ПОМЕЩЕНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗРЕШЕННЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ</b> .....	26
9.1	Контроль качества произведенных работ.....	26
9.2	Гарантийные обязательства Арендатора. ....	26
9.3	Гарантийные обязательства подрядчиков. ....	26
9.4	Комплексное опробование и балансировка воздушных и водяных систем Арендатора .....	26
9.5	Средства защиты интерьера и экстерьера. Ликвидация строительного офиса. ....	27
9.5.1	Средства защиты интерьера и экстерьера. ....	27
9.5.2	Ликвидация строительного офиса Арендатора. ....	27
9.6	Предоставление документации .....	27
9.7	Приемка выполненных работ Арендодателем и Государственными Органами (ОТИ). Подписание Акта Завершения Отделочных Работ. ....	28
<b>10.</b>	<b>ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ</b> .....	29
<b>11.</b>	<b>БЕЗОПАСНОСТЬ</b> .....	30
11.1	Требования к обеспечению безопасности людей при нахождении в Здании. ....	30
11.2	Санузлы для персонала .....	30
11.3	Ограничения при выполнении отделочных работ.....	31

11.4	Ограничения при эксплуатации электроустановок .....	31
11.5	Причинение ущерба Зданию, оборудованию, Местам Общего пользования и т.д. 31	
<b>12.</b>	<b>НАРУШЕНИЯ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА.</b> .....	<b>33</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Регламент Проведения СМР является неотъемлемой частью Договора и обязателен для соблюдения Арендатором, а так же привлечёнными Арендатором третьими лицами, при выполнении Отделочных Работ в течение всего срока действия Договора.

Регламент Проведения СМР описывает поэтапные процедуры и требования, предъявляемые к Арендатору (и/или третьим лицам, привлечённым Арендатором) при проведении Отделочных Работ в Помещениях.

Арендатор имеет право приступить к подготовке Проектной Документации (равно – «Гендерный проект») и запросить у Арендодателя соответствующие технические условия в порядке, предусмотренном настоящим Регламентом Проведения СМР, после подписания Сторонами Акта Доступа и Акта Разграничения Ответственности.

Любые одобрения, разрешения и согласования, необходимые для выполнения Отделочных Работ должны быть получены Арендатором до начала выполнения соответствующих Отделочных Работ и за счёт Арендатора.

Арендатор вправе привлекать к выполнению Отделочных Работ третьих лиц, при условии, что такие лица соответствуют требованиям, предъявляемым настоящим Регламентом Проведения СМР и были предварительно письменно согласованы с Арендодателем.

Арендодатель вправе контролировать ход выполнения Отделочных Работ в соответствии с настоящим Регламентом Проведения СМР и вправе ограничить доступ Арендатора в Помещения и приостановить выполнение Отделочных Работ в случае выявления нарушений требований Регламента Проведения СМР либо иных Нормативных Документов.

Настоящий Регламент Проведения СМР применяется также при выполнении Арендатором Отделочных Работ, не требующих согласования с Государственными Органами в следующих случаях:

- Отделочные Работы влияют на внешний вид Помещений;
- Отделочные Работы предполагают установку или демонтаж стационарного оборудования;
- Отделочные Работы не могут быть проведены без использования Мест Общего Пользования (для установки заграждений, проноса пачкающих материалов и т.д.)
- Выполнение Отделочных Работ в Зоне Контроля Дизайна;
- Если Отделочные Работы затрагивают инженерные коммуникации в Помещениях.

Контроль над выполнением Арендатором настоящего Регламента Проведения СМР возлагается на Управляющую Компанию, представители которой имеют право действовать в интересах и от имени Арендодателя при осуществлении контроля над подготовкой к выполнению, выполнением и завершением Отделочных Работ. Все права Арендодателя, предусмотренные Регламентом Проведения СМР, могут осуществляться Управляющей Компанией, при наличии соответствующей доверенности Арендодателя.

## 2. ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

До Даты подписания Акта Доступа, Арендатор имеет право осматривать Помещения в присутствии представителя Арендодателя или Управляющей Компании, а также знакомиться с основными техническими характеристиками Здания (*Приложение 1 к настоящему Регламенту*).

Начиная с даты подписания Акта Доступа и Акта Разграничения Ответственности, Арендодатель:

- Предоставит Арендатору (а также третьим лицам, привлеченным Арендатором) возможность круглосуточно знакомиться с техническими характеристиками Здания и Помещений;
- Предоставит Арендатору возможность временного подключения к точкам разводки инженерных систем Здания, находящимся в Помещениях (которые могут быть временными точками разводки), в том числе к системе электроснабжения, а также, по заявке Арендатора (*Приложение 2, форма 4*) предоставит технические условия по подключению к точкам разводки инженерных систем Здания, в том числе к системе электроснабжения (*Приложение 2, форма 2*) в соответствии с п. 3 настоящего Регламента, для целей подготовки Проектной Документации (как этот термин определен ниже);
- Предоставит Арендатору рабочую документацию по Помещениям (архитектурно-строительную и инженерную части) в разумные сроки, но, в любом случае, в течение 2 рабочих дней с даты письменного запроса Арендатора.

В рамках предпроектной подготовки Арендатор ознакомится с основными техническими характеристиками Здания и определит необходимые параметры технических условий по подключению Помещений к инженерным коммуникациям Здания.

Арендатор должен завершить предпроектную подготовку в течение недели с Даты Доступа и по результатам предпроектной подготовки предоставит Арендодателю Заявку на технические условия (*Приложение 2, форма 1*).

По получению заявки на технические условия Арендодатель (Управляющая компания) в течение двух рабочих дней выдает технические условия на подключение к базовым системам здания.

### 3. ПОЛУЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

До начала разработки Проектной Документации, Арендодатель с учетом пожеланий, указанных Арендатором в Заявке на получение технических условий, выдает Арендатору технические условия на присоединение к инженерным системам в Помещениях, с точками присоединения к коммуникациям Зданий.

3.1 Технические условия на присоединение к электрическим сетям Здания.

3.1.1 Технология монтажа электропроводки:

- если специально не оговорено иное, вся электропроводка во всех зонах Помещений должна быть выполнена в трубах или лотках скрытым методом;
- разрешается применение только жестких труб. Установка гибких труб допустима лишь на коротких заключительных участках подключения к светильникам и оборудованию, а также розеткам и выключателям при скрытой проводке;
- монтаж электропроводки должен обеспечивать возможность ремонта и замены без выполнения строительных работ.

3.1.2 Требования к электрооборудованию и материалам:

- все материалы для электромонтажных работ должны быть новыми, высококачественными и иметь необходимые сертификаты;
- все работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями СНиП, действующими Правилами Устройства Электроустановок Потребителей (далее именуемыми "ПУЭ") и иными применимыми нормативными актами.

3.1.3 Таблички на оборудовании и щитах.

Таблички во всех Помещениях должны быть стандартного типа. Оборудование, перечисленное ниже, должно быть обозначено табличками, согласованными с Арендодателем (Управляющей Компанией):

- распределительные щиты и щиты управления;
- кнопочные пульты;
- телефонные панели;
- щитки системы обнаружения пожара;

Остальное электрическое оборудование маркируется табличками (наклейками) произвольного образца в соответствии с утвержденным проектом.

3.2 Освещение

3.2.1 Общее освещение

- Использование ламп высокой интенсивности, прожекторов высокой мощности не допускается;
- Максимально допустимый уровень освещенности в Помещениях составляет 500 Люкс.
- Должно быть установлено освещение зоны окон в соответствии с требованиями п.

3.10 настоящего регламента.

3.2.2 Аварийное освещение

- Арендатор должен обеспечить устройство аварийного освещения на путях эвакуации из Помещений;
- Световые указатели на путях эвакуации оборудуются резервным питанием от встроенных аккумуляторных батарей;
- Арендатор должен предусмотреть наличие одного светильника "ночного освещения", расположенного в зоне ресепшн в Помещениях. Светильник должен быть подключен к отдельной цепи и подсоединен к счетчику Арендатора. Этот светильник остается включенным круглосуточно.

3.3 Технические условия на подключение к системе вентиляции (в случае выполнения работ).

#### 3.3.1 Диффузоры, вентиляторные решетки.

- Диффузоры, вентиляторные решетки должны быть регулируемого типа, как в отношении величины, так и направления воздушного потока.

#### 3.3.2 Воздуховоды:

- все воздуховоды должны быть изготовлены из оцинкованной стали. В качестве подводов к диффузорам допускается использовать гибкие воздуховоды;
- Воздуховоды приточных систем должны быть изолированы снаружи. Толщина тепловой изоляции подающих воздуховодов должна соответствовать требованиям СНиП. Не допускается использование тепловой изоляции на резиновой основе;
- Клапаны регулирования расхода воздуха в точках подключения к базовым системам здания установлены Арендодателем (Управляющей Компанией). Если Арендатору необходимо установить дополнительные клапаны регулирования расхода воздуха на своих внутренних воздуховодах, то они должны быть снабжены регулировочными устройствами;
- В местах подсоединения к воздуховодам подачи предварительно подготовленного наружного воздуха и вытяжной вентиляции Арендодателем (Управляющей Компанией) установлены воздушные клапаны с электроприводом. Управление такими клапанами осуществляется системой BMS здания. При подключении своих систем Арендатор не должен демонтировать данные клапаны и/или не должен нарушать их электрические цепи управления;
- противопожарные воздушные клапаны следует устанавливать согласно «Нормам Противопожарной Безопасности» НПБ 241.97.

#### 3.3.3 Трубопроводы и арматура.

- Трубопроводы холодоснабжения. От отсекающих кранов охлажденной воды и базовой системы здания до кондиционеров Арендатора должна быть проложена труба из черного металла или ПВХ (REHAU). Для магистралей охлажденной воды кондиционеров следует использовать шаровые краны. Все краны и регулирующие клапаны должны быть снабжены бирками с указанием нумерации магистрали согласно проектной документации. Толщина тепловой изоляции трубопроводов охлажденной воды должна соответствовать требованиям СНиП.
- Трубопроводы для отвода конденсата должны быть изготовлены из медных или полихлорвиниловых труб с минимальным внутренним диаметром 30 мм. Для облегчения



прочистки все повороты должны быть выполнены в форме Т-образных элементов с пробками. Все подключения к канализации должны выполняться с использованием сифонов, установленных в доступном месте. Сифоны также должны быть снабжены Т-образными элементами с пробками, облегчающими ручное заполнение водой.

- Балансировочные краны в точках подключения к базовым системам Здания установлены Арендодателем (Управляющей Компанией). Арендатор дополнительно и за свой счет выполняет установку запорно-регулирующей арматуры с электроприводом с возможностью Арендодателю в последующем выполнить подключение запорно-регулирующей арматуры в общую систему здания. Для этих целей следует использовать краны «Tur Andersen», «Oventrop», «Danfoss».

#### 3.4 Технические условия на реорганизацию системы отопления.

3.4.1 Система отопления в здании является оборудованием, относящимся к общим системам здания, не допускается внесения изменений, требующих дополнительного потребления теплоносителя, подаваемого на конвектора отопления, за исключением следующих случаев:

- При установке вновь возводимых перегородок согласно планированию раздела помещений, которые могут пересекаться по расположению с конвектором отопления;
- При отсутствии в планируемом помещении прибора отопления.

3.4.2 При разделе помещений на отдельные блоки учесть дополнительную установку и подключение блоков управления для эффективной работы системы отопления.

3.4.3 При использовании фальшпола в зоне установки конвекторов отопления для эффективной работы системы требуется выполнение теплоизоляции корпуса конвектора.

Все вносимые изменения в систему отопления требуют предварительного согласования Арендодателя (управляющей компании).

#### 3.5 Технические условия на подключение к системам водоснабжения и канализации (в случае выполнения работ).

##### 3.5.1 Трубопроводы и запорная арматура.

- Все бытовые водопроводные трубы должны быть выполнены из меди или из сшитого полиэтилена. Все дренажные, канализационные и конденсатные трубопроводы должны быть изготовлены из чугуна или поливинилхлорида;

- Во всех бытовых водопроводных сетях следует использовать краны шарового типа;
- Все трубы горячей и холодной воды должны иметь теплоизоляцию;
- Все краны и управляющие клапаны необходимо пометить бирками, в соответствии с проектом, полный перечень которых должен быть предоставлен Арендодателем (Управляющей Компанией) при сдаче систем.

##### 3.5.2 Сантехническая арматура.

- Арендатор должен предоставить Арендодателю (Управляющей Компанией) спецификации на всю сантехническую арматуру. Унитазы, писсуары, умывальники, мойки и питьевые фонтанчики должны быть изготовлены производителями, утвержденными Арендодателем (Управляющей Компанией). Арендодатель предоставит

Арендатору перечень утвержденных производителей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора Аренды.

### 3.5.3 Водомеры.

- Системы ГВС и ХВС, смонтированные в помещении Арендатора, должны быть оборудованы водомерами, снабженными байпасами, диаметры которых соответствуют основным трубам, и шаровыми кранами с возможностью опломбирования. Водомеры должны быть утверждены Арендодателем (Управляющей Компанией) и установлены в доступном месте. Водомеры должны быть оборудованы импульсными выходами для снятия показаний.

## 3.6 Технические условия на подключение к системам противопожарной безопасности здания.

### 3.6.1 Пожарная сигнализация.

- Система пожарной сигнализации в Помещениях Арендатора должна быть подключена к базовой системе пожарной сигнализации Здания. Формирование команд на управление автоматическими установками пожаротушения, противодымной вентиляции, оповещения, должно осуществляться не менее чем от 2-х пожарных извещателей. Необходимо использовать материалы и оборудование, аналогичное спецификации базовых систем.

### 3.6.2 Спринклерное пожаротушение и противопожарный водопровод

- Автоматической установкой спринклерного пожаротушения оборудуются все помещения здания за исключением помещений (душевые, санузлы, венткамеры, насосные, лестничные клетки и т.д.). В случае обоснованной невозможности применения воды, в качестве огнетушащего вещества в конкретных помещениях необходимо предусмотреть газовое или порошковое автоматическое пожаротушение. Трубопроводы и подводки необходимо применять только имеющие сертификат для использования в системах пожаротушения.

### 3.6.3 Система Управления эвакуацией при пожаре

- Система оповещения о пожаре в Помещениях Арендатора должна быть подключена к базовой системе пожарной сигнализации Здания. Оповещатели не должны иметь регуляторов громкости и подключаются к сети без разъемных устройств. Включение световых указателей должно предусматриваться автоматически, при срабатывании систем пожарной автоматики. Необходимо использовать материалы и оборудование, аналогичное спецификации базовых систем.

## 3.7 Технические условия на подключение к системам Телекоммуникаций.

- Все телекоммуникационные кабели должны проходить по телекоммуникационной структуре (стояки слаботочных систем) Здания. Запрещается устанавливать активное оборудование в Помещениях для оказания телекоммуникационных услуг другим арендаторам.

### 3.8 Отделочные материалы для Внутреннего Фасада.

- В Здании необходимо использовать первоклассные отделочные материалы и обеспечить высокое качество выполнения работ в Помещениях. Для достижения этой цели установлены определенные требования к качественным характеристикам отделочных материалов и их применению.

### 3.8.1 Применение материалов

При отделке Помещений рекомендуется применение следующих материалов:

Камень	твердый облицовочный камень, такой как мрамор, гранит, сланец или подобные им
Плитка	Высококачественная керамическая
Стекло	остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла, бесцветного, со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного или с рисунком на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения работ законодательным нормам.
Металл	латунь, бронза, медь, нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с полированной, матовой или текстурированной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн Внутреннего Фасада.
Высококачественное ковровое покрытие.	

### 3.8.2 Запрещенные отделочные материалы.

- Не струганное дерево;
- Низкосортные материалы, имитирующие дорогую отделку;
- Виниловые обои или стеновая облицовка;
- Органическое стекло (плексиглас).
- Фанера;
- Текстурированный или окрашенный акриловый пластик;
- Полупрозрачные фибerglassовые листы;
- Необработанный алюминий с поверхностью после прокатки;
- Металлический или пластмассовый ламинат.

### 3.9 Конструктивные требования и технические условия.

- Все проходы инженерных коммуникаций сквозь конструктивные элементы Здания должны быть утверждены в письменной форме Арендодателем (Управляющей Компанией);
- Все сквозные отверстия в плитах перекрытия и других несущих конструкциях здания должны быть оборудованы гильзами, загерметизированы, защищены от огня согласно строительным нормам и правилам и выполняться только сверлением алмазными коронками с использованием водяного пылесоса. Прежде чем выполнить отверстие в плите перекрытия для установки оборудования, необходимо просверлить пробное отверстие в центре предполагаемого отверстия сверлом меньшего диаметра;

- Не допускается пробитие отверстий с использованием отбойного молотка;
- Все инженерные коммуникации, а именно: воздуховоды, трубопроводы, электрические лотки, должны прокладываться параллельно строительным осям, строго вертикально и горизонтально.
- Полезная нагрузка на перекрытие в Здании составляет 500 килограмм на 1 м<sup>2</sup> для помещений 1-го этажа; 400 килограмм на 1 м<sup>2</sup> для помещений со 2-го по 9-эй этажи.
- Не допускается использование наливных полов.

### 3.10 Технические условия и требования к гидроизоляции полов.

- Гидроизоляция должна быть выполнена Арендатором в зонах приготовления пищи, технических помещениях, туалетах, душевых, моечных комнатах и на любых других площадях, где возможно появление воды на полу. Арендатор обязан провести работы по гидроизоляции с учетом требований Арендодателя (Управляющей Компании), а все стоки в полу, ревизионные люки и т.п. необходимо снабдить гидроизолирующими фланцами, выступающими за границы стока во всех направлениях не менее чем на 250 мм. Любые отверстия в полу должны быть соответствующим образом заделаны с обеспечением водонепроницаемого стыка с гидроизоляционной мембраной и заполнены огнестойким составом. Системы гидроизоляции должны состоять из гидроизоляционной мембраны, защитного слоя и отделочных элементов пола, уложенных на слой строительного раствора или клея.

### 3.11 Зона Контроля Дизайна.

- «Зона Контроля Дизайна» - территория Помещений Арендатора, просматриваемая из Мест Общего Пользования и снаружи Здания.
- «Зона Контроля Дизайна Внутреннего Фасада» - площадь Помещений Арендатора, ограниченная стенами от соседних помещений на 3 метра вглубь.
- «Зона Контроля Дизайна Внешнего Фасада» - площадь Арендатора, ограниченная прозрачными конструкциями (окна) на 3 метра вглубь.
- Арендатор обязуется не совершать каких-либо действий, которые могут привести к изменению внешнего вида Здания, в том числе установку штор и/или жалюзи, установку потолочных светильников в зоне не далее 3-х метров от глухого прозрачного остекления на основе оконной системы и оконной системы с открыванием наружу, граничащих с зоной атриума и ограждающих конструкций модульного фасада без предварительного письменного согласия Арендодателя.

#### 3.11.1 Оконные проемы

В оконные проемы должны быть установлены:

- - Единообразные солнцезащитные экраны производителя Mekoshtor-M Ltd Арт. Soles sunscreen series fabrics (3-5% прозрачности), цвет Grey, либо аналог, согласованный с Арендодателем (Управляющей компанией).

#### 3.11.2 Светильники по периметру здания

Светильники по периметру здания в зоне оконных проемов должны быть установлены следующего образца:

- Единообразные потолочные светильники Philips Rotaris, диаметр 547мм, цвет - белый, мощность 60 Вт. Со схемой расположения светильников на этаже можно

ознакомится в *приложении 3* к настоящему регламенту. Питание светильников должно осуществляться от распределительных щитов Арендатора, сигнал включения электрического питания должен быть выведен в помещение слаботочного стояка с возможностью дальнейшего подключения к общим системам здания.

- Отделка стен, потолка и поверхности пола в Зоне Контроля Дизайна подлежит утверждению Арендодателем (Управляющей Компанией).

#### 4. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

После получения от Арендодателя технических условий, Арендатор или третье лицо, привлеченное Арендатором, должно обеспечить разработку Дизайн-проекта и технической документации, необходимой для проведения Отделочных Работ на основании полученных технических условий («Проектная Документация»).

Проектная организация, разрабатывающая Проектную Документацию, должна иметь лицензию на выполнение данного вида работ. Выполненные чертежи должны соответствовать требованиям Нормативных Документов.

Проектная Документация, разработанная Арендатором, должна содержать следующие разделы:

- Дизайн-проект производства Отделочных Работ в Помещениях, составляемый в соответствии с настоящим Приложением, включающий архитектурный и инженерный проекты Отделочных Работ в Помещениях (планировку и дизайн Помещений);
- Спецификации Отделочных Работ, график производства Отделочных Работ, а также сметную стоимость Отделочных Работ;
- сертификаты соответствия и перечень всех материалов и оборудования, используемых при Отделочных Работ, а также спецификации на монтируемое оборудование с техническими характеристиками;
- план размещения оконечных устройств системы электроснабжения (с указанием расположения розеток).
- перечень подрядчиков и иных лиц, привлекаемых Арендатором для производства Отделочных Работ и копии их свидетельств о допуске к выполняемым работам, которые такие подрядчики обязаны производить в соответствии с заключенным между ними и Арендатором договорами подряда, если наличие таких свидетельств о допуске необходимо в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также список поставщиков материалов и оборудования, необходимых для проведения Отделочных Работ
- любые другие документы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем.

##### 4.1 Состав дизайн-проекта

В состав дизайн-проекта должны быть включены.

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, отражающей принятые архитектурные, планировочные, технические решения и назначения Помещений;
- план Помещений с нанесением перегородок, с расстановкой мебели и оборудования;
- план пола с указанием применяемых материалов, марки, цвета и т.п.;
- план потолка;
- наиболее характерные разрезы;
- конструктивные особенности перегородок, монтируемых Арендатором;
- другие чертежи, отражающие специфику Помещений.

##### 4.2 Состав Проектной Документации

Проектная Документация должна включать следующие разделы.

- Электротехническая часть.
- «Вентиляция и кондиционирование»;
- «Водоснабжение и канализация» (при необходимости);
- «Отопление» (при необходимости);
- «Связь и сигнализация»;
- «Пожарная безопасность»;
- Прочие разделы, необходимые для проектирования Помещения в соответствии со спецификой коммерческой деятельности Арендатора.

#### 4.2.1 Раздел Проектной Документации по электротехнической части.

Раздел Проектной Документации по электротехнической части должен включать:

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- принципиальную однолинейную схему;
- планы Помещений с расположением светильников, их групп, условными обозначениями;
- планы Помещений с нанесением точек подключения силового электрооборудования (розеточная сеть);
- спецификацию оборудования и материалов.

#### 4.2.2 Раздел Проектной Документации «Вентиляция и кондиционирование».

Раздел Проектной Документации «Вентиляция и кондиционирование», должен включать:

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей, ведомостью прилагаемых документов;
- планы Помещений с нанесенными сетями вентиляции и кондиционирования, разрезы с указанием высотных отметок;
- планы потолков с указанием решеток притока и вытяжки. Данный лист прикладывается, если он не вошел в состав архитектурной части;
- схему сетей вентиляции с расчетными данными по воздухораспределению;
- спецификацию применяемого оборудования и материалов.

#### 4.2.3 Раздел Проектной Документации «Водоснабжение и канализация».

Раздел Проектной Документации «Водоснабжение и канализация» должен включать:

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- принципиальную схему расположения систем водоснабжения и канализации в Помещениях;
- описание технологий, технологического оборудования, другими чертежами, схемами, с указанием уклонов системы канализации, вызванными спецификой расположения оборудования;
- спецификацию применяемого оборудования и материалов.



#### 4.2.4 Раздел Проектной Документации «Кондиционирование» (холодоснабжение).

Раздел Проектной Документации «Кондиционирование» (холодоснабжение) должен включать:

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- принципиальную схему расположения оборудования в Помещениях;
- схему системы холодоснабжения с расчетными данными по распределению холодоносителя;
- дренажную схему удаления конденсата;
- необходимую документацию (действующие сертификаты, паспорта, гарантийные обязательства и пр.) на всё заменяемое и вновь устанавливаемое оборудование.

#### 4.2.5 Раздел Проектной Документации «Связь и сигнализация».

Раздел Проектной Документации «Связь и сигнализация» должен включать:

- лист общих данных с краткой пояснительной запиской, с перечнем чертежей раздела, ведомостью прилагаемых документов;
- принципиальную схему прокладки телефонных и компьютерных сетей;
- принципиальную схему охранной сигнализации и СКС;
- спецификацию применяемого оборудования и материалов.

#### 4.2.6 Раздел Проектной Документации «Противопожарные системы».

Раздел Проектной Документации «Противопожарные системы», должен состоять из следующих подразделов:

- система спринклерного пожаротушения;
- система внутреннего противопожарного водопровода;
- система дымоудаления;
- система пожарной сигнализации;
- система противопожарной автоматики;
- спецификация применяемого оборудования и материалов;
- иные документы и материалы, которые могут быть разумно затребованы Арендодателем (Управляющая компания).

## **5. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С АРЕНДОДАТЕЛЕМ**

### **5.1 Предоставление Проектной Документации Арендатором.**

Не позднее, чем через 45 рабочих дней после Даты подписания Акта Доступа, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю на согласование Проектную Документацию, разработанную Арендатором или третьим лицом, привлеченным Арендатором, на основании технических условий Арендодателя.

### **5.2 Рассмотрение представленной Проектной Документации.**

Арендодатель в течение 5 (пяти) Рабочих Дней рассмотрит представленную Арендатором Проектную Документацию и, в каждом из случаев действуя разумно.

- согласует представленную Проектную Документацию, выдав Ордер на Проведение Отделочных Работ (Приложение 2, Форма 3),
- либо откажет в указанном согласовании, при условии указания существенных замечаний, и предложит Арендатору внести необходимые изменения в Проектную Документацию. Арендатор обязан организовать внесение указанных замечаний Арендодателя в Проектную Документацию в согласованный Сторонами срок, который в любом случае не может превышать 10 (десяти) Рабочих Дней с даты получения Арендатором замечаний от Арендодателя,
- либо для цели решения вопроса о согласовании Проектной Документации - запросит дополнительную информацию или документы от Арендатора, которые Арендатор должен предоставить в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендодателя, и в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты получения дополнительных документов от Арендатора, Арендодатель обязан предоставить Арендатору ответ в соответствии с пп. 5.2.1 или п. 5.2.2, указанными выше, соответственно.

### **5.3 Внесение изменений в Проектную Документацию.**

Арендатор обязан внести изменения в Проектную Документацию в срок, указанный в п. 5.2. Регламента Проведения СМР и представить Арендодателю Проектную Документацию на повторное утверждение, которое Арендодатель должен выполнить в соответствии с процедурой, описанной выше.

### **5.4 Предоставление Проектной Документации частями**

Арендатор вправе предоставлять Проектную Документацию частями, по мере разработки разделов.

## **6. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ.**

Арендатор за свой счет организует одобрение и/или получение согласований Проектной Документации от уполномоченных Государственных Органов (в частности, органами государственного противопожарного, санитарного, технологического, архитектурного надзора и иными уполномоченными органами), когда такие разрешения необходимы в соответствии с Нормативными Документами.

В течение 2 (двух) Рабочих Дней после получения необходимых согласований Государственных Органов, Арендатор направляет согласованную копию Проектной Документации Арендодателю (комплект Проектной Документации в документарном виде и CD с Проектной Документацией в электронном виде).

В случае внесения со стороны Государственного Органа изменений в Проектную Документацию, они подлежат утверждению со стороны Арендодателя в соответствии с п. 5 настоящего регламента. Любые расходы, связанные с согласованием, утверждением Проектной Документации и получением документов и/или разрешений на Отделочные Работы несет Арендатор. При этом Арендодатель обязуется оказывать Арендатору содействие в связи с получением указанных документов и/или разрешений, включая, но не ограничиваясь, предоставление документов со стороны собственника Помещений, необходимых для получения соответствующих согласований Государственных Органов.

Отделочные Работы могут производиться поэтапно по мере согласования Проектной Документации, представленной Арендатором в отношении части Отделочных Работ. Лица, привлеченные Арендатором для выполнения любой из частей Отделочных Работ, вправе приступить к производству Отделочных Работ в Помещениях только после согласования соответствующей Проектной Документации Арендодателем.

В том случае, если в ходе выполнения Отделочных Работ Арендатору потребуется внести изменения в Проектную Документацию, то такие изменения должны быть согласованы с Арендодателем и Государственными Органами в порядке, предусмотренном п. 5, если иное не будет отдельно согласовано с Арендодателем.

## 7. ДОСТУП

В Дату Доступа, согласно Договора, Арендодатель и Арендатор обязуются подписать Акт Доступа и Акт Разграничения Ответственности, фиксирующий предоставление Арендатору доступа в Помещения с целью организации производства в них Отделочных Работ.

### 7.1 Перед доступом в помещение.

Для доступа в Помещение представителей Арендатора или его исполнителя для производства Отделочных Работ, Арендатору необходимо представить:

- согласованную Арендодателем Проектную Документацию в соответствии с п. 5;
- Ордер на Проведение Отделочных Работ (Приложение 2, Форма 3).
- список рабочих, инженерного и технического персонала, а также список транспортных средств и их номерных знаков, которые имеют доступ в Здание. Данный список предоставляется Арендодателю не позднее 2-х рабочих дней до планируемой даты начала Отделочных Работ;
- лист согласований производства работ (Приложение 2, Форма 9), с указанием ответственных за:
  - координацию работы;
  - электробезопасность;
  - пожарную безопасность;
  - технику безопасности.

#### 7.1.1 Контактные данные:

- официального представителя Арендатора и номер его телефона;
- ответственных прорабов Арендатора или его подрядчика и номера их телефонов;
- номер круглосуточного контактного телефона ответственного представителя Арендатора на случай экстренной ситуации.

### 7.2 Пропуска и режим работы

Арендодатель в течение 2 (двух) Рабочих Дней согласует Арендатору списки лиц, указанные в пункте 4.1 Регламента Проведения СМР и выдает соответствующее количество пропусков под расписку.

Исполнители Арендатора, которые находятся в Здании, должны постоянно носить пропуска на одежде таким образом, чтобы их могли видеть сотрудники службы охраны и иные представители Арендодателя (Управляющей Компании);

Арендатор и третьи лица, привлеченные им к выполнению Отделочных Работ, должны иметь доступ в Помещения для проведения Отделочных Работ 7 (семь) дней в неделю в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Регламентом Проведения СМР.

Запрещается передача пропусков третьим лицам. В случае передачи пропуска третьим лицам, с Арендатора взимается штраф, а нарушившее данное правило лицо не будет допущено в Здание, при этом выданный пропуск изымается.

Если у какого-либо сотрудника, находящегося на территории Здания нет пропуска, этот сотрудник может быть сопровожден за пределы Здания.

Кроме пропусков в Здание, Арендатор может также организовать изготовление и выдачу собственных пропусков, предназначенных только для доступа в свои Помещения своих сотрудников или подрядчика.

При проведении Отделочных Работ работникам Арендатора, подрядчикам, субподрядчикам и поставщикам оборудования запрещается проживать в Помещении Арендатора.

Все рабочие должны быть опрятно одеты в униформу с наименованием компании-подрядчика.

Нахождение работников подрядчиков и субподрядчиков в рабочей одежде в Местах Общего Пользования в Часы Работы Здания категорически не допускается.

Производство Отделочных Работ Арендатор (или его подрядчик) обязан организовать таким образом, чтобы не нарушался внутренний распорядок Здания, и не создавалось помех другим Арендаторам. Арендатору необходимо обеспечить выполнение настоящего регламента в течение всего срока производства работ в Помещениях любыми своими представителями, а также подрядными организациями Арендатора.

В случае ненадлежащего выполнения или невыполнения Арендатором и/или третьими лицами, привлеченными Арендатором к выполнению Отделочных Работ, условий настоящего Приложения и/или Договора, Арендодатель вправе приостановить выполнение Отделочных Работ и ограничить доступ в Помещения и Здание для Арендатора и привлеченных им к выполнению Отделочных Работ подрядчиков, при условии не устранения указанных нарушений в течение 1 (одного) Рабочего Дня с даты получения уведомления Арендодателя о ненадлежащем выполнении Отделочных Работ в той части, в которой произведено соответствующее нарушение правил проведения Отделочных Работ.

### 7.3 Доступ Арендодателя (Управляющей компании) в помещения Арендатора.

Арендодатель (Управляющая Компания) имеет право доступа в Помещения в случаях:

- регулярных плановых проверок на основании предварительного уведомления Арендатора;
- чрезвычайных ситуаций, требующих немедленного доступа;
- нарушения Арендатором Регламента Проведения СМР.

При этом в последних двух случаях Арендодатель имеет право доступа в помещения без предварительного уведомления Арендатора.

## **8. ВЫПОЛНЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ЗДАНИИ**

### **8.1 Выполнение работ Арендатора.**

Арендатор производит Отделочные Работы в Помещениях после Даты Доступа своими силами или привлекая к их выполнению за свой счет подрядчика(ов).

### **8.2 Ответственность за надлежащее выполнение и/или невыполнение обязательств третьими лицами.**

Арендатор несет ответственность за надлежащее выполнение и/или невыполнение обязательств третьими лицами, привлеченными Арендатором для выполнения Отделочных Работ, в том числе за любые убытки, причиненные Арендодателю из-за ненадлежащего выполнения Отделочных Работ (полностью или в части) третьими лицами, привлеченными Арендатором, в частности, если такие Отделочные Работы (или их любая часть) не были заранее одобрены Арендодателем в соответствии с Договором Аренды.

### **8.3 Рабочие Часы**

Все Отделочные Работы выполняются с 08.00 до 20.00 («Рабочие Часы»).

Отделочные Работы вне указанных Рабочих Часов производятся только с согласия Арендодателя (Управляющей Компании).

Если Арендатору требуется проведение работ вне указанных Рабочих Часов с привлечением персонала Арендодателя (Управляющей Компании), Арендатор за 48 часов предоставляет Арендодателю письменный запрос на проведение работ вне указанных Рабочих Часов в котором, указывает причину такой необходимости, объем и тип работ, которые необходимо выполнить. Арендодатель (Управляющая Компания) в течение 24 часов рассматривает запрос и направляет Арендатору письменное разрешение на производство таких работ в указанное время или мотивированный отказ.

Если на основании разумной оценки Арендодателя (Управляющей Компании), запрашиваемые Арендатором работы требуют дополнительных затрат Арендодателя (Управляющей Компании), например, оплату дополнительных рабочих часов персонала Арендодателя (Управляющей Компании), Арендатор обязан компенсировать данные затраты.

### **8.4 Изменения существующих конструктивных и инженерных элементов Здания**

Любые изменения (даже незначительные) существующих конструктивных и инженерных элементов Здания, в том числе работы по присоединению к инженерным системам, производятся только в присутствии представителей Арендодателя (Управляющей Компании) по предварительно оформленной заявке (за 48 часов до начала выполнения соответствующих Отделочных Работ).

### **8.5 Использование раковин и сливных водопроводов.**

Категорически запрещается использовать раковины в санузлах и сливные водопроводы для мытья инструмента, а также сливать в них строительные материалы, такие как краска, цемент, клеи и т.п. Арендатор самостоятельно устанавливает емкость для технологических нужд (мытья инструмента).

#### 8.6 Ограждение зоны проведения Отделочных Работ

- Арендатор до начала производства Отделочных Работ должен установить временное строительное ограждение Помещений со стороны Мест Общего Пользования и представить его на одобрение Арендодателя (Управляющей Компании). Арендатор может приступать к производству Отделочных Работ только после одобрения строительного ограждения Арендодателем (Управляющей Компанией). Схему устройства временного ограждения Арендатор до начала Отделочных Работ должен согласовать с Арендодателем (Управляющей Компанией). Все конструкции ограждений должны возводиться в период Рабочих Часов. Временное ограждение должно иметь пожарный выход, постоянно свободный для прохода.
- Арендодатель (Управляющая Компания) должен иметь постоянный доступ в обустраиваемое Помещение в течение всего срока строительства.
- Территория вокруг участка строительства должна постоянно содержаться в чистоте и быть свободной от каких-либо строительных материалов, оборудования и мусора. При необходимости, Арендодатель (Управляющая Компания) может самостоятельно обеспечить поддержание чистоты на этой территории за счет Арендатора.
- Входные двери в местах производства работ в течение всего времени работы должны оставаться закрытыми, а при отсутствии людей в Помещении - запертыми на замок.
- В случае возникновения по каким-либо причинам в ограждении видимых повреждений, Подрядчик Арендатора должен отремонтировать его к началу следующего дня. Любые проемы, обнаруженные в ограждении, должны быть закрыты изнутри в течение часа и заделаны снаружи на следующий день. Невыполнение требования поддержания целостности ограждения влечет приостановление части отделочных работ до устранения нарушений.
- Арендатор обязан поддерживать внешний вид ограждения на должном уровне.
- Арендодатель (Управляющая Компания) не несет ответственности за охрану Помещения и сохранность оборудования Арендатора.
- Арендатор обязан приобрести для временного использования личинки стандартного европейского типа для замка двери, либо навесной замок. Доступ в Помещение разрешается Арендатору только после установки временных личинок и передачи одного комплекта ключей Арендодателю (Управляющей Компании).
- Перед началом производства каких-либо Отделочных Работ Арендатор обязан выполнить временную защиту от повреждений конструкций Здания на маршруте доставки материалов и оборудования.
- Арендатор обязан пользоваться указанным маршрутом (Приложение 4) для доставки материалов посредством использования грузового лифта либо по эвакуационной лестнице.

8.7 Ситуации, в которых Арендатор обязан получить специальное согласование Арендодателя (Управляющей Компании).

- Выполнение отверстия в плитах перекрытия или стенах;
- Подключение любых инженерных коммуникаций к базовым системам здания;
- Гидравлические испытания спринклерной системы;
- Проведение работ с применением красок, клеев, лаков;
- Проведение испытания гидроизоляции;
- Необходимость производства работ в Помещениях других арендаторов и общественных зонах;
- Необходимость доставки и установки крупногабаритных и тяжелых предметов;
- Любые работы, сопряженные с повышенным уровнем шума.

За нарушение требований настоящей статьи Арендодатель (Управляющая Компания) оставляет за собой право приостановить проведение Отделочных Работ с возмещением убытков в соответствии с Договором Аренды.

8.8 Размещение строительного офиса Арендатора, размещение персонала и маршруты передвижения материалов.

Строительный офис Арендатора должен располагаться в пределах Помещений Арендатора, если иное не будет согласовано Сторонами.

Любые представители Арендатора, работающие в Помещениях, должны находиться только в пределах арендуемых Помещений за исключением необходимого транзитного перемещения по согласованным с Арендодателем (Управляющей Компанией) маршрутам в Местах Общего Пользования.

Доставка оборудования и материалов должна осуществляться в соответствии с маршрутами, согласованными с представителем Арендодателя (Управляющей Компании).

Арендатору необходимо произвести защиту маршрутов доставки оборудования и материалов при выполнении Отделочных Работ от возможных повреждений Здания Арендатором (и/или его подрядчиком) за свой счет.

8.9 Использование Мест Общего Пользования.

8.9.1 Пользование лифтами.

Во время проведения Отделочных Работ пользование лифтами запрещается, за исключением грузового лифта, если не согласовано иное.

8.9.2 Пользование лифтовыми холлами.

Двери в Помещения из лифтовых холлов должны быть постоянно закрыты. Арендатор должен принять все меры для защиты холлов и данных дверей от строительной пыли. Арендатор обязан обеспечить защиту лифтовых холлов от возможных повреждений.

8.9.3 Пользование основными входами.



Во время проведения отделочных работ представителям подрядных организаций Арендатора, выполняющим строительно-монтажные работы, запрещается использовать основные входы в Здание на первом этаже.

## 8.10 Разгрузка грузового транспорта и складирование грузов.

### 8.10.1 Разгрузка материалов.

Арендатор уведомляет Арендодателя (Управляющую Компанию) о прибытии материалов за 24 часа до их прибытия с тем, чтобы Арендодатель (Управляющая Компания) имел возможность должным образом координировать аналогичные процедуры с другими Арендаторами. При отсутствии заявки (*Приложение 2, Форма 7*), разгрузка производится, по возможности, после проведения разгрузки по имеющимся от других Арендаторов заявкам.

Процедуры разгрузки строительных материалов и оборудования по прибытии грузового транспорта выполняются в течение разумного периода времени с момента прибытия.

### 8.10.2 Хранение материалов

Строительные материалы и оборудование, а также рабочие инструменты и прочие предметы, принадлежащие Арендатору, находятся и хранятся в Помещениях Арендатора на протяжении всего периода Отделочных Работ. Арендатор самостоятельно обеспечивает сохранность таких строительных материалов и оборудования.

### 8.10.3 Ввоз/вывоз материалов и оборудования

Арендатор предоставляет Арендодателю (Управляющей Компании) заявку на ввоз/вывоз в соответствии с *Формой 7* каждый раз при перемещении материалов и оборудования в Здание или из Здания.

В форме ввоза/вывоза содержится описание и количество материалов/оборудования, которые перемещаются в Здание или из Здания.

Форма ввоза/вывоза подписывается представителем Арендатора и предоставляется Арендодателю (Управляющей Компании) не позднее, чем за 24 часа перед перемещением материалов и оборудования в Здание или из Здания.

### 8.10.4 Вывоз строительного мусора с Объекта

- Арендатор обеспечивает самостоятельно вывоз строительного и прочего мусора, упаковочных материалов, накапливающихся во время Отделочных Работ. Мусор, по возможности, упаковывается в плотные мешки и хранится до вывоза на арендуемых площадях Арендатора.

- По вопросам организации вывоза мусора Арендатор может обратиться с запросом к Арендодателю (Управляющей Компании), и ему будет предоставлено коммерческое предложение по организации вывоза.

## **9. ЗАВЕРШЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И ПОДГОТОВКА ПОМЕЩЕНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С РАЗРЕШЕННЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ**

### 9.1 Контроль качества произведенных работ.

Все скрытые работы должны быть предъявлены Арендодателю (Управляющей компании) с оформлением соответствующих актов. Контроль над проведением строительно-монтажных работ осуществляется инженерным составом Арендодателя (Управляющей компании) на всем периоде проведения СМР.

### 9.2 Гарантийные обязательства Арендатора.

Подрядчик Арендатора должен предоставить гарантию на Отделочные Работы на срок не менее одного года, начиная с даты их окончательной приемки Арендатором.

Подрядчик должен получить максимальную гарантию производителя на гидроизоляционные материалы и технологию в целом.

Процедура и условия предоставления вышеуказанных гарантий оговорены в разделе Гарантийные обязательства настоящего Приложения.

### 9.3 Гарантийные обязательства подрядчиков.

По завершении Отделочных Работ Арендатор должен получить у своих подрядчиков следующие гарантии:

- гарантию на все выполненные подрядчиком Отделочные Работы на срок не менее одного года с момента подписания акта сдачи-приемки соответствующих Отделочных Работ;
- гарантию производителя на все оборудование на срок, установленный производителем, но не менее одного года;
- гарантию на гидроизоляционные материалы и технологию в целом на максимальный срок, установленный производителем;
- копии указанных гарантийных обязательств должны быть предоставлены Арендодателю (Управляющей Компании).

Для сохранения гарантийных обязательств подрядчиков Арендодателя (Управляющей Компании) по базовым инженерным сетям и системам, все присоединения Арендатора к базовым инженерным сетям и системам должны выполняться силами компаний, несущих такие гарантийные обязательства перед Арендодателем по данным системам.

Если же Арендатор осуществляет работы по присоединению к базовым инженерным сетям и системам силами других компаний (обязательно имеющих соответствующие лицензии), он берет на себя обязательства по гарантийному обслуживанию данных систем с предоставлением подтверждающих документов.

### 9.4 Комплексное опробование и балансировка воздушных и водяных систем Арендатора

После подключения систем Арендатора к базовым системам Здания производится комплексное опробование систем Арендатора.

Обязанностью Арендодателя является поддержание расчетных перепадов давления и температуры в точках подключения систем Арендатора к базовой системе Здания.

В то же время способность системы Арендатора пропустить через себя необходимые объемы воды зависит от внутреннего сопротивления трубопроводов и оборудования Арендатора. Обязанностью Арендатора является осуществление балансировки всех систем Арендатора.

Арендодатель (Управляющая Компания) выполняет балансировку в точках подключения систем Арендатора к базовым системам Здания. Если во время этого процесса станет очевидно, что гидравлическое сопротивление системы Арендатора превышает проектные значения больше нормативного показателя, Арендодатель (Управляющая Компания) имеет право отключить систему Арендатора и потребовать внесения всех необходимых изменений за счет Арендатора, которые обеспечат достижение требуемых параметров.

Арендатор подготавливает акты приемки установленной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

- Арендатором;
- Подрядчиком Арендатора;
- Субподрядчиком (если таковой имеется);
- Представителем инженерной службы Арендодателя (Управляющей Компании).

## 9.5 Средства защиты интерьера и экстерьера. Ликвидация строительного офиса.

### 9.5.1 Средства защиты интерьера и экстерьера.

Арендатор удаляет средства защиты интерьера и экстерьера, вывозит внутренние и внешние защитные устройства, установленные ранее Арендатором в Местах Общего Пользования.

### 9.5.2 Ликвидация строительного офиса Арендатора.

Арендатор производит ликвидацию строительного офиса не позднее даты Акта Завершения Отделочных Работ.

## 9.6 Предоставление документации

Арендатор не позднее 16 (шестнадцати) Рабочих Дней с даты фактического завершения Отделочных Работ предоставляет Арендодателю (Управляющей Компании) полный комплект исполнительной документации по выполненным Отделочным Работам в Помещениях на бумажных и электронных носителях (состав которой аналогичен перечням, указанным в п. 4 настоящего Регламента), а также результаты (акты) проведения пуско-наладочных работ инженерного оборудования.

До начала Разрешенного Использования Помещения Арендатор передает Арендодателю (Управляющей Компании) копии следующих документов:

- отчет о балансировке воздушных систем;
- отчет о балансировке водяных систем;
- полный комплект исполнительной строительной документации Подрядчиков Арендатора, включая электронную копию на CD (компакт-диске);
- российские сертификаты пожарной безопасности на все материалы и оборудование, подлежащее сертификации на степень пожарной опасности, все ковровые изделия, деревянные панели и другие стеновые покрытия;
- отчет о стандартных электрических измерениях и испытаниях (согласно требованиям ПУЭ);
- «Паспорт на систему вентиляции и кондиционирования воздуха» (стандартная форма по СНиП) для каждой системы вентиляции и кондиционирования воздуха.
- полный список используемых материалов и оборудования, включая следующую информацию: наименование и адрес производителя, номер модели, цвет, форма и другие применимые характеристики, количество, наименование;
- контактный телефон и другая информация о поставщике данного оборудования в Москве;
- копии гарантийных обязательств на работы от Подрядчиков и на оборудование от производителя.

#### 9.7 Приемка выполненных работ Арендодателем и Государственными Органами (ОТИ). Подписание Акта Завершения Отделочных Работ.

Арендодатель в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты предоставления документов, указанных в *пункте 9.6* настоящего должен:

- подтвердить правильность выполнения Отделочных Работ и их соответствие Проектной Документации и направит Арендатору уведомление о необходимости подписания Акта Завершения Отделочных Работ; или
- в случае несоответствия выполненных Отделочных Работ Проектной Документации направит Арендатору предписание об исправлении обнаруженных недостатков, которые Арендатор обязан будет исправить за свой счет в течение срока, указанного в таком уведомлении Арендодателю, но не позднее чем в течение 10 (десяти) календарных дней.

Арендатор должен подписать Акт Завершения Отделочных Работ по форме, приведенной в *Приложении 5* к Предварительному Договору Аренды, фиксирующий дату завершения Отделочных Работ, также подтверждающий правильность выполнения Отделочных Работ Арендатором, в течение 1 (одного) Рабочего Дня с даты направления уведомления Арендодателя в соответствии с *п. 9.7.1* настоящего регламента.

В случае выполнения Арендатором перепланировки в Помещениях в рамках производства Отделочных Работ, Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет в течение 40 (сорока) календарных дней произвести обмеры Помещений после завершения перепланировки и получить новые планы и экспликации Помещений в ОТИ и предоставить их оригиналы Арендодателю или, по усмотрению Арендодателя, возместить расходы последнего в связи с такими обмерами и получением планов и экспликаций.

## 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Для непосредственного подключения к системе электроснабжения, водоснабжения (при необходимости), канализации (при необходимости) Арендатор направляет Арендодателю (Управляющей Компании) заявку на присоединение к инженерным сетям (*Приложение 2, Форма 4*). Арендодатель (Управляющая Компания) после проверки готовности Арендатора к подключению, разрешает такое подключение и организует непосредственное выполнение работ в зоне ответственности Арендодателя (Управляющей Компании).

Арендатор должен использовать только те точки подключения коммунальных услуг, которые определены Арендодателем (Управляющей Компанией).

Арендатор несет все расходы за потребляемые энергоресурсы. Потребление энергоресурсов определяется на основании показаний соответствующих счетчиков, устанавливаемых Арендатором за свой счет или, при отсутствии таковых – на основании обоснованного компетентного расчета.

Установка счетчиков фиксируется актом регистрации счетчиков (*Приложение 2, Форма 5*), подписанным со стороны Арендатора и Арендодателя (Управляющей Компании).

## 11. БЕЗОПАСНОСТЬ

Требования данного раздела должны применяться Арендатором при выполнении любых Отделочных Работ (в том числе при текущем ремонте в Помещениях, не требующем специального согласования с Арендодателем).

### 11.1 Требования к обеспечению безопасности людей при нахождении в Здании.

Приведенные ниже требования направлены на обеспечение безопасности людей при нахождении в Здании. Арендатору необходимо:

- Соблюдать законодательство в области Пожарной Безопасности (ПБ), требования норм и правил ПБ, выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны;
- Арендатор назначает лицо, ответственное за противопожарную безопасность Помещения на период Отделочных Работ;
- До начала отделочных работ приобрести и хранить в Помещении огнетушители объемом не менее 5 литров каждый в количестве, достаточном для обеспечения пожарной безопасности Помещения в соответствии с нормами РФ;
- Сварочные, паяльные и другие огнеопасные работы должны производиться в Помещении в соответствии с нормами и правилами по пожарной безопасности с обязательным оформлением по установленной законом форме наряда-допуска на проведение таких работ по форме установленного образца (Приложение 2, Форма 8);
- Арендатор обязан установить временные вытяжные вентиляторы для предотвращения задымления и распространения в места общего пользования или смежные с площадью Арендатора Помещения запахов или дыма в результате операций сварки или резки;
- Арендатор должен особо обратить внимание на то, что системы противопожарной защиты Здания находятся в рабочем состоянии и должны находиться во включенном состоянии во время производства Отделочных Работ;
- Арендатор должен герметизировать все проемы в противопожарных перегородках, а также верхние, нижние и боковые части всех перегородок с помощью материалов и методов, оговоренных в соответствующих нормативных документах и определенных соответствующими службами;
- При проведении пыльных работ необходимо установить защитные крышки на дымовые датчики для предотвращения срабатываний пожарной сигнализации;
- Незамедлительно уведомлять пожарную охрану и Арендодателя (Управляющую Компанию) о возникновении пожаров и принимать первичные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров.

За нарушение требований настоящей статьи Арендодатель (Управляющая Компания) оставляет за собой право приостановить проведение Отделочных Работ с возмещением ущерба в установленном порядке.

### 11.2 Санузлы для персонала

Использование туалетов Мест Общего Пользования работниками подрядчиков и субподрядчиков Арендатора не допускается. Арендатор несет ответственность за оборудование туалетов внутри Помещения Арендатора.

Штатным работникам Арендатора разрешается использовать общественный туалет в Местах Общего Пользования.

Нарушение требований настоящей статьи наказывается штрафом 300 (триста) долларов США за каждое нарушение с возмещением ущерба в установленном порядке.

### 11.3 Ограничения при выполнении отделочных работ.

Арендатору запрещается:

- Загромождать подступы к противопожарному инвентарю;
- Хранить в помещениях Здания легковоспламеняющиеся (ЛВЖ) и горючие жидкости (ГЖ), взрывчатые вещества, баллоны с газами и другие взрывопожароопасные материалы;
- Загромождать проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, эвакуационные выходы, люки и пути эвакуации мебелью, шкафами, оборудованием, различными материалами.

### 11.4 Ограничения при эксплуатации электроустановок.

При эксплуатации электроустановок запрещается:

- Использовать электроаппараты и приборы, превышающие мощность электросети, а также использовать их в условиях, не соответствующих рекомендациям (инструкциям) заводов-изготовителей, или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару. Эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
- Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать их со снятыми колпаками;
- Пользоваться электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов;
- Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы.

### 11.5 Причинение ущерба Зданию, оборудованию, Местам Общего пользования и т.д.

В случае причинения ущерба Зданию, смонтированному оборудованию, Местам Общего Пользования Здания в процессе производства отделочных работ Арендатором, необходимо следовать следующей процедуре:

- В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя (Управляющей Компании) составляет акт о чрезвычайном происшествии по Форме 6 (два экземпляра, один – для Арендатора, один – для Арендодателя) с приложением фотографий места происшествия, свидетельствующих о причиненном ущербе;

- В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя (Управляющей Компании) совместно с представителем Арендатора проводят изучение причин причиненного ущерба;
- В течение 24 часов с момента происшествия представитель Арендодателя (Управляющей Компании) проводит расследование обстоятельств, имеющих отношение к происшествию (дата, время, свидетели и т.п.);
- В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента происшествия представитель Арендодателя определяет размер ущерба, способы и сроки его устранения.

Арендатор полностью устраняет повреждения, нанесенные собственности Арендодателя, в течение разумного периода времени, либо Арендодатель производит устранение причиненного ущерба за счет Арендатора.



## 12. НАРУШЕНИЯ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА.

В случае нарушения Регламента Проведения СМР, Арендодатель по своему усмотрению может требовать от Арендатора прекращения всех или части Отделочных Работ и предоставит разумный срок для устранения нарушения с учетом сроков, предусмотренных настоящим Приложением.

В случае проведения Отделочных Работ без Ордера на Выполнение Работ Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и заплатить штраф в размере 1 000 (тысячи) долларов США, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

В случае передачи пропусков Арендатором третьим лицам без согласия Арендодателя, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и заплатить штраф в размере 300 (триста) долларов США, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

В случае нарушения графика производства Отделочных Работ Арендатором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и заплатить штраф в размере 1% месячной базовой ставки аренды за все Помещение Арендатора за каждый день просрочки, но не более 100% месячной базовой ставки аренды за все Помещение Арендатора, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

В случае нарушения правил об ограждении Помещений и о запрете загрязнения Мест Общего Пользования, приведшего к загрязнению помещений других арендаторов и Мест Общего Пользования Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и заплатить штраф в размере 1 000 (тысячи) долларов США, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

В случае нарушения правил о выполнении Отделочных Работ в Зоне Контроля Дизайна, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и заплатить штраф в размере 5 000 (пяти тысяч) долларов США, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

Уплата штрафа не освобождает Арендатора от необходимости выполнения Отделочных Работ в Зоне Контроля Дизайна в соответствии с настоящим Регламентом.

В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязанности по согласованию Проектной Документации повлечет убытки Арендодателя (например, наложение на Арендодателя штрафов или иных санкций со стороны уполномоченных Государственных Органов), Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю такие убытки в течение 3 (трех) Рабочих Дней с момента получения требования Арендодателя, если иное не предусмотрено Договором Аренды.

В случае незначительного нарушения, при котором не требуется приостановка Отделочных Работ, Арендодатель (Управляющая Компания) уведомляет Арендатора в письменной форме о таком нарушении и предоставляет разумный срок для устранения нарушения. В случае, если в установленный Арендодателем (Управляющей Компанией) срок нарушения не будут устранены, то Арендодатель (Управляющая Компания) оставляет за собой право приостановить проведение Отделочных Работ.

С правилами ознакомлен

Представитель Арендатора

(Ф.И.О) \_\_\_\_\_