**ДОГОВОР №**

**аренды будущего недвижимого имущества**

**г. Южно-Сахалинск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк» (ООО «САХНИП»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Вдовина Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилые помещения, общей площадью \_\_\_\_ кв м (далее – Помещения) расположенные: офисное помещение кв. м. на 1 этаже здания № 1 офисного комплекса, офисное помещение 85,3 кв. м. на 1 этаже здания № 2 офисного комплекса, кв. м. на 1 этаже здания № 3 офисного комплекса, в соответствии со Схемой расположения Помещений на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору) в будущем Объекте недвижимого имущества (далее – Объект) , характеристики которого указаны в п. 1.2 настоящего Договора в целях осуществления деятельности ресторанов и услуги по доставке продуктов питания  , а Арендатор обязуется принять в аренду Помещение в порядке, сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Объект будет построен на части земельного участка, учетный номер части 65:01:0000000:94/9, расположенного по адресу: Сахалинская область, Южно-Сахалинск, п/р Ново-Александровск в соответствии с проектной документацией на строительство объекта: «Объединённый производственный и офисный комплекс «Сахалинского нефтегазового индустриального парка» и будет представлять собой *здание № 1 офисного комплекса/* *здание № 2 офисного комплекса*/ *здание № 3 офисного комплекса*, общей площадью 23 541 кв м. Предварительная дата ввода в эксплуатацию – 30.12.2022 года.

1.3. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Арендодателя на Объект, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору в целях четкого и недвусмысленного определения Помещения в Договоре путем указания кадастрового номера Объекта, площади и иных характеристик в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости (далее – Реестр).

1.4. В случае, если в последующем характеристики или параметры Помещения, указанные в дополнительном соглашении, пописанном в соответствии с пунктом 1.3 Договора, будут изменены по соглашению Сторон, Стороны вправе по обоюдному согласию также изменить размер Арендной платы путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами дополнительного соглашения, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. Уведомить Арендатора о государственной регистрации права собственности на Объект в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации права собственности Арендодателя на Объект.

2.1.3. Совместно с Арендатором обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 1.3 Договора путем предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области или иной государственный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора в Реестре. При этом Стороны обязуются безотлагательно подписывать любые необходимые изменения и дополнения к Договору, которые могут потребоваться для осуществления государственной регистрации Договора, при условии, что такие изменения или дополнения не затрагивают коммерческие условия Договора. Расходы на государственную регистрацию Договора Стороны несут поровну.

2.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Помещения, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству РФ.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Осмотреть Помещение и проверить его состояние перед подписанием Акта приема-передачи.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. Совместно с Арендодателем обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 1.3 Договора путем предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области или иной государственный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество комплекта документов, необходимых для государственной регистрации Договора в Реестре. При этом Стороны обязуются безотлагательно подписывать любые необходимые изменения и дополнения к Договору, которые могут потребоваться для осуществления государственной регистрации Договора, при условии, что такие изменения или дополнения не затрагивают коммерческие условия Договора. Расходы на государственную регистрацию Договора Стороны несут поровну.

2.2.4. Обеспечить обслуживание и поддержание Помещения в состоянии, обеспечивающем его техническую исправность, с учетом нормального износа.

2.2.5. Использовать Помещение в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора, условиями Договора, законодательства РФ, нормами и правилами использования помещений, в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.2.6. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшим или могущем нанести ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Помещению ущерба.

2.2.7. Соблюдать в Помещении требования органов пожарного и санитарно- эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в Помещении и правила содержания Помещения.

2.2.8. Обеспечивать сохранность Помещения и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9. Не производить внутреннюю перепланировку, не переносить систему электропроводки, вентиляцию, не устанавливать какие-либо источники потребления электроэнергии, не изменять схемы имеющихся коммуникаций, схемы подключения к ним без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. Не устанавливать без письменного разрешения Арендодателя оборудование и предметы интерьера, которые для своей установки и использования требуют прикрепления к поверхности потолка, пола или стены, нарушая тем самым их целостность. В случае нарушения данного пункта Договора привести Объект в исходное состояние или возместить Арендодателю расходы, необходимые для приведения Объекта в исходное состояние.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.12. Проводить за свой счет текущий ремонт арендуемого Помещения.

2.2.13. В случае досрочного расторжения Договора, согласно п. 8.4 настоящего Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя.

2.2.14. Возвратить Помещение Арендодателю в случае истечения срока аренды или досрочного прекращения Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.15. Письменно согласовывать с Арендодателем место размещения и содержание рекламных носителей, расположенных на территории и фасаде здания Арендодателя.

2.2.16. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя: сдавать арендованное имущество в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу; предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. Запросить у Арендодателя право доступа в Помещение до даты передачи по Акту-приема передачи, но не ранее получения Арендодателем разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора.

2.3.2. Производить неотделимые улучшения Помещения, не ограничивающие существенным образом использование Помещения, при условии предварительного согласования с Арендодателем.

2.3.3. Переуступить полностью или частично свои права и обязанности по настоящему Договору с предварительного письменного согласия Арендодателя.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Арендная плата рассчитывается на основании площади Помещения и составляет 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей в месяц за 1 кв.м. без учета НДС, а также НДС 20%.

3.2. 3.2. Арендодатель вправе увеличить ставку постоянной арендной платы в одностороннем порядке не чаще 1 раза в год на величину индекса потребительских цен декабря года, предшествующего году изменения ежемесячной постоянной арендной платы, к предшествующему декабрю, путем направления Арендатору письменного уведомления с указанием нового размера ежемесячной ставки постоянной арендной платы. Новый размер ежемесячной ставки постоянной арендной платы действует с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было направлено уведомление. Индекс потребительских цен определяется по данным Федеральной службы государственной статистики.

3.3. Начисление Арендной платы начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

3.4. Оплата за аренду производится Арендатором авансом ежемесячно до 1-го числа оплачиваемого месяца на основании счета, выставленного Арендодателем в срок не позднее 27 числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу. В случае нарушения Арендодателем срока представления счета, Арендатор вправе задержать оплату Арендной платы на соразмерный срок.

3.5. Арендодатель предоставляет ежемесячно Арендатору счет-фактуру и акт оказанных услуг.

3.6. Затраты по энергоснабжению, отоплению, водоснабжению и водоотведению, а также по текущему содержанию Объекта в Арендную плату не включены и оплачиваются Арендатором в порядке, установленном в дополнительном соглашении, указанном в п. 1.3 настоящего Договора, или отдельным договором, заключаемым Сторонами не позднее даты подписания дополнительного соглашения, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

3.7. Арендодатель должен выставлять счета в российских рублях. Оплата осуществляется в валюте счета денежным переводом на указанный в Договоре банковский счёт Арендодателя. При изменении реквизитов банковского счета в период после его выставления, но до оплаты Арендатором, Арендодатель обязан своевременно уведомить Арендатора о новых реквизитах банковского счета Арендодателя. Арендатор не несет ответственности за оплату по реквизитам, указанным в выставленном ему счете, до получения соответствующего уведомления Арендодателя об изменении реквизитов, в том числе не отвечает за любые задержки в оплате, связанные с оплатой по таким реквизитам.

3.8. Обязательство любой Стороны по осуществлению какого-либо платежа в рамках настоящего Договора считается исполненным такой Стороной после зачисления соответствующих денежных средств в сумме платежа на расчетный счет другой Стороны.

**4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА**

4.1. Передача Помещения от Арендодателя Арендатору осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи по согласованной форме (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.2. Арендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Арендатором уведомления, предусмотренного п. 2.1.3 Договора, обязан осуществить осмотр Помещения и подписать Акт приема-передачи по согласованной форме.

4.3. В случае обнаружения недостатков в Помещении или его составных частях, которые исключают или существенно затрудняют использование Помещения в соответствии с разрешенным использованием, Арендатор имеет право отказаться подписывать Акт приема-передачи и потребовать от Арендодателя устранения соответствующих недостатков в течение 30 (тридцати) дней (или в иной срок, дополнительно согласованный Сторонами). Все расходы, связанные с таким устранением, будут отнесены на счет Арендодателя и не подлежат возмещению Арендатором.

4.4. Для получения доступа к Помещению до даты передачи, но не ранее получения Арендодателем разрешения на ввод в эксплуатацию для осуществления ремонтных и отделочных работ, установления необходимого Арендатору технологического оборудования, либо для иных целей, определенных Арендатором, Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление о необходимости предоставления доступа к Помещению не позднее, чем за 20 дней до предполагаемой даты доступа. Доступ Арендатора к Помещению удостоверяется Актом доступа (Приложение №3 к Договору), в котором Стороны фиксируют состояние Помещения.

4.5. В случае изменения характеристик Помещения, в том числе отклонения общей площади Помещения, определенной в соответствии с методикой, утвержденной уполномоченными органами власти для измерения площади законченного строительством объекта для постановки на кадастровый учет, по сравнению с общей площадью Помещения, предусмотренной проектной документацией, составляющее не более пяти процентов в сторону уменьшения или увеличения, иных проектных характеристик, обязательства Сторон по настоящему договору сохраняют силу и Стороны заключат дополнительное соглашение в целях согласования уточненных характеристик Помещения и, при необходимости, изменения размера Арендной платы. При этом отклонение, указанное в данном пункте, не является основанием для предъявления Арендатором требования об устранении отклонения или одностороннего внесудебного отказа от Договора.

4.6. Возврат Помещения от Арендатора Арендодателю осуществляется путем подписания Сторонами Акта возврата по форме, согласованной Сторонами (Приложение № 4 к настоящему Договору) в случае истечения срока аренды - не позднее последнего дня срока аренды, в случае досрочного прекращения Договора - в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующей Стороной уведомления об одностороннем отказе от Договора, либо даты заключения соглашения о расторжении Договора, либо даты вступления в силу судебного решения, на основании которого Договор признается прекращенным по любому основанию, если иное прямо не предусмотрено Договором или соглашением о расторжении Договора.

4.7. Арендодатель перед подписанием Акта возврата вправе осуществить осмотр и проверку Помещения.

4.8. В случае обнаружения недостатков в Помещении, возникших после Даты передачи Помещения по вине Арендатора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора устранения недостатки в разумный срок, либо возмещения документально подтвержденных расходов на устранение таких недостатков, или возмещения убытков, за исключением естественного износа Помещения, если такие недостатки являются неустранимыми. Соответствующие недостатки указываются в Акте возврата.

4.9. В случае необоснованной просрочки возврата Помещения на срок более 5 (пяти) рабочих дней Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора к Помещению и на территорию Объекта.

При этом Арендодатель будет вправе в одностороннем порядке составить и подписать Акт возврата, после чего Помещение будет считаться возвращенным Арендодателю, и передать имущество Арендатора, находящееся в Помещении, на хранение третьему лицу, определенному Арендодателем.

4.10. В случае нарушения срока возврата Помещения Арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за все время просрочки.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Помещение в соответствии с настоящим Договором передается в аренду на срок, равный 5 лет, начиная с даты передачи Помещения Арендатору. Срок аренды может быть продлен по соглашению Сторон путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

**6. ЗАВЕРЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**

6.1.Арендодатель при заключении Договора в соответствии со статьей 431.2 ГК РФ полагается на следующие заверения об обстоятельствах, предоставляемые Арендатором при заключении Договора:

6.1.1. Арендатор получил все предусмотренные в отношении Арендатора действующим законодательством разрешения, одобрения, согласия и согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;

6.1.2. Арендатор не отвечает признакам неплатежеспособности или недостаточности имущества, в отношении него не применяются процедуры банкротства, предусмотренные действующим законодательством;

6.1.3. Заключение и исполнение Договора не влечет за собой нарушения Арендатором требований действующего законодательства РФ, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и (или) постановлений, обязательных для Арендатора;

6.1.4. Лицо, подписавшее Договор со стороны Арендатора, надлежащим образом уполномочено на совершение таких действий;

6.1.5. Арендатору неизвестны никакие обстоятельства или условия, которые могли бы привести к невозможности исполнения Договора;

6.2. Все заверения Арендатора, указанные в пунктах 6.1 Договора, даны и должны быть действительны на дату заключения Договора. В случае возникновения в течение срока действия Договора обстоятельств, которые нарушают любое из заверений, Арендатор должен уведомить об этом другую Сторону в течение 2 рабочих дней с даты, когда о таком нарушении стало известно Арендатору.

6.3. Сторона обязана предпринять все действия, необходимые для устранения обстоятельств, нарушающих заверение такой Стороны, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты, когда Стороне стало известно об их наличии, или предоставить другой Стороне актуальные заверения. Сторона, которая дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Стороны несут ответственность, установленную Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в следующих случаях:

7.2.1. за несвоевременный возврат Помещения – в размере 1% от суммы арендной платы за календарный месяц за каждый день просрочки;

7.2.2. в случае нарушения сроков внесения Арендной платы, предусмотренных Договором, – в размере 0,1% (одной десятой процента) от суммы платежа за каждый день просрочки, если такая просрочка не связана с действиями и/или бездействиями Арендодателя.

7.3. Неустойка, предусмотренная пунктами 7.2 Договора, уплачивается вне зависимости от наличия убытков у Стороны в результате соответствующего нарушения другой Стороной.

7.4. Уклонением от заключения основного договора признаются, в частности нарушение какой-либо из Сторон сроков исполнения обязанностей, установленных разделом п. 1.3., 2.1.4, 2.2.3, 4.2. настоящего договора, более чем на 30 (тридцать) дней.

7.5. Не является уклонением от заключения основного договора спор о согласовании условий основного договора, если спорящая Сторона (Стороны) соблюдает(ют) сроки направления претензий, установленные п. 5.1 настоящего договора.

7.7. В случае, если в результате нарушения обязательств, следующих из Договора, одной Стороной с другой Стороны любыми органами власти будет взыскан штраф, пеня или неустойка в связи с нарушением действующего законодательства РФ, Сторона, нарушившая обязательство, в соответствии со статьей 406.1 ГК РФ обязана возместить другой Стороне имущественные потери в размере соответствующего штрафа, пени или неустойки, при условии, что Сторона, на которую был наложен такой штраф, пеня или неустойка, предприняла все меры согласно действующему законодательству для обжалования акта (или иного документа, налагающего соответствующие санкции) органа власти, и такие меры не принесли удовлетворения требований Стороны.

7.8. Выплата любых неустоек по Договору, а также возмещение потерь в случаях, предусмотренных Договором, осуществляется на основании письменного требования, направленного одной Стороной в адрес другой Стороны.

7.9. Взыскание неустойки или убытков по Договору не освобождает Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения обязательств по Договору.

**8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями Договора.

8.2. Договор может быть прекращен досрочно:

8.2.1. по соглашению Сторон;

8.2.2. в одностороннем внесудебном порядке по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором;

8.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от Договора путем направления Арендатору письменного уведомления в следующих случаях:

8.3.1. просрочки уплаты Арендатором Арендной платы более 3 (трех) раз подряд на 30 календарных дней;

8.3.2. использования Арендатором Помещения с существенным нарушением условий, предусмотренных настоящим Договором.

8.4. Арендатор вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от Договора в следующих случаях:

8.4.1. если Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование, либо создает препятствия в использовании Помещения;

8.4.2. если Помещение имеет препятствующие для их использования недостатки, которые не были сообщены Арендодателем при заключении Договора, не были известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при заключении Договора и передаче Объекта;

8.4.3. непригодности для использования Помещения в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора.

8.5. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности в соответствии с условиями Договора.

**9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

9.1. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, включая переписку Сторон в отношении Договора, сведения о финансово-хозяйственной деятельности Сторон, любая информация в отношении настоящего Договора, иная информация, относящаяся к коммерческой тайне Сторон, а также условия Договора со всеми последующими изменениями и дополнениями являются конфиденциальной информацией.

9.2. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:

9.2.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;

9.2.2. должна быть раскрыта в соответствии с действующим законодательством;

9.2.3. раскрывается по требованию органов власти;

9.2.4. получена из официальных и (или) иных открытых источников;

9.2.5. раскрывается агентам, представителям, юридическим, налоговым и иным консультантам такой Стороны в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по Договору;

9.2.6. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по Договору.

9.3. В случае нарушения одной из Сторон условий настоящего пункта, такая Сторона обязуется возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким нарушением.

9.4. Условия о конфиденциальности не применяются, и Арендодатель вправе без ограничений раскрывать любую информацию, включая конфиденциальную:

9.4.1. кредиторам (включая потенциальных кредиторов), предоставляющим финансирование Арендодателю, а также их советникам и консультантам;

9.4.2. любым лицам, компаниям или организациям, являющимся акционерами Арендодателя и их аффилированными лицами, либо рассматривающим вопрос о приобретении доли участия в Арендодателе;

9.4.3. аудиторам, консультантам и иным лицам, проверяющим Арендодателя и его деятельность или консультирующим Арендодателя по вопросам его деятельности;

9.4.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или иной страны, где требуется такое раскрытие.

**10. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

10.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких- либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

10.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

10.3. Каждая из Сторон настоящего Договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

10.4. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его Стороны, понимаются:

-предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;

-предоставление каких-либо гарантий;

-ускорение существующих процедур;

-иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами.

10.5. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

10.6. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящих условий контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

10.7. Стороны настоящего Договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом Стороны прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения Сторон в коррупционную деятельность.

10.8. В целях проведения антикоррупционных проверок одна Сторона обязуется в течение пяти рабочих дней по письменному запросу другой Стороны предоставить информацию о цепочке собственников, включая бенефициаров (в том числе, конечных) по форме, приложенной к запросу.

10.9. В случае изменений в цепочке собственников включая бенефициаров (в том числе, конечных) и (или) в исполнительных органах одной из Сторон, она обязуется в течение (5) пяти рабочих дней с даты внесения таких изменений предоставить соответствующую информацию другой Стороне.

10.10. Информация предоставляется на бумажном носителе, заверенная подписью Генерального директора (или иного должностного лица, являющегося единоличным исполнительным органом одной Стороны) или уполномоченным на основании доверенности лицом и направляется в адрес другой Стороны путем почтового отправления с описью вложения либо в виде электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью. Датой предоставления информации является дата получения почтового отправления или электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью. Дополнительно информация может быть предоставлена на электронном носителе с подписанием электронной цифровой подписью.

Указанное в настоящем пункте условие является существенным условием настоящего Договора в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ.

10.11. Стороны признают, что их возможные неправомерные действия и нарушение антикоррупционных условий настоящего Договора могут повлечь за собой неблагоприятные последствия - от понижения рейтинга надежности контрагента до существенных ограничений по взаимодействию с контрагентом, вплоть до расторжения настоящего Договора.

10.12. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по представленным в рамках исполнения настоящего Договора фактам с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций.

10.13. Стороны гарантируют полную конфиденциальность по вопросам исполнения антикоррупционных условий настоящего Договора, а также отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных работников обращающейся Стороны, сообщивших о факте нарушений.

**11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть в результате обстоятельств чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях, к которым относятся: наводнения, землетрясения, решения законодательных, исполнительных органов власти РФ или другие непредвиденные обстоятельства, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и непосредственно повлиявших на исполнение обязательств по Договору. Такое освобождение от ответственности относится только к тем обязательствам, которых обстоятельства непреодолимой силы касаются напрямую, и такое освобождение остается в силе только в течение срока существования таких обстоятельства непреодолимой силы.

11.2. Сторона, заявляющая о наличии обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее чем через 10 (десять) дней после начала действия обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 11.1 Договора, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере обстоятельств непреодолимой силы и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору. Несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим пунктом, лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем. В кратчайший возможный срок после такого уведомления Стороны должны провести добросовестные взаимные консультации и приложить все разумные усилия для согласования соответствующих условий смягчения последствий обстоятельств непреодолимой силы и содействия надлежащему исполнению настоящего Договора.

11.3. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее чем через 10 дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, не известит или несвоевременно известит другую Сторону о начале или о прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким неизвещением или задержкой в извещении. После такого уведомления настоящий Договор продолжает выполняться на условиях, действовавших непосредственно перед наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

11.4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации (или ее региональных подразделений) или иным компетентным органом власти.

11.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.6. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны. Арендодатель должен постоянно в период действия таких обстоятельств делать все необходимое для преодоления или смягчения последствий обстоятельств непреодолимой силы.

11.7. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в действующее законодательство РФ, Стороны незамедлительно вступают в переговоры в целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон продолжать исполнение своих обязанностей по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.

11.8. Арендатор заявляет и гарантирует, что введение ограничительных мер (карантинных мероприятий, ограничительных мер, объявление выходных (нерабочих) дней) по общему правилу не является для Арендатора обстоятельствами непреодолимой силы и он предпримет все зависящие от него меры для исполнения (самостоятельно или с привлечением третьих лиц) в полном объеме и с надлежащим качеством своих обязательств по настоящему Договору.

**12. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН**

12.1. В целях надлежащего исполнения условий Договора Стороны будут оказывать друг другу разумно возможное и необходимое содействие.

12.2. В случае, если для выполнения условий Договора потребуется выдача доверенностей в целях представления интересов Сторон в органах власти, организациях и перед третьими лицами, то такие доверенности будут надлежащим образом оформлены и предоставлены в распоряжение той Стороны, на которую возложено исполнение соответствующих условий Договора.

12.3. Каждая из Сторон может назначить представителя, надлежащим образом уполномоченного на совершение действий и (или) подписание документов и (или) получение корреспонденции в соответствии с Договором от имени соответствующей Стороны (далее - Уполномоченный представитель), и сообщить другой Стороне о таком назначении в письменном виде с приложением копий документов, подтверждающих полномочия Уполномоченного представителя. В этом случае обращение любой из Сторон или Уполномоченного представителя любой из Сторон к Уполномоченному представителю другой Стороны считается обращением к такой Стороне.

12.4. В случае смены Уполномоченных представителей, Стороны обязуются незамедлительно направлять другой Стороне уведомления о досрочном прекращении полномочий Уполномоченных представителей и о назначении Уполномоченных представителей с приложением копий документов, подтверждающих их полномочия, если такое назначение будет произведено.

**13. УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Уведомления, направляемые в соответствии с Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне и направлены по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен Договором) доставлены:

13.1.1. письмом с объявленной ценностью с описью вложения и уведомлением о вручении, либо

13.1.2. курьерской почтой; либо

13.1.3. вручены лично.

13.2. Датой уведомления считается:

13.2.1. дата, указанная на уведомлении о вручении, – при доставке почтой;

13.2.2. дата вручения – при доставке курьерской службой;

13.2.3. расписка о получении – при вручении лично.

13.3. Во избежание сомнений, уведомления, переданные уполномоченному представителю Стороны, назначенному в соответствии с пунктом 12.3 Договора, считаются полученными соответствующей Стороной.

13.4. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении нижеуказанных реквизитов и информации о контактных лицах для направления уведомлений в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Все риски, связанные с не уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

13.5. Уведомления Арендодателю передаются по следующему адресу: [693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр-т Мира, д.172, оф. 309](mailto:sergey.voloshenko@sakhalinenergy.ru).

13.6. Уведомления Арендатору передаются по следующему адресу: 693008, Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, д. 141В офис 10.

13.7. Уведомление считается доставленным в календарный день, указанный в уведомлении о вручении, и вступает в силу в такой календарный день, если более поздняя дата не указана в уведомлении.

13.8. При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в календарный день, указанный в извещении об отсутствии адресата по адресу.

**14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

14.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью, прилагаются к нему и будут признаваться имеющими юридическую силу в том случае если они представлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

14.2. В случае если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности и законности остальных положений Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке. В этом случае Стороны должны согласовать внесение таких изменений в Договор, которые в максимальной степени соответствуют коммерческой цели признанного недействительным положения.

14.3. Договор регулируется действующим законодательством РФ без учета норм коллизионного права.

14.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или действительности, подлежат урегулированию, по возможности, путем переговоров, а при недостижении соглашения – в претензионном порядке. Если возникший спор не будет урегулирован Сторонами в претензионном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующей претензии одной из Сторон от другой Стороны, то такой спор подлежит разрешению в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в Арбитражном суде Сахалинской области.

14.5. Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно предмета Договора.

14.6. Договор составлен на русском языке в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 2 (два) экземпляра дня каждой из Сторон и 1 экземпляр для Регистрирующего органа.

**Приложения к Договору:**

1. Приложение № 1 - Схемой расположения Помещения на поэтажном плане
2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи
3. Приложение № 3 – Форма Акта доступа
4. Приложение № 4 - Акт возврата

**15. АДРЕСА И БАНКРОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Арендодатель** |
| Общество с ограниченной ответственностью | Общество с ограниченной ответственностью «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк»  Юр. адрес: 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, территория ТОР «Южная»  Почтовый адрес: 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр-т Мира, д.172;  ИНН 6501313527, КПП 650101001,  Тел. (4242) 511-030  р/с 40702810500420001732  Банк: Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"  БИК: 040507886  к/с 30101810105070000886 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |

Приложение № 1

к Договору аренды будущего недвижимого имущества

№ [●] от [●]

Схема расположения Помещения на поэтажном плане

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | ООО «СахНИП»  ИНН 6501313527, КПП 650101001 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |

Приложение № 2

к Договору аренды будущей недвижимости от [●]

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Акт приема-передачи Помещения**

**г. Южно-Сахалинск [*дата*]**

**Общество с ограниченной ответственностью «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк» (ООО «САХНИП»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании Договора аренды будущей недвижимостиот [●] (далее – «**Договор**»), подписали настоящий Акт приема-передачи (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора, Арендодатель передал, а Арендатор принял [*описание Помещения*] (далее – «**Объект**»).
2. Арендатор произвел осмотр Помещения при подписании Акта. Помещение передано Арендатору в состоянии, соответствующем положениям Договора.
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Помещения.

*либо*

[Арендатор обнаружил следующие недостатки Помещения: [*выявленные недостатки*].

Стороны договорились, что Арендодатель устранит выявленные недостатки Помещения в следующие сроки: [*срок устранения недостатков*].]

1. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| *[форма]*  (подпись) М.П. | *[форма]*  (подпись) М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ФОРМА СОГЛАСОВАНА** | |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | ООО «СахНИП»  ИНН 6501313527, КПП 650101001 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |

Приложение № 3

К Договору аренды будущей недвижимости от [●]

**ФОРМА АКТА ДОСТУПА**

**Акт доступа**

**г. Южно-Сахалинск [*дата*]**

**Общество с ограниченной ответственностью «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк» (ООО «САХНИП»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании Договора аренды будущей недвижимостиот [●] (далее – «**Договор**»), подписали настоящий Акт доступа (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

* 1. В соответствии с условиями Договора, Арендодатель предоставил Арендатору доступ в [*описание Помещение*] (далее – «Помещение») для [*указать цель предоставления доступа*].
  2. Арендатор произвел осмотр Помещения и подтверждает, что на момент подписания Акта Арендодатель надлежащим образом исполнил все обязательства, исполнение которых Арендодателем должно предшествовать предоставлению доступа в Помещение Арендатору.
  3. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| *[форма]*  (подпись) М.П. | *[форма]*  (подпись) М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ФОРМА СОГЛАСОВАНА** | |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | ООО «СахНИП»  ИНН 6501313527, КПП 650101001 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |

Приложение № 4

К Договору аренды будущей недвижимости от [●]

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА**

**Акт возврата**

г. Южно-Сахалинск [*дата*]

**Общество с ограниченной ответственностью «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк» (ООО «САХНИП»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании Договора аренды будущей недвижимостиот [●] (далее – «**Договор**»), подписали настоящий Акт возврата (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора, Арендатор передал, а Арендодатель принял [*описание Помещение*] (далее – «Помещение»).
2. Арендодатель произвел осмотр Помещение при подписании Акта. Помещение передано Арендодателю в состоянии, соответствующем положениям Договора.
3. Арендодатель не имеет претензий к Арендатору в отношении состояния Помещения.

*либо*

[Арендодатель обнаружил следующие недостатки Помещения: [*выявленные недостатки*].

Стороны договорились, что Арендатор устранит выявленные недостатки Помещения в следующие сроки: [*срок устранения недостатков*].]

1. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| *[форма]*  (подпись) М.П. | *[форма]*  (подпись) М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ФОРМА СОГЛАСОВАНА** | |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | ООО «СахНИП»  ИНН 6501313527, КПП 650101001 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |