

Типовая форма договора бронирования апартаментов с физическим лицом

**ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ АПАРТАМЕНТА С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ  
С ОТЛАГАТЕЛЬНЫМ УСЛОВИЕМ**

Договор №

г. [●]

Настоящий договор бронирования (далее – **Договор**) заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами», действующим в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – **УК Д.У. ЗПИФ**), и физическим лицом, указанным в пункте 2 ниже (далее – **Клиент**). УК Д.У. ЗПИФ и Клиент по отдельности именуется **Сторона**, а совместно – **Стороны**. Полные наименования, адреса и реквизиты Сторон указаны в пунктах 1 и 2 Договора.

**ПРЕАМБУЛА:**

Договор заключается с отлагательным условием: все права и обязанности обеих Сторон по Договору возникают с даты ввода [●]<sup>1</sup> в эксплуатацию в установленном законом порядке.

**1. УК Д.У. ЗПИФ**

ООО «ДОМ.РФ Управление активами», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ») на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за № 3164, в действующей редакции.

Адрес места нахождения / Адрес для корреспонденции: Россия, 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, помещение XI, комната 177.

Эл. почта: info@domrf-am.ru

Тел.: (499) 681-06-02.

ИНН 7704366195/ КПП 770401001

ОГРН 1167746708733.

Банковские реквизиты:

р/с № 40701810400900007021

в АО «Банк ДОМ.РФ», г. Москва,

к/с № 30101810345250000266,

БИК 044525266

**2. Клиент**

**ФИО**

**Паспортные данные**

**Адрес регистрации**

**Эл. почта**

**Телефон**

**Наименование банка счета**

**Счет №**

**Корр. счет №**

**Банк-корреспондент**

**БИК**

**№ карты**

**3. Предмет бронирования, плата за бронирование и дата окончания бронирования**

<sup>1</sup> Указать наименование многофункционального комплекса.

По Договору УК Д.У. ЗПИФ бронирует для Клиента нежилое помещение (апартамент) для целей последующего предоставления нежилого помещения Клиенту в аренду по договору аренды, заключаемому между УК Д.У. ЗПИФ в качестве арендодателя и Клиентом в качестве арендатора (далее - <b>Договор аренды</b> ), а также устанавливает для Клиента Фиксированную арендную плату, указанную в пункте 3 Соглашения, для целей Договора аренды. Предметом бронирования по Договору является нежилое помещение, расположенное в подъезде (секция) [•] корпуса [•] [многофункционального комплекса] [•], расположенного по адресу: г. [•], [строительный адрес и номер дома согласно ДДУ], кадастровый номер земельного участка [•] (далее – <b>Помещение<sup>2</sup></b> ):			<b>Дата окончания бронирования (ДД.ММ.ГГГГ):</b>
<b>Апартаменты №</b>		<b>Общая площадь:</b>	
<b>Кадастровый номер/условный номер:</b>		<b>Общая проектная площадь:</b>	
<b>Этаж:</b>		<b>Тип апартамента:</b>	
<b>Плата за бронирование:</b>	1/2 Фиксированной арендной платы по Договору аренды за месяц, что составляет:		
<b>Фиксированная арендная плата по Договору аренды за месяц (с НДС):</b>	[В период с даты подписания Договора аренды до [•] размер Фиксированной арендной платы составляет [•].	<b>В том числе НДС 20%</b>	[•]
	В период с [•] до даты окончания Договора аренды размер Фиксированной арендной платы составляет [•] <sup>3</sup>		[•]
<b>Переменная арендная плата по Договору аренды за месяц (с НДС)</b>	Определяется в соответствии с Договором аренды.		
<b>Депозит по Договору аренды (с НДС)</b>		<b>В том числе НДС 20%</b>	
<b>4. Условия бронирования и порядок заключения Договора аренды</b>			
(1) УК Д.У. ЗПИФ бронирует Помещение для Клиента с даты вступления Договора в силу по наиболее раннюю из следующих дат (все даты включительно): <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Дату окончания бронирования;</li> <li>b. дату подписания Договора аренды;</li> <li>c. дату уведомления Клиентом УК Д.У. ЗПИФ об отказе от бронирования, в зависимости от того, какая из дат наступит ранее (далее – <b>Период бронирования</b>). Дата вступления Договора в силу определяется в соответствии с подпунктом (1) пункта 6 Договора.</li> </ol> (2) В течение Периода бронирования УК Д.У. ЗПИФ не предоставляет Помещение в аренду третьим лицам, а также устанавливает для Клиента Фиксированную арендную плату, указанную в пункте 3 Соглашения, и обязуется не повышать ее в течение Периода бронирования.			

<sup>2</sup> УК является правообладателем Помещения на основании договора участия в долевом строительстве от [•] № [•] (далее – ДДУ), заключенный между УК и Застройщиком в лице [•], зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [•], регистрационный номер [•] [•], с учетом редакции дополнительного соглашения № [•] от [•] к ДДУ, регистрационный номер [•], дата регистрации [•].

<sup>3</sup> Текст в квадратных скобках используется только в случае предоставления корпоративной скидки.

- (3) Договор аренды должен содержать следующие условия аренды Помещения: полное описание Помещения и сдаваемых в аренду вместе с Помещением принадлежностей, ставки арендной платы (фиксированной и переменной) и размер обеспечительного платежа (далее – **Депозит**), сроки внесения арендной платы и Депозита, срок аренды, порядок осуществления ремонта, порядок возврата Помещения и иные условия. Помещение передается Клиенту во временное владение и пользование только после получения согласия на заключение Договора аренды специализированным депозитарием ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ» и заключения Сторонами Договора аренды по форме, утвержденной УК Д.У.ЗПИФ, размещенной на сайте аренда.дом.рф. Подписывая Договор, Клиент подтверждает, что ознакомился с формой Договора аренды и принимает его условия без каких-либо исключений и оговорок. В Договоре аренды будут указаны кадастровый номер и площадь Помещения, указанные в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.
- (4) После завершения отделки и оснащения Помещения УК Д.У. ЗПИФ уведомляет Клиента о готовности Помещения и о возможности заключения Договора аренды. Указанное уведомление может быть направлено Клиенту в любую дату в пределах Периода бронирования (далее – **Дата уведомления**). Если Помещение не будет готово к заселению в Дату окончания бронирования, то по выбору Клиента: (а) Дата окончания бронирования переносится на более позднюю дату, либо (б) УК Д.У. ЗПИФ (из средств ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ») производит возврат Клиенту Платы за бронирование в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления Клиента об отказе от переноса Даты окончания бронирования. Если Помещение не будет готово к заселению в Дату окончания бронирования, УК Д.У. ЗПИФ уведомит об этом Клиента за 5 (пять) рабочих дней до Даты окончания бронирования.
- (5) Клиент вправе подписать Договор аренды в любое время после Даты уведомления, но в любом случае обязуется подписать Договор аренды не позднее Даты окончания бронирования. Если в указанный срок Стороны не заключат Договор аренды, то в Дату окончания бронирования бронирование по Договору прекращается и УК Д.У. ЗПИФ вправе заключать любые договоры в отношении Помещения с третьими лицами, включая договоры бронирования и договоры аренды.

## 5. Плата за бронирование

- (1) Бронирование по Договору осуществляется на платной основе. В качестве Платы за бронирование Клиент уплачивает УК Д.У. ЗПИФ денежную сумму в размере, указанном в пункте 3 Договора, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты уведомления УК Д.У. ЗПИФ о вводе [●]<sup>4</sup> в эксплуатацию. Для целей статьи 328 ГК РФ резервирование Помещения и сохранение неизменной ставки Фиксированной арендной платы по Договору аренды за месяц в течение Периода бронирования являются встречным предоставлением УК Д.У. ЗПИФ за перечисление Клиентом Платы за бронирование.
- (2) Плата за бронирование засчитывается в счет Депозита по Договору аренды с момента его заключения.
- (3) В случае отказа Клиента от бронирования или не заключения Договора аренды по любым основаниям, кроме подпункта 4 пункта 4 Договора, Плата за бронирование остается у УК Д.У.ЗПИФ.
- (4) Договор регулирует бронирование Помещения только до даты подписания Договора аренды. С даты подписания Договора аренды все вопросы, касающиеся Помещения, в том числе вопросы бронирования Помещения с даты заключения Договора аренды до даты фактической передачи Помещения Клиенту, а также вопросы взимания платы за такое бронирование, регулируются Договором аренды.

## 6. Прочие условия

- (1) Договор вступает в силу с даты ввода [●]<sup>5</sup> в эксплуатацию в установленном законом порядке и прекращается в наиболее раннюю из следующих дат:
- в Дату окончания бронирования;
  - при подписании Договора аренды – в дату подписания Договора аренды;
  - при отказе от бронирования по инициативе Клиента – в дату уведомления Клиентом УК Д.У. ЗПИФ о таком отказе.
- (2) В дату подписания Договора Клиент обязуется предоставить УК Д.У. ЗПИФ подписанное согласие на обработку персональных данных по форме, предоставленной Клиенту УК Д.У.ЗПИФ.
- (3) Договор и все вопросы, возникающие в связи с ним, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

<sup>4</sup> Указать наименование многофункционального комплекса.

<sup>5</sup> Указать наименование многофункционального комплекса.

- (4) Стороны приложат все разумные усилия для разрешения путем переговоров любого спора, претензии или разногласий, возникающих в связи с Договором, включая любые вопросы, касающиеся его существования, действительности, толкования, нарушения или прекращения (далее – **Спор**).
- (5) Если Стороны не могут разрешить какой-либо Спор путем переговоров в течение 10 (десяти) рабочих дней после уведомления одной из Сторон другой Стороны о возникновении Спора со ссылкой на данное положение, Стороны передают рассмотрение такого спора в Пресненский районный суд города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- (6) В целях единого толкования условий Договора понятие терминов: «Депозит», «Фиксированная арендная плата», «Переменная арендная плата» соответствует понятиям, указанным в форме Договора аренды.
- (7) На основании частей 2-3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» Стороны пришли к соглашению признавать электронные документы, подписанные простой электронной подписью, усиленной квалифицированной электронной подписью равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью. Настоящий пункт является соглашением между участниками электронного взаимодействия для целей части 2 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». В рамках электронного документооборота Стороны обеспечивают конфиденциальность и безопасность персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».<sup>6</sup>

## 7. Приложение

Подписывая Договор, Клиент подтверждает, что ознакомился с Договором и Договором аренды, понял их содержание, уполномочен на подписание Договора, а также дает согласие на обработку своих персональных данных, а также подтверждает, что не является владельцем инвестиционных паев, закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся под управлением ООО «ДОМ.РФ Управление активами.

## 8. Подписи Сторон

<p><b>УК Д.У. ЗПИФ</b></p> <p>Должность: ФИО: Действующий на основании устава / от ____ . ____ . ____ доверенности № _____.</p>	<p><b>Клиент</b></p> <p>ФИО:</p>
<p>Подпись:</p>  <p>Печать</p>	<p>Подпись:</p>
<p>Дата: «__» _____ 20__ г.</p>	<p>Дата: «__» _____ 20__ г.</p>

<sup>6</sup> Данный пункт будет корректироваться в соответствии с законодательством Российской Федерации после фактического оформления электронной подписи (будет добавлена информация о правилах определения лица, подписывающего электронный документ, порядок проверки подлинности электронной подписи и т.д.).