

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ (СТАНДАРТЫ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНОГО СКЛАДА)

1. Термины и определения

- 1.1. *Склад.* Склад - имущественный комплекс, передаваемый Партнером в аренду ЮниРусь, а именно: Помещения, Земельный участок и Оборудование помещений (Арендуемое имущество), а также помещения и территория, фактически не передаваемые в аренду ЮниРусь, но обеспечивающие соблюдение условий надлежащего и безопасного использования ЮниРусь Арендуемого имущества.
- 1.2. *Товар ЮниРусь.* Товар ЮниРусь - продукция категории «Мороженое и замороженные полуфабрикаты», хранение которого и операционную деятельность с которым ЮниРусь намерен осуществлять в помещениях арендуемого склада.

2. Требования к складу

- 2.1. *Обязанности Партнера по оснащению склада.* Партнер по Договору обязуется обеспечить:
 - a) Охрану и защиту склада от проникновения посторонних лиц. Для обеспечения охраны склада Партнером круглосуточно должен быть обеспечен контроль доступа лиц на территорию склада. После окончания рабочего дня, а также в выходные и праздничные дни Партнер должен привлекать к обеспечению безопасности ЧОП и/или сотрудников охранных предприятий, службу обеспечения собственной безопасности, а также установить системы видеонаблюдения и контроля за периметром, позволяющие повысить уровень безопасности;
 - b) Наличие дренажной системы, содержащейся в чистом исправном состоянии, подключенной к системе централизованного водоотведения;
 - c) Уборку Помещений и Земельного участка, вывоз отходов из убираемых помещений и территории (земельного участка). Отходы должны собираться отдельно в специально предназначенных для этого местах накопления. Контейнеры для накопления отходов должны быть в исправном состоянии и содержаться в порядке и чистоте, чтобы не привлекать внимание грызунов и насекомых. Контейнеры с отходами должны иметь соответствующую маркировку. Площадка для накопления отходов должна содержаться в чистоте и находится на расстоянии не менее 25 метров от здания склада. Отходы должны своевременно вывозиться, для предотвращения загрязнения территории, прилегающей к складу. Вывоз отходов из зоны хранения, зоны сборки заказов на площадку для сбора отходов должен осуществляться ежесменно;
 - d) Соответствие естественного и искусственного освещения склада

- требованиям СНиП, действующим локально на территории РФЮ тем самым обеспечить допустимый уровень освещенности рабочих мест сотрудников ЮниРусь и подрядчиков. Источники света должны быть закрыты защитными плафонами;
- e) Поддержку системы электроснабжения в работоспособном состоянии и эксплуатацию приборов и оборудования, обеспечивающих работу системы электроснабжения в соответствии с техническими требованиями и нормами законодательства;
 - f) Поддержку систем отопления, охлаждения и/или вентиляции в рабочем состоянии и недопущение нанесения повреждений таким системам;
 - g) Обеспечение оборудования Помещений (в том числе помещения зарядной, бытовые и технические помещения) действующей системой вентиляции, обеспечивающий соответствующий воздухообмен в помещениях согласно требованиям, применяемым к вентиляционным системам (естественным и принудительным) на территории Российской Федерации и применяемым к хранению соответствующих групп товаров;
 - h) Поддержание температурного режима и влажности согласно требованиям ЮниРусь. Партнер оснащает Помещение склада средствами контроля температуры и влажности. Оборудование, предусмотренное настоящим подпунктом, должно поддерживаться в рабочем состоянии и иметь записи о периодической проверке;
 - i) Оснащение помещения системами видеонаблюдения с контролем зон выгрузки, приемки, комплектации, отгрузки и зон дополнительной обработки товаров. Партнер обязуется производить хранение записей в течении 3 месяцев и передавать в срок не более 2 (двух) рабочих дней записи ЮниРусь по требованию последнего;
 - j) Наличие противопоылевого покрытия на полах;
 - k) Партнер обязуется следить за состоянием полов внутри и снаружи склада, убирать мусор, не допускать появления щелей, выбоин и неровностей. На полах не должно быть следов масла, химических загрязнений, плесени, иного загрязнения;
 - l) Наличие разметки на полях, обозначающей двустороннюю пешеходную часть шириной от 0,8 до 1,2 метра, где сотрудники имеют право передвигаться в пределах обозначенной зоны и разметки, выделяющей проезжую часть для погрузчиков, которая должна быть, по крайней мере, в 1,5 раза шире ширины погрузчиков с вильчатыми подъемниками;
 - m) Отсутствие отверстий в окнах и оконных рамах. Партнер должен следить за их чистотой. Окна должны быть снабжены защитными экранами от

- насекомых и не должны допускать попадания прямых солнечных лучей на товар ЮниРусь;
- n) Надлежащее состояние стен и потолка: стены должны быть ровными, покрашенными, не иметь следов плесени и ржавчины, потолок должен надежно предохранять товар ЮниРусь от воздействия внешних факторов и не должен протекать;
 - o) Исправность входных дверей и их надежное запираение. Все входы на склад должны обеспечивать защиту склада от попадания внутрь животных;
 - p) Оснащение всех лестниц, мостков, высоких платформ и конструкций, расположенных вокруг склада, перилами и поручнями, а также защитными ограждениями для предотвращения падений;
 - q) Оборудование платформы и пандуса боковыми поручнями и их покрытие, в тех случаях и участках, когда это является необходимым;
 - r) Оборудование и предоставление в пользование ЮниРусь отдельные помещения для приема пищи, раздевалки, душевые и туалеты для персонала ЮниРусь, которые находятся в отдельно выделенном помещении вне зоны погрузочно-разгрузочных работ, места хранения товара, аккумуляторной зарядной станции, зоны брака, а также других зон повышенной опасности. Партнер должен указать специальные места для курения за пределами складских помещений, и оснастить их средствами первичного пожаротушения. Партнер следит за тем, чтобы его работники не курили вблизи мест хранения товара. Курение на территории склада должно быть категорически запрещено Партнером вне специально оборудованных и промаркированных мест;
 - s) Расстояние от возможного очага пожара до места размещения огнетушителя, которое не должно превышать 30 метров - для помещений категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности. К ним Партнером обеспечен беспрепятственный доступ, огнетушители пронумерованы, внесены в журнал учета огнетушителей, видны со значительного расстояния и проходят техническое обслуживание (осмотр) не реже 1 раз в квартал. Дата последнего технического обслуживания указана на огнетушителе;
 - t) Оборудование эвакуационных и аварийных выходов аварийным освещением в соответствии с действующими нормами законодательства РФ, в том числе требованиями к продолжительности работы аварийного освещения. Электропитание систем пожарной сигнализации и установок пожаротушения должны быть выполнено в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
 - u) Оборудование табличками с напоминанием о необходимости использования

средства индивидуальной защиты (далее по тексту настоящего Приложения - «СИЗ») на входе и в отдельных зонах помещений, где должны использоваться СИЗ;

- v) Нахождение помещения для технического обслуживания оборудования, а также аккумуляторной (заправочная, зарядная) комнаты в отдельном, изолированном помещении, оборудованном принудительной вентиляцией и противопожарной защитой в соответствии с пожарными правилами и нормами, установленными законодательством РФ. В случае, если предусмотрены современные решения не требующие размещения мест зарядки в отдельных изолированных помещениях, такое размещение допускается при наличии документального подтверждения от соответствующих компетентных органов;
- w) Надлежащую регистрацию склада как объекта негативного воздействия на окружающую среду и присвоение ему категории.

2.2. *Гарантии Партнера.* Партнер гарантирует, что:

- a) система электроснабжения, поддерживающая работу систем отопления, охлаждения и/или вентиляции соответствует федеральному и местному законодательству;
- b) погрузочные платформы и пандусы спроектированы в соответствии с действующими техническими стандартами и поддерживаются в хорошем состоянии и их поверхности не имеют дефектов;
- c) первичные средства пожаротушения, автоматическая система пожаротушения, система обнаружения дыма и автоматическая система оповещения при пожаре установлены и полностью соответствуют противопожарными и техническими нормами РФ для соответствующего типа и категории пожарной опасности складского помещения. Такие системы проинспектированы органами пожарного надзора на предмет соответствия требованиям законодательства РФ и регулярно проходят проверку;
- d) водоснабжение и водоотведение для систем пожаротушения осуществляется в соответствии с техническими нормами и требованиями и регулярно проходит проверку с фиксацией в соответствующих актах;
- e) техническое обслуживание противопожарного оборудования осуществляется квалифицированным персоналом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- f) все противопожарное оборудование, включая пожарные выходы и завесы, содержится Партнером в работоспособном состоянии;
- g) он обеспечивает соблюдение требований относительно наличия у

- работников и использования следующих СИЗ: специальная обувь с композитным подноском, защитные каски, перчатки, светоотражающие жилеты. СИЗ должны соответствовать условиям работы (в том числе и погодным условиям) и должны содержаться в исправном состоянии;
- h) хладагенты, применяемые в холодильных системах склада, имеют низкий, не более 1500 потенциал глобального потепления (GWP) и имеют потенциал истощения озонового слоя (ODP) равным или близким к нулю;
 - i) он предоставит беспрепятственный доступ к Арендуемому имуществу сотрудникам, транспорту, также любым другим лицам по указанию Арендатора;
 - j) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий он за свой счет немедленно примет все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

3. Требования к общей территории склада и подъездным путям

- 3.1. *Проезд к территории склада.* Партнер гарантирует, что подъездные пути к складу должны обеспечивать свободный проезд многотоннажного транспорта (фуры) к территории склада, обеспечивает хорошее дорожное покрытие с отсутствием выбоин.
- 3.2. *Схема движения транспорта.* Перед въездом на территорию складского комплекса Партнер обеспечивает расположение план-схемы движения транспорта.
- 3.3. *Наличие разметки движения.* На территории складского комплекса Партнер обеспечивает нанесение разметки для пешеходов и движения транспортных средств, места парковки транспортных средств. Правила поведения на территории и передвижения по ней должны быть доведены до всех посетителей и работников склада.
- 3.4. *Скорость передвижения по территории.* Скорость транспорта на территории должна быть ограничена, соответствующие знаки и разметка размещаются Партнером.
- 3.5. *Наличие аварийных наборов.* На территории комплекса, в местах движения транспортных средств Партнер обеспечивает нахождение аварийных наборов для локализации возможных проливов нефтепродуктов из транспортных средств.

4. Требования, предъявляемые к складскому транспорту

- 4.1. *Использование газовых погрузчиков.* Газовые погрузчики могут использоваться только в складских помещениях с достаточным уровнем вентиляции,

- дизельные/бензиновые погрузчики только вне складских помещений. Не допускается использование дизельного/бензинового оборудования внутри склада.
- 4.2. *Использование вилочных погрузчиков.* Подъем людей на вилочных погрузчиках запрещен.
 - 4.3. *Размещение вилочных погрузчиков.* ЮниРусь следит за тем, чтобы в период, когда используемый им вилочные погрузчики не работают, они были припаркованы в безопасном, промаркированном месте, предпочтительно отделенном от зоны, где производится заправка или перезарядка аккумуляторов. Ключи зажигания должны находиться вне замков и храниться только у авторизованного и аттестованного персонала обученного для использования данного вида техники. Аналогичные действия выполняет Партнер, в случае, если использует вилочные погрузчики.
 - 4.4. *Комплектация оборудования.* Все вилочные погрузчики и штабелеры не должны превышать установленные в соответствии с законодательными и внутренними технологическими нормами ограничения по скорости движения и должны быть укомплектованы:
 - a) звуковым сигналом заднего хода;
 - b) мигающими предупредительными световыми сигналами;
 - c) ремнем безопасности, имеющим две точки крепления;
 - d) ограничителями скорости (если предусмотрено заводом изготовителем).
 - 4.5. *Надлежащее состояние оборудования.* Все складское оборудование, включая, но не ограничиваясь, грузоподъемниками, ручными подъемниками, тележками, а также грузовые машины и др, используемое на складе, постоянно были в исправном состоянии, без внешних повреждений, содержались в чистоте. ЮниРусь обеспечивает соблюдение требований охраны труда при работе на данном оборудовании и технике.
 - 4.6. *Использование складской техники и оборудования.* Складская техника и оборудование должны использоваться только для выполнения тех задач, для которых они были разработаны. Необходимо соблюдать правила охраны труда при заправке автопогрузчиков топливом или перезарядке их аккумуляторных батарей. Электрические системы должны быть защищены, и следует не допускать перегрева их поверхностей.
 - 4.7. *Осуществление разгрузки и погрузки.* Во время процесса погрузки и разгрузки грузовики, трейлеры и железнодорожные вагоны должны стоять на тормозе, их колеса должны быть заблокированы противооткатными башмаками.
 - 4.8. *Техническое обслуживание и ремонт оборудования.* Техническое

обслуживание, плановый ремонт и осмотр складского оборудования и техники должно проводиться в соответствии с нормами и регламентом, установленными производителем и требованиями Российской Федерации. На каждую единицу техники ведется журнал технического обслуживания и проверок технического состояния, журнал подлежит регулярным проверкам.

5. Требования к помещению, предоставляемому Партнером и используемому ЮниРусь для хранения товара

- 5.1. *Дезинфекция и дезинсекция.* Партнер должен разработать и применять комплекс мер по борьбе с грызунами и насекомыми. Запрещается использовать в целях дератизации яды (родентициды), только клеевые ловушки. Яды кумулятивного действия могут использоваться по внешнему периметру склада в специальных пластиковых контейнерах (домики ловушки). Необходимо проводить периодический мониторинг программы по борьбе с вредителями для подтверждения эффективности процесса
- 5.2. *Стеллажи.* Стеллажи, предоставляемые ЮниРусь в аренду в составе арендуемого имущества должны быть смонтированы в соответствии с проектной документацией, учитывающей сейсмические особенности местности, планируемую высоту стеллажей, тип и количество хранимого груза, периодически проходить проверку в аккредитованной организации, иметь предохранительные приспособления, исключающие повреждения их структурных опор подъемниками и другим складским оборудованием. Пределы рекомендуемых нагрузок хранения должны быть указаны на торцевых сторонах.
- 5.3. *Информация о стеллажах.* Партнер гарантирует размещение на стеллажах следующей информации:
- a) технические характеристики, в том числе грузоподъемность и допустимое количество ярусов стеллажей;
 - b) компания - производитель стеллажей;
 - c) компания, которая устанавливала/обслуживает стеллажи.
- 5.4. *Проверка исправности стеллажей.* Партнер обеспечивает регулярную проверку стеллажей организацией-поставщиком стеллажей для подтверждения максимальной нагрузки и технического состояния. Акты проверок должны на ежегодной основе предоставляться ЮниРусь.
- 5.5. *Оборудование стеллажей.* По запросу ЮниРусь Партнер должен обеспечить оборудование стеллажей корзинами или другим оборудованием для хранения штучной продукции из вскрытых коробов.
- 5.6. *Наличие отбойников.* Партнер обеспечивает выполнение следующих требований: стеллажи, колонны, двери, ворота и др. технологические

конструкции, обеспечивающие непрерывную работу склада и целостность его конструкций должны иметь металлические отбойники, обеспечивающие безопасность конструкций при наезде напольно-промышленного транспорта. Поврежденные отбойники должны своевременно демонтироваться Партнером и замещаться на новые.

- 5.7. *Размещение товара.* Расстояния от пола, стен и потолка до товара должны соответствовать требованиям действующего законодательства и утвержденной проектной документации.

6. Температурные режимы помещения, предоставляемого в аренду

- 6.1. Партнер должен обеспечивать температурный режимы помещения для хранения мороженого и замороженных полуфабрикатов: температура: от -24 до -27, влажность не специфицируется.

7. Обеспечение безопасности работников склада

- 7.1. *Наличие аптечки.* Партнер должен обеспечить наличие аптечки для своих работников, работников ЮниРусь или подрядчиков, состав аптечки должен соответствовать требованиям законодательства.

- 7.2. *Наличие средств защиты у водителей.* Все водители вилочных погрузчиков и штабелеров (как ЮниРусь, так и Партнера) во время управления погрузочной техникой обязаны иметь на голове защитные каски и быть пристегнуты ремнями безопасности, если это предусмотрено конструкцией транспортного средства (отсутствие ремней безопасности на транспортном средстве в заводской комплектации, но наличие предусмотренных креплений от обязанности по установке и использованию ремней безопасности).

- 7.3. *Наличие средств индивидуальной защиты.* Партнер обеспечивает и контролирует, что все служащие, посетители, контрактные рабочие и подрядчики носят СИЗ на территории склада, в соответствии с требованиями охраны труда.

8. Обучение работников склада

- 8.1. *Обязательное обучение.* Все служащие, подрядчики и контрактные рабочие, работающие на складе, должны пройти следующее обучение:
- a) правилам и требованиям охраны труда при выполнении работ;
 - b) использованию соответствующих средств индивидуальной защиты, уход за ними и их обслуживание;
 - c) отчетности о несчастных случаях, процедуры реагирования на чрезвычайные ситуации и эвакуации.

- 8.2. *Противопожарный инструктаж.* Сотрудники склада должны проходить регулярный противопожарный инструктаж. Служба эксплуатации склада должна разработать план мер по управлению чрезвычайными ситуациями.
- 8.3. *Обучение водителей вилочных автопогрузчиков.* Водители вилочных автопогрузчиков (как ЮниРусь, так и Партнера) должны проходить соответствующее обучение/переобучение в учебном центре в соответствии с требованиями РФ, иметь соответствующее удостоверение.

9. Ответственность Партнера

- 9.1. *Возмещение убытков.* Партнер обязуется на основании письменной претензии ЮниРусь возместить ЮниРусь документально подтвержденные убытки, вызванные порчей/подтаем товара ЮниРусь, хранящегося на складе, по вине Партнера вследствие нарушений условий, предусмотренных настоящими Специальными условиями. Убытки рассчитываются исходя из стоимости Товара на основании прайс-листов ЮниРусь. Возмещению ЮниРусь также подлежит стоимость утилизации испорченного товара.
- 9.2. *Штраф за нарушение Специальных условий (стандартов низкотемпературного склада).* Помимо возмещения убытков, за каждый факт нарушения Партнером Специальных условий (стандартов низкотемпературного склада), приведший к порче/подтаю Товара ЮниРусь, хранящегося на складе, Партнер обязуется уплатить штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Факты, свидетельствующие о нарушении Партнером условий, предусмотренных настоящим приложением, фиксируются сторонами в совместном акте, а при отказе Партнера от подписания акта или невозможности оперативного совместного составления акта, акт составляется ЮниРусь в присутствии трех независимых от ЮниРусь лиц (свидетелей) и удостоверяется их подписями.

10. Отказ ЮниРусь от исполнения

- 10.1. *Право на отказ ЮниРусь от исполнения.* Нарушение условий, гарантий и обязанностей, установленных для Партнера, признается сторонами существенным нарушением условий Договора аренды и влечет возможность отказа ЮниРусь от исполнения договора.

11. Иные условия

- 11.1. *Арендная плата.* Стоимость осуществления Партнером указанных в Специальных условиях (стандарты низкотемпературного склада) обязанностей и условий включена в арендную плату.
- 11.2. *Существенные условия.* Обеспечение Партнером условий, требований и гарантий, определенных в данных Специальных условиях (стандарты низкотемпературного склада), напрямую влияет на возможность использования ЮниРусь арендуемого имущества и безопасность его

использования, в связи с чем признается сторонами существенным условием заключенного между сторонами договора аренды.