

**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 окончных 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 окончные 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.