

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНА  
приказом генерального директора  
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Типовая форма договора бронирования нежилого помещения с физическим лицом

<b>ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ</b>	
<b>Договор №</b>	г. [●]
<p>Договор бронирования (далее – <b>Договор</b>) 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 – <b>УК Д.У. ЗПИФ</b>), и физическим лицом, указанным в пункте 2 Договора (далее – <b>Клиент</b>). УК Д.У. ЗПИФ и Клиент по отдельности именуется <b>Сторона</b>, а совместно – <b>Стороны</b>. Полные наименования, адреса и реквизиты Сторон указаны в пунктах 1 и 2 Договора.</p>	
<b>1. УК Д.У. ЗПИФ</b>	<b>2. Клиент</b>
<p>ООО «ДОМ.РФ Управление активами», действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» (далее – <b>ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ»</b>) на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за № 3164, в действующей редакции.</p> <p>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</p>	<b>ФИО</b>
	<b>Паспортные данные</b>
	<b>Адрес регистрации</b>
	<b>Эл. почта</b>
	<b>Телефон</b>
	<b>Наименование банка счета</b>
	<b>Счет №</b>
	<b>Корр. счет №</b>
	<b>Банк-корреспондент</b>
	<b>БИК</b>
<b>№ карты</b>	
<b>3. Предмет бронирования, плата за бронирование и дата окончания бронирования</b>	
<p>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 [●] корпуса [●] [<i>многофункционального комплекса</i>] [●], расположенного по адресу: [<i>адрес и номер дома</i>] (далее – <b>Помещение</b>):</p>	<b>Дата окончания бронирования (ДД.ММ.ГГГГ):</b>
<b>Апартаменты №</b>	

<b>Кадастровый номер [условный номер]:</b>		<b>Общая площадь [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<sup>1</sup>):</b>	[В период с даты подписания Договора аренды до [•] размер Фиксированной арендной платы составляет [•].	<b>В том числе НДС 20%<sup>1</sup></b>	[•]
	В период с [•] до даты окончания Договора аренды размер Фиксированной арендной платы составляет [•] <sup>2</sup>		[•]
<b>Переменная плата по Договору аренды за месяц (без НДС)</b>	Определяется в соответствии с Договором аренды.		
<b>Депозит по Договору аренды (с НДС<sup>1</sup>)</b>		<b>В том числе НДС 20%<sup>1</sup></b>	
<b>4. Условия бронирования и порядок заключения Договора аренды</b>			
<p>(1) УК Д.У. ЗПИФ бронирует Помещение для Клиента с даты вступления Договора в силу по наиболее раннюю из следующих дат (все даты включительно):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Дату окончания бронирования;</li> <li>дату подписания Договора аренды;</li> <li>дату уведомления Клиентом УК Д.У. ЗПИФ об отказе от бронирования,</li> </ol> <p>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.</p> <p>(2) В течение Периода бронирования УК Д.У. ЗПИФ не предоставляет Помещение в аренду третьим лицам, кроме Арендаторов по действующему договору аренды на момент заключения Договора (если применимо), а также устанавливает для Клиента Фиксированную арендную плату, указанную в пункте 3 Соглашения, и обязуется не повышать ее в течение Периода бронирования.</p> <p>(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 – <b>Депозит</b>), 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.</p>			

<sup>1</sup> В случае изменения законодательства РФ и/или получения разъяснений Министерства финансов РФ и/или в случае если в отношении Клиента применяется освобождение от налогообложения (в соответствии с законодательством на территории РФ) пункт корректируется на «без НДС»).

<sup>2</sup> Текст в квадратных скобках используется только в случае предоставления корпоративной скидки.

- (4) После завершения отделки и оснащения Помещения или по мере освобождения Помещения предыдущим арендатором (в зависимости от того, что применимо) 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, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Для целей статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации резервирование Помещения и сохранение неизменной ставки Фиксированной арендной платы по Договору аренды за месяц в течение Периода бронирования являются встречным исполнением обязательств 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 внесения Клиентом Платы за бронирование в соответствии с подпунктом (1) пункта 5 Договора 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.
- (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 [•]<sup>3</sup> в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- (6) В целях единого толкования условий Договора понятие терминов: «Депозит», «Фиксированная арендная плата», «Переменная 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

<sup>3</sup> Указать место судебного разбирательства.

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>4</sup>

## 7. Приложение

Подписывая Договор, Клиент подтверждает, что ознакомился с Договором и Договором аренды, понял их содержание, уполномочен на подписание Договора, 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:          Действующ _____ 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>4</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.).