**ДОГОВОР №\_\_\_**

**аренды будущего недвижимого имущества**

**г. Южно-Сахалинск \_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**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 «Субарендатор»,** в лице генерального директора Трофимова Григория Ренатовича, действующего на основании Устава,именуемое в дальнейшем «Субарендатор» действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Арендодатель обязуется передать Субарендатору во временное пользование за плату часть земельного участка общей площадью 280 734 (двести восемьдесят тысяч семьсот тридцать четыре) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, с кадастровым номером: 65:01:0301002:128, расположенного по адресу: Сахалинская область, Южно-Сахалинск, п/р Ново-Александровск, севернее старого золоотвала, обеспеченного инженерно-транспортной инфраструктурой (точками подключения (технологического присоединения) к инженерным системам) (далее – **«Земельный участок»** или **«часть земельного участка»**), при соблюдении Субарендатором условий настоящего Договора и Соглашения об осуществлении деятельности, заключенного Субарендатором в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее – Соглашение).
  2. Местоположение, площадь и границы арендуемой части земельного участка указаны на Схеме расположения части земельного участка (Приложение № 1 к настоящему Договору (Участок \_\_\_)

1.2.1. Площадь и границы части земельного участка являются ориентировочными и подлежат уточнению путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору после формирования его границ (межевания) и постановки на кадастровый учет, при этом площадь может измениться не более чем на 10 % от площади земельного участка.

1.2.2. Дополнительное соглашение, указанное в п. 1.2.1 настоящего Договора, Стороны заключают в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей постановку на кадастровый учет части земельного участка.

1.2.3. Арендодатель заявляет и гарантирует, что мероприятия по формированию границ (межевание) земельного участка и постановка на кадастровый учет будут проведены в срок до \_\_\_\_\_ 202\_ года.

1.3. Сведения о максимально возможных нагрузках инженерных систем Стороны согласовали в Приложении №3 к настоящему Договору.

1.4. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент передачи Земельного участка в субаренду все необходимые согласования, разрешения (если они необходимы) будут оформлены.

1.5. На момент заключения настоящего Договора земельный участок, часть которого сдается в субаренду по настоящему Договору, находится у Арендодателя во временном пользовании по Договору аренды земельного участка №379/21/З от «06» августа 2021 г., заключенный на срок до «31» декабря 2031г. (далее - Договор аренды).

Указанный участок принадлежит на праве собственности Акционерному обществу «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись 65:01:0301002:128-65/074/2021-1 от 08.07.2021 (Приложение № 2 к настоящему Договору).

1.6. Субарендатор заявляет и гарантирует, что осведомлен о требованиях Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее – ФЗ «О ТОСЭР РФ»), Постановления Правительства РФ от 17.03.2016 № 201 (ред. от 18.02.2021) «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Южная», иных законодательных актах, регулирующими деятельность территорий опережающего социально-экономического развития в РФ, а также о всех требованиях, предъявляемых к резидентам территории опережающего социально-экономического развития.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. Предоставить Субарендатору часть земельного участка в состоянии, пригодном для его использования.

2.1.2. Передать Субарендатору часть земельного участка по Акту приема-передачи части земельного участка (Приложении № 4) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами дополнительного соглашения, указанного в пункте 1.2.1 настоящего Договора.

2.1.3. Уведомить Субарендатора о формировании границ земельного участка (межевания), постановки на кадастровый учет путем направления выписки из Единого государственного реестра недвижимости в целях последующего заключения дополнительного соглашения в соответствии с п. 1.2.1 Договора.

2.1.4. Совместно с Субарендатором обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 1.2.1 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 несет Субарендатор.

2.1.5. Принять от Субарендатора по Акту возврата части земельного участка (Приложение №5 к Договору) часть земельного участка в срок 3 рабочих дней по истечении срока субаренды либо при прекращении настоящего Договора по иным основаниям.

2.1.6. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия в использовании арендуемой частью земельного участка, в том числе обеспечить беспрепятственный доступ Субарендатору к арендуемому имуществу.

2.1.7. В срок до 01.04.2024 г. обеспечить подведение инженерной инфраструктуры к Земельному участку и предоставить точки подключения (технологического присоединения) к газоснабжению, водоснабжению/водоотведению, электроснабжению, сетям связи, согласно максимально возможным нагрузкам в соответствии с Приложением №3 к Договору.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. Контролировать целевое использование Субарендатором переданной в субаренду части земельного участка.

2.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если Субарендатор использует часть земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

2.2.3. В случае нарушения Субарендатором двух и более раз подряд сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в течение 10 дней с момента такого уведомления, за два срока подряд.

**2.3. Субарендатор обязан:**

2.3.1. Осмотреть Земельный участок и проверить его состояние перед подписанием Акта приема-передачи.

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

2.3.3. Использовать часть земельного участка в соответствии с целевым назначением земельного участка и принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2.3.4. Приступить к строительно-монтажным работам в течение 6 месяцев, после получения положительной экспертизы проектно-сметной документации на строительство объектов в рамках реализации Соглашения, указанного в п. 1.1 Договора. Если Субарендатор не приступил к строительно-монтажным работам в течение 2 (двух) лет с даты заключения настоящего договора, действие договора прекращается в последний день указанного в настоящем пункте двухлетнего срока.

2.3.5. Осуществлять мероприятия по охране части земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов.

2.3.6. Соблюдать при использовании части земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.3.7. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на арендуемой части земельного участка.

2.3.8. Своевременно вносить арендную плату за пользование частью земельного участка.

2.3.9. При прекращении Договора субаренды в течение 3 (трех) рабочих дней вернуть Арендодателю часть земельного участка в пригодном к использованию состоянии.

2.3.10. Совместно с Арендодателем обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 1.2.1 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 несет Субарендатор.

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

2.3.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Субарендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

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

2.3.14. Возвратить Земельный участок Арендодателю в случае истечения срока аренды или досрочного прекращения Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.15. Субарендатор 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.

2.3.16. На момент передачи Земельного участка получить статус резидента территории опережающего социально-экономического развития в соответствии с требованиями ФЗ «О ТОСЭР РФ».

2.3.17. Осуществлять деятельность и обязательства, предусмотренные Соглашением.

**2.4. Субарендатор вправе:**

2.4.1. Заключать договор субаренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на части земельного участка общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.3. В рамках реализации Соглашения в соответствии с п. 1.1 Договора, производить строительные, эксплуатационные и другие вспомогательные работы и создавать улучшения на части земельного участке в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, если это не противоречит категории и виду использования Земельного участка, в том числе: строить здания и сооружения, а также иные движимые и недвижимые объекты на Земельном участке и подключать их к коммуникациям. Архитектурно-градостроительный облик зданий, сооружений, иных объектов, возводимых на Земельном участке, а также сооружений, служащих для ограждения или разделения внешней территории Земельного участка, Субарендатор предварительно письменно согласовывает с Арендодателем.

2.4.4. С письменного согласования с Арендодателем расширять или перестраивать коммуникации, находящиеся на части земельного участке и под участком.

2.4.5. После письменного согласования с Арендодателем, сносить и/или иным образом убирать здания, сооружения и иные движимые и недвижимые объекты, которые были расположены на части земельного участка до заключения между Сторонами настоящего Договора. Все мероприятия, указанные в настоящем пункте, осуществляются силами и за счет Субарендатора.

2.4.6. Осуществить выкуп Земельного участка силами и за счет Субарендатора при достижении целей, указанных в Соглашении, на условиях, дополнительно согласованных с Арендодателем, при этом данные расходы не возмещаются Арендодателем ни при каких обстоятельствах.

2.4.7. Осуществлять другие права на использование части земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Стороны согласовали, что размер арендной платы за пользование частью земельного участка в год исчисляется по формуле:

P = Kc / S x Sc x C x 2%, где:

P - плата за аренду части земельного участка в год (в рублях);

Kc - кадастровая стоимость земельного участка (в рублях);

S - площадь земельного участка (280 734кв. м);

Sc - площадь части земельного участка, сдаваемого в аренду (\_\_\_\_\_кв. м);

C – коэффициент, влияющий на величину арендной платы – 0,4.

3.2. Окончательный размер арендной платы будет установлен путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 1.2.1 настоящего Договора.

3.3. Начисление арендной платы начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи части земельного участка.

3.4. Арендная плата вносится Субарендатором ежеквартально равными долями не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а за IV квартал не позднее 20 ноября текущего года, при условии предоставления Арендодателем счета не позднее 1 числа, месяца, следующего за отчетным кварталом.

3.5. Обязательства по оплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.6. Арендная плата по настоящему договору может быть изменена только в случае изменения платы за аренду земельного участка по Договору аренды земельного участка № 379/21/З от 06.08.2021г. При этом Арендодатель направляет субарендатору уведомление с пропорционально измененным расчетом платы.

**4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА**

4.1. Передача Земельного участка от Арендодателя Субарендатору осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи по согласованной форме (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.2. Субарендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения дополнительного соглашения к Договора в соответствии с п. 1.2.1 Договора обязан осуществить осмотр Земельного участка и подписать Акт приема-передачи по согласованной форме.

4.3. В случае обнаружения недостатков, которые исключают или существенно затрудняют использование Земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, Субарендатор 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 Субарендатором.

4.5. В случае изменения характеристик Земельного участка, в том числе отклонения общей площади Земельного участка, 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 Земельного участка, 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 Земельного участка и, при необходимости, изменения размера Арендной платы. При этом отклонение, указанное в данном пункте, не является основанием для предъявления Субарендатором требования об устранении отклонения или одностороннего внесудебного отказа от Договора.

4.6. Возврат Земельного участка от Субарендатора Арендодателю осуществляется путем подписания Сторонами Акта возврата по форме, согласованной Сторонами (Приложение № 5 к Договору) в случае истечения срока аренды - не позднее последнего дня срока аренды, в случае досрочного прекращения Договора - в течение 3 (трех) 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 Земельного участка.

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

4.9. В случае необоснованной просрочки возврата Земельного участка на срок более 5 (пяти) рабочих дней Арендодатель вправе прекратить доступ Субарендатора к Земельному участку.

При этом Арендодатель будет вправе в одностороннем порядке составить и подписать Акт возврата, после чего Земельный участок будет считаться возвращенным Арендодателю.

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

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Земельный участок в соответствии с настоящим Договором передается в аренду начиная с даты передачи Земельного участка Субарендатору по 31.12.2031 г. 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 Субарендатором при заключении Договора:

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

6.1.2. Субарендатор 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 Субарендатором требований действующего законодательства РФ, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и (или) постановлений, обязательных для Субарендатора;

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

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

6.2. Все заверения Субарендатора, указанные в пункте 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, Субарендатор должен уведомить об этом другую Сторону в течение 2 рабочих дней с даты, когда о таком нарушении стало известно Субарендатору.

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. Субарендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в следующих случаях:

7.2.1. за несвоевременный возврат Земельного участка – 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. В случае уклонения Субарендатора от заключения дополнительного соглашения, указанного в п. 1.2.1 настоящего Договора, или передачи Земельного участка, Арендодатель вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере 300 000 (триста тысяч) рублей.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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 Субарендатору письменного уведомления в следующих случаях:

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

8.3.2. использования Субарендатором Земельного участка с существенным нарушением условий, предусмотренных настоящим Договором.

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

8.4.1. если Арендодатель не предоставляет Земельный участок в пользование, либо создает препятствия в использовании Земельного участка;

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

8.4.3. непригодности для использования Земельного участка в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендодателя.

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 не извещением 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. Субарендатор заявляет и гарантирует, что введение ограничительных мер (карантинных мероприятий, ограничительных мер, объявление выходных (нерабочих) дней) по общему правилу не является для Субарендатора 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, ул.](mailto:sergey.voloshenko@sakhalinenergy.ru) Чехова д.78.

13.6. Уведомления Субарендатору передаются по следующему адресу: 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Хабаровская д.2 пом. 15

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 - Схема расположения части земельного участка
2. Приложение № 2 - Выписка из ЕГРН
3. Приложение № 3 – Таблица определения нагрузок инженерных систем
4. Приложение № 4 - Форма Акта приема-передачи
5. Приложение № 5 – Форма Акта доступа
6. Приложение № 6 - Форма Акта возврата

**15. АДРЕСА И БАНКРОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор** | **Арендодатель** |
|  | 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, ул. Чехова 78  ИНН 6501313527, КПП 650101001,  Тел. (4242) 511-030 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Н. Вдовин |

Приложение № 1

к Договору аренды будущего недвижимого имущества

№ [●] от [●]

Схема расположения Земельного участка на поэтажном плане

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

Приложение № 4

к Договору аренды будущей недвижимости от \_\_\_\_\_\_

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Акт приема-передачи Земельного участка**

**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 «Субарендатор», 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 Субарендатор принял [*описание Земельного участка*] (далее – «**Объект**»).
2. Субарендатор произвел осмотр Земельного участка при подписании Акта. Земельный участок передано Субарендатору в состоянии, соответствующем положениям Договора.
3. Субарендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Земельного участка.

*либо*

[Субарендатор обнаружил следующие недостатки Земельного участка: [*выявленные недостатки*].

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

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

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

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

Приложение № 5

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 «Субарендатор», 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 Субарендатору доступ в [*описание Земельный участок*] (далее – «Земельный участок») для [*указать цель предоставления доступа*].
  2. Субарендатор произвел осмотр Земельного участка и подтверждает, что на момент подписания Акта Арендодатель надлежащим образом исполнил все обязательства, исполнение которых Арендодателем должно предшествовать предоставлению доступа в Земельный участок Субарендатору.
  3. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

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

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

Приложение № 6

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 «Субарендатор», 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, Субарендатор передал, а Арендодатель принял [*описание Земельный участок*] (далее – «Земельный участок»).
2. Арендодатель произвел осмотр Земельного участока при подписании Акта. Земельный участок передано Арендодателю в состоянии, соответствующем положениям Договора.
3. Арендодатель не имеет претензий к Субарендатору в отношении состояния Земельного участка.

*либо*

[Арендодатель обнаружил следующие недостатки Земельного участка: [*выявленные недостатки*].

Стороны договорились, что Субарендатор устранит выявленные недостатки Земельного участка в следующие сроки: [*срок устранения недостатков*].]

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

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

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