

**Акт разграничения эксплуатационной ответственности  
(Общие положения)**

**1. Для всех Базовых систем, если иным двухсторонним документом между Арендодателем и Арендатором не оговорено иное или иное не определено в настоящем документе в п.п. 2 - 9:**

1.1. Границей зон ответственности Арендодателя и Арендатора за техническое состояние и физическую сохранность Базовых систем Объекта (Торгово-развлекательный комплекс) являются границы Арендуемого помещения.

Под Базовыми системами Объекта Стороны понимают системы, обеспечивающие общее функционирование Торгово-развлекательного комплекса, в том числе Помещения.

1.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание транзитных магистралей (трубопроводы, воздуховоды, кабельные линии), проходящих через Арендуемое помещение, несет Арендодатель. Ответственность за физическую сохранность транзитных магистралей в границах Арендуемого помещения несет Арендатор.

1.3. Ответственность за техническое состояние и обслуживание всех инженерных систем и строительных конструкций, всех Отделимых и Неотделимых улучшений, спроектированных и/или смонтированных по техническому заданию и/или за счет Арендатора, несет Арендатор.

1.4. Если инженерные системы спроектированы и/или смонтированы по техническому заданию и/или за счет Арендатора, подключены к транзитным магистралям, места таких подключений являются границей разграничения эксплуатационной ответственности.

1.5. Все витрины, витражи, входная группа в Помещение (рольставни (роллеты), двери и т.п.), вывески Арендатора (в том числе крепления (закладные детали), подконструкции и электроснабжение) относятся к зоне эксплуатационной ответственности Арендатора.

**2. Приточные и вытяжные системы вентиляции, система дымоудаления**

2.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание приточных, вытяжных систем вентиляции, системы дымоудаления, а также транзитных воздуховодов, до фланцевых точек присоединения системы воздуховодов Арендатора, несет Арендодатель.

2.2. Ответственность за техническое состояние вентиляционной сети от фланцевых точек присоединения и оконечных устройств внутри Арендуемого помещения Арендатора, подключенной к Базовой системе Здания, несет Арендатор.

2.3. В пределах границ Арендуемого помещения ответственность за физическую сохранность воздуховодов и других элементов приточно-вытяжных систем и системы дымоудаления, относящихся к Базовым системам Объекта, несет Арендатор.

2.4. Если Арендатор выполнит модернизацию или дооборудование данных систем или устанавливает свои автономные системы, то все новое оборудование будет эксплуатироваться Арендатором самостоятельно.

**3. Система кондиционирования воздуха и дренажа конденсата**

3.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание систем трубопроводов холодоснабжения и дренажа конденсата до точек подключения к Базовой системе несет Арендодатель.

3.2. Ответственность за техническое состояние сетей холодоснабжения, дренажа конденсата и холодильных агрегатов (включая оконечные устройства и запорная арматура) в Арендуемом помещении Арендатора, несет Арендатор.

3.3. В пределах границ Арендуемого помещения Арендатора ответственность за физическую сохранность оборудования систем кондиционирования и дренажа конденсата, относящихся к Базовым системам Объекта, несет Арендатор.

3.4. Если Арендатор выполнит модернизацию или дооборудование данных систем или устанавливает свои автономные системы, то все новое оборудование будет эксплуатироваться Арендатором самостоятельно.

**4. Системы горячего и холодного водоснабжения**

4.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание транзитных сетей холодного и горячего водоснабжения, проходящие по территории Арендуемого помещения Арендатора, несет Арендодатель.

4.2. Границей эксплуатационной ответственности является входной вентиль на подводящих трубопроводах, при отсутствии входных вентилях — место пересечения трубопроводами границ Арендуемого помещения.

4.3. Ответственность за техническое состояние и обслуживание систем горячего и холодного водоснабжения, установленных в Арендуемом помещении Арендатора, в том числе сантехническое оборудование внутри Помещения, несет Арендатор.

4.4. В пределах границ Арендуемого помещения Арендатора ответственность за физическую сохранность оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, относящихся к Базовым системам Объекта, несет Арендатор.

## **5. Система отопления**

5.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание транзитных сетей системы отопления, проходящие по территории Арендуемого помещения Арендатором, несет Арендодатель.

5.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание Базовых систем отопления несет Арендодатель.

5.3. Ответственность за техническое состояние и обслуживание тепловых приборов (например, тепловых завес) отопления в Арендуемом помещении несет Арендатор.

5.4. В пределах границ Арендуемого помещения ответственность за физическую сохранность оборудования системы отопления несет Арендатор.

## **6. Система канализации и сантехническое оборудование**

6.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание Базовых сетей системы канализации несет Арендодатель.

6.1. Границами эксплуатационной ответственности являются врезки канализационных выпусков в базовые магистральные трубопроводы Торгового центра.

6.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание системы канализации и сантехнического оборудования, установленных в Арендуемом помещении, несет Арендатор.

6.3. В пределах границ Арендуемого помещения ответственность за физическую сохранность канализационных сетей, относящихся к Базовым системам Объекта, несет Арендатор.

## **7. Системы пожарной сигнализации, оповещения и пожаротушения**

7.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание систем пожарной сигнализации, оповещения и пожаротушения несет Арендодатель.

7.2. В пределах границ Арендуемого помещения ответственность за физическую сохранность трубопроводов, приборов, извещателей, оросителей, кабелей и другого оборудования несет Арендатор.

## **8. Электроустановка**

8.1. Границей эксплуатационной ответственности являются болтовые соединения наконечников питающих кабелей, подходящих к входным зажимам вводного устройства в электрощите Арендатора.

Обслуживание и надзор за технически исправным состоянием болтовых соединений на контактах вводного устройства осуществляет Арендатор. При отсутствии у Арендатора вводного электрощита, границей эксплуатационной ответственности является граница Арендуемого помещения.

8.2. Ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию системы электроснабжения (в том числе аварийного освещения), находящейся в эксплуатационной ответственности Арендатора, за соблюдением персоналом Арендатора и посетителями Арендуемого помещения «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» (ПТЭЭП) несет Арендатор.

8.3. Ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию системы электроснабжения, находящейся в эксплуатационной ответственности Арендодателя, несет Арендодатель.

## **9. Система охранной сигнализации и система контроля доступа**

9.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание Базовой системы охранной сигнализации и системы контроля доступа Объекта несет Арендодатель.

9.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание системы охранной сигнализации и система контроля доступа, установленных Помещении или по периметру Помещения, несет Арендатор

9.3. В пределах границ Арендуемого помещения ответственность за физическую сохранность сетей, приборов, другого оборудования охранной сигнализации и системы контроля доступа, относящихся к Базовым системам Объекта, несет Арендатор.