

## Порядок выполнения Отделочных Работ Арендатора

### 1.1. Общие положения.

1.1.1. При выполнении Отделочных Работ Арендатора Арендатор обязуется выполнять условия, предусмотренные настоящим Порядком.

1.1.2. Контроль соблюдения Арендатором установленных настоящим Договором условий при производстве Отделочных Работ Арендатора осуществляется Арендодателем путём:

(а) согласования Проекта Отделки Помещения до начала выполнения Отделочных Работ Арендатора в порядке, предусмотренном разделом 1.2. настоящего Приложения;

(б) назначения координатора Отделочных Работ Арендатора от Арендодателя, в обязанности которого входит контроль соответствия выполняемых Отделочных Работ Арендатора Проекту Отделки Помещения в процессе их выполнения, а также соблюдения Арендатором установленных настоящим Договором ограничений. Арендатор обязуется не препятствовать присутствию в Помещении назначенного Арендодателем координатора Отделочных Работ Арендатора во время выполнения Отделочных Работ Арендатора. Указания назначенного Арендодателем координатора Отделочных Работ Арендатора, в случае если при производстве Отделочных Работ Арендатора нарушаются требования технических регламентов, СНиП, СанПиН, ГОСТ, правил техники безопасности при выполнении работ, требования пожарных норм, иных нормативных документов, и/или работы производятся методом или способом, которые могут причинить ущерб зданию ТРЦ или его части, являются обязательными для исполнения Арендатором.

1.1.3. Арендатор обязуется назначить контактное лицо, ответственное за координацию проектирования, согласования и выполнения Отделочных Работ Арендатора, и уведомить Арендодателя о таком назначении.

1.1.4. Во избежание сомнений, факт передачи Арендатору Помещения не даёт Арендатору право использовать его в соответствии с целевым назначением (п. 1.5. Договора аренды) до окончания Отделочных Работ Арендатора.

1.1.5. Передача Арендатору Помещения ни в коей мере не ограничивает право Арендодателя выполнять Общестроительные Работы в ТРЦ. В случае необходимости проведения Дополнительных Работ в Помещении после предоставления Арендатору Помещения, Арендодатель, до начала производства Дополнительных Работ обязан уведомить Арендатора о порядке и сроках их проведения.

1.1.6. Для начала Отделочных Работ и разработки Проекта Отделки Помещения Арендатор вправе запросить у Арендодателя техническую документацию инженерных систем ТРЦ.

1.1.7. С момента подписания Акта приема-передачи Помещения Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору:

- беспрепятственный доступ к Помещению сотрудникам Арендатора и сотрудникам его подрядчиков;

- освобождение Помещения от какого-либо мусора, оборудования и имущества Арендодателя.

### 1.2. Разработка, проверка и согласование Проекта Отделки Помещения.



- если возвращённый Арендатору экземпляр содержит собственноручную отметку о согласовании Проекта Отделки Помещения и подпись уполномоченного представителя, заверенную печатью Арендодателя, и/или,

- при направлении Арендодателем в адрес Арендатора соответствующего письма о согласовании Проекта Отделки Помещения.

1.2.7. В случае если проверенный и согласованный Арендодателем Проект Отделки Помещения и/или выполняемые в соответствии с ним Отделочные Работы Арендатора требуют согласования и/или разрешения компетентных Органов Власти, такие согласования и/или разрешения получает Арендодатель. При этом Арендатор обязуется возместить расходы Арендодателя, связанные с получением согласования и/или разрешения Органов Власти. Арендодатель не несёт ответственности за отказ в предоставлении указанного согласования и/или разрешения.

### **1.3. Страхование рисков, связанных с выполнением Отделочных Работ Арендатора.**

1.3.1. До начала выполнения Отделочных Работ Арендатора Арендатор должен обеспечить заключение договоров страхования рисков, связанных с выполнением Отделочных Работ Арендатора в Помещении, включая страхование гражданской ответственности за ущерб, причинённый жизни и/или здоровью и/или имуществу Арендодателя или третьих лиц в связи с выполнением Отделочных Работ Арендатора в Помещении, со страховой компанией, согласованной с Арендодателем.

1.3.2. Лимит страхования по каждому страховому случаю, связанному с любым из указанных в пункте 1.3.1. настоящего Порядка рисков, должен быть на сумму не менее рублёвого эквивалента 30 000 (тридцать тысяч) рублей за 1 кв.м. Помещения.

В договоре страхования рисков должно быть указано, что размер страхового возмещения определяется на основании письменной претензии Арендодателя, которому причинен ущерб, с приложением подтверждающих размер ущерба документов.

В случаях, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьего лица, понесенных в результате действий/бездействия Арендатора, либо если такие убытки не покрываются указанными в настоящей статье Договорами Страхования, Арендатор обязуется возместить сумму разницы не позднее 10 (десяти) дней с момента, поступления страхового возмещения на расчетный счет Арендодателя или иного лица, в пользу которого произведена страховая выплата, и подтверждения разницы убытка и страхового возмещения, с приложением документов, подтверждающих указанные убытки.

1.3.3. Арендатор обязуется поддерживать договоры страхования в силе в течение всего срока выполнения Отделочных Работ Арендатора вплоть до дня подписания Сторонами Акта Соответствия Работ.

1.3.4. Надлежащим образом заверенные копии соответствующих страховых полисов, договоров подряда, а также документов, подтверждающих оплату соответствующих страховых премий по указанным полисам, должны быть представлены Арендодателю до начала выполнения Отделочных Работ Арендатора, в течение           (          ) дней с даты подписания Договора аренды Сторонами.

### **1.4. Передача Помещения Арендатору.**

1.4.1. Помещение передается Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи в порядке, установленном п.п. 2.1.1., 2.2.1. Договора Аренды.

1.4.2. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, Арендатор приступает к выполнению Отделочных Работ Арендатора при выполнении совокупности следующих условий:

- (а) Арендатор выплатил Арендодателю Обеспечительный Платёж в полном объёме;
- (б) Арендодатель проверил и согласовал представленный Арендатором Проект Отделки Помещения;
- (в) Арендатор застраховал риски, связанные с выполнением Отделочных Работ Арендатора, и представил Арендодателю все документы, указанные в пункте 1.3.4. настоящего Порядка **Error! Reference source not found.**;
- (г) Помещение находится в Исходном Состоянии.

До подписания Акта приема-передачи Арендатор не вправе приступать к выполнению Отделочных Работ Арендатора в Помещении, даже если Проект Отделки Помещения проверен и согласован Арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим Порядком.

1.4.3. В случае, если Арендатор не явится на Объект и/или не подпишет Акт Приема-Передачи Помещения в установленный Договором срок, Арендодатель вправе составить и подписать односторонний Акт Приема-Передачи Помещения, сделав в Акте отметку об отказе Арендатора от подписания. В таком случае Помещение считается надлежащим образом переданным Арендатору Арендодателем в день подписания Арендодателем одностороннего Акта Приема-Передачи Помещения.

1.4.4. Арендодатель имеет право производить работы в Помещении после его передачи Арендатору по Акту приема-передачи после уведомления об этом Арендатора по согласованным каналам связи, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций, возникших не по вине Арендатора. При этом ущерб, причиненный Арендодателем имуществу Арендатора при выполнении таких работ, возмещается Арендодателем в полном объеме, в течение 5 (пяти) дней с даты получения счета от Арендатора и подтверждающих ущерб документов, либо устраняется незамедлительно силами и за счет Арендодателя.

1.4.5. На основании подписанного Акта приема-передачи Помещения, в течение 3-х дней, после установки конструктивного элемента «Входная группа», Арендатор или его представитель передает Арендодателю или его представителю один экземпляр ключей от входной группы арендуемого Помещения, который в присутствии Арендатора или его представителя помещается в тубус и опечатывается печатью Арендатора. Данный комплект ключей может быть использован в порядке и в случаях возникновения аварийных ситуаций и хранится в службе охраны ТРЦ «Макси Молл».

### **1.5. Выполнение Отделочных Работ Арендатора в Помещении.**

1.5.1. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и до момента подписания Сторонами Акта Соответствия Работ, Арендатор имеет право за счёт собственных средств выполнять в Помещении Отделочные Работы Арендатора.

1.5.2. Срок выполнения Отделочных Работ Арендатора составляет ( ) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещения. В случае, невозможности проведения Отделочных Работ по вине Арендодателя, срок их проведения продлевается соразмерно времени вынужденного простоя.

1.5.3. Требования к Отделочным Работам Арендатора:

(а) Все Отделочные Работы Арендатора должны выполняться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и с такой степенью осторожности, чтобы не доставлять беспокойства собственникам и/или арендаторам других помещений ТРЦ;

(б) При выполнении Отделочных Работ Арендатора Арендатор вправе использовать только негорючие материалы. Иные материалы могут быть использованы Арендатором только после получения дополнительного письменного согласия Арендодателя;

(в) Арендатор должен включить в пакет материалов, предоставляемых Арендатором Арендодателю на согласование, сертификаты всех отделочных материалов, которые Арендатор намерен использовать при выполнении Отделочных Работ Арендатора в Помещении;

(г) При выполнении Отделочных Работ Арендатора Арендатор должен использовать материалы и методы работы, не представляющие вреда для здоровья и безопасности людей, а также выполнять все требования, установленные законодательством РФ;

(д) Устройство перегородок и внутренних стен в границах Помещения допустимо по проекту внутренней планировки Помещения, являющемуся частью утвержденного Арендодателем Проекта Отделки Помещения;

(е) Горизонтальная разводка инженерных коммуникаций и слаботочных систем по Помещению над подвесным потолком, в фальшполе или в стяжке (в каналах), выполняется в соответствии с требованиями законодательства, в том числе в соответствии со СНиП и техническими регламентами. В случае устройства разводки в каналах, в полах необходимо предусматривать «лючки». Конструкции подвесного потолка должны быть разборными, обеспечивающими доступ для ремонта и обслуживания инженерных систем и коммуникаций.

(ж) Арендатору запрещено закрывать доступ к поэтажным эвакуационным лестницам, к извещателям пожарной сигнализации, к местам установки пожарных кранов и ручных средств пожаротушения, к местам установки приборов учёта, а также к местам размещения запорно-регулирующей арматуры инженерных систем;

(з) Если иное письменно не согласовано с Арендодателем, в отделке Помещения не допускается применение: неструганного пиломатериала и/или деревянной обшивки; виниловых обоев и/или виниловой стеновой облицовки; плитки из прессованной пробки и/или других изделий из пробки; органического стекла (плексигласа); фанеры; полупрозрачных фиброгласовых листов; металлического и/или пластмассового ламината; асбестосодержащих материалов; и/или линолеума.

1.5.4. Выполняя Отделочные Работы Арендатора в Помещении, Арендатор несёт полную ответственность за:

(а) ущерб, причинённый Арендатором, Подрядчиками Арендатора или нанятыми ими лицами зданию ТРЦ, Помещению или имуществу Арендодателя или третьих лиц при выполнении Отделочных Работ Арендатора;

(б) ущерб, причинённый Арендатором, Подрядчиками Арендатора или нанятыми ими лицами результату выполняемых / выполненных Отделочных Работ Арендатора; и/или

(в) вред жизни или здоровью любого физического лица (в том числе: работнику Арендодателя, Подрядчика Арендодателя, Арендатора или Подрядчика Арендатора), причинённый Арендатором, любым Подрядчиком Арендатора или нанятым им лицом при выполнении Отделочных Работ Арендатора.

1.5.5. Арендатор обязуется немедленно (в срок, не превышающий трёх часов) сообщать Арендодателю устно и не позднее 24 (двадцати четырёх) часов – письменно о любых повреждениях внутри здания ТРЦ или Помещения и/или несчастных случаях в процессе выполнения Отделочных Работ Арендатора. При этом Арендатор обязан внести аналогичное положение в договоры с Подрядчиками Арендатора, выполняющими Отделочные Работы Арендатора.

1.5.6. Риск повреждения, утери или хищения любого имущества Арендатора, материалов или оборудования, установленного Арендатором в Помещении и здании ТРЦ или используемого с целью выполнения Отделочных Работ Арендатора, несёт Арендатор.

#### **1.6. Прекращение или ограничение доступа в Помещение в период выполнения Отделочных работ.**

1.6.1. Арендодатель вправе по своему усмотрению либо полностью прекратить, либо ограничить доступ Арендатора в Помещение в любом из следующих случаев:

(а) Законные требования представителей Арендодателя или службы безопасности здания ТРЦ, предъявляемые к выполнению Отделочных Работ Арендатора, Арендатором или Подрядчиком Арендатора не соблюдаются;

(б) Арендатор и/или Подрядчики Арендатора при выполнении Отделочных Работ Арендатора нарушают условия настоящего Договора или действующего законодательства Российской Федерации;

(в) Подрядчики Арендатора не имеют необходимые свидетельства о допуске (подтверждающие членство в соответствующих саморегулируемых организациях) / разрешения на ведение соответствующей деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, что должно подтверждаться нотариально удостоверенными копиями указанных свидетельств о допуске / разрешений;

(г) Арендатор не обеспечивает страхование рисков, связанных с выполнением Отделочных Работ Арендатора в Помещении, предусмотренное разделом 1.3. настоящего Порядка.

1.6.2. В случае прекращения или ограничения доступа в Помещение, предоставление доступа в Помещение возобновляется после устранения всех причин такого прекращения или ограничения на основании письменного согласия Арендодателя. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя об устранении допущенных нарушений, после чего Арендодатель вправе проверить факт устранения причин прекращения или ограничения доступа в Помещение. При этом ограничение доступа в Помещение не влияет на иные обязанности Арендатора, связанные с выполнением Отделочных Работ Арендатора (в том числе, сроком их выполнения).

#### **1.7. Завершение Отделочных Работ Арендатора в Помещении.**

1.7.1. Отделочные Работы Арендатора должны быть завершены в срок, указанный в п. 1.5.2. настоящего Порядка, но не позднее наступления Дня Коммерческого Открытия, указанного в Графике Исполнения Обязательств.

1.7.2. Документом, подтверждающим факт завершения Отделочных Работ Арендатора (за исключением возможных мелких недостатков), является Акт Соответствия Работ (Приложение № 6 к Договору аренды), подписанный Арендодателем и Арендатором. Акт Соответствия Работ также должен включать в себя окончательный перечень и стоимость фактически выполненных Отделочных Работ Арендатора.

1.7.3. По завершении Отделочных Работ Арендатора Арендатор обязан представить Арендодателю на электронном носителе и в бумажном виде исполнительную документацию в отношении выполненных Отделочных Работ Арендатора, а также копии актов скрытых работ, паспортов, инструкций по эксплуатации, сертификатов соответствия качества на все материалы, смонтированное электрооборудование и иное оборудование или конструкции, акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей, акты и/или технические отчёты о проведении пусконаладочных работ, тестов и проверок, иные документы, подтверждающие, что Отделочные Работы Арендатора выполнены в соответствии с утвержденным Арендодателем Проектом Отделки Помещения.

1.7.4. Для целей подписания Акта Соответствия Работ Арендатор заблаговременно (не позднее, чем за 5 (пять) дней до завершения Отделочных Работ Арендатора) направляет Арендодателю письменное уведомление о завершении Отделочных Работ Арендатора и в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Арендодателем такого уведомления Стороны проводят совместный осмотр Помещения на предмет соответствия выполненным Отделочным Работ Арендатора согласованному Арендодателем Проекту Отделки Помещения.

1.7.5. Арендодатель вправе не подписывать Акт Соответствия Работ в любом из следующих случаев:

(а) Арендатор и/или Подрядчик Арендатора продолжает вести в Помещении Отделочные Работы Арендатора;

(б) оборудование и/или материалы, использованные для выполнения Отделочных Работ Арендатора и/или их остатки (в том числе строительный мусор) не вывезены за территорию, прилегающую к зданию ТРЦ;

(в) выполненные Отделочные Работы Арендатора не соответствуют согласованному Арендодателем Проекту Отделки Помещения.

## **1.8. Иные положения об Отделочных Работах Арендатора.**

1.8.1. Во избежание сомнений, Стороны признают и соглашаются, что Отделочные Работы Арендатора выполняются Арендатором исключительно для собственных нужд. Уровень отделки и объём Отделочных Работ Арендатора соответствует потребностям Арендатора. В этой связи, Арендодатель ни при каких обстоятельствах не будет обязан возмещать Арендатору стоимость указанных Отделочных Работ Арендатора, и в случае, если настоящий Договор прекращён по причине иной, чем вина или инициатива Арендодателя, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора устранения результата выполненных Отделочных Работ Арендатора и приведения Помещения в Исходное Состояние. Кроме того, выполнение Арендатором любых Отделочных Работ Арендатора является исключительно инициативой Арендатора и ни при каких обстоятельствах не может быть расценено как выполнение ремонтно-отделочных и иных работ в Помещении по заданию Арендодателя (договор подряда).

1.8.2. Любое изменение параметров Помещения, которое может произойти в результате выполнения Отделочных Работ Арендатора, не даёт Арендатору права требовать пересмотра условий настоящего Договора и/или Договора Аренды или ссылаться на недействительность настоящего Договора.

1.8.3. Если за любые нарушения действующего законодательства Российской Федерации, допущенные Арендатором и/или Подрядчиком Арендатора при проектировании и выполнении Отделочных Работ Арендатора, к ответственности будет привлечён Арендодатель, он будет вправе требовать от Арендатора возмещения ему сумм, взысканных с Арендодателя в связи с указанными нарушениями.

1.8.4. Если в результате выполненных Арендатором Отделочных Работ Арендатора в Помещении зданию ТРЦ, любой его части или Помещению будет нанесён ущерб, Арендатор обязуется возместить такой ущерб в полном объёме.

1.9. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора аренды в случаях, если в Договоре прямо указывается ссылка / гиперссылка на Приложение, размещенное на официальном сайте ТРЦ «Макси Молл».

Арендодатель:

| Арендатор:

**ООО «ВМК Капитал»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/