

УТВЕРЖДЕНА
приказом и.о. генерального директора
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»
от _____ № _____

Типовая форма договора бронирования нежилого помещения с юридическим лицом

| ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ | | |
|---|---|---|
| Договор № | г. [●] | |
| <p>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 юридическим лицом, указанным в пункте 2 Договора (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.</p> | | |
| 1. УК Д.У. ЗПИФ | 2. Клиент | |
| <p>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.</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> | <p>Полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица</p> | |
| | ОГРН/ИНН | / |
| | Адрес места нахождения | |
| | Эл. почта | |
| | Телефон | |
| | Наименование банка счета | |
| | Счет № | |
| | Корр. счет № | |
| | Банк-корреспондент | |
| | БИК | |
| | Ф.И.О. и паспортные данные граждан, которые будут проживать в апартаментах (если известно) | |
| 3. Предмет бронирования, плата за бронирование и дата окончания бронирования | | |

| | | | | | |
|--|--|---|-----|--|--|
| 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 - Договор аренды) для проживания граждан, 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 [•] [многофункционального комплекса] [•], расположенного по адресу: [адрес и номер дома] (далее – Помещение): | | | | Дата окончания бронирования (ДД.ММ.ГГГГ): | |
| Апартаменты № | | Общая площадь [Общая проектная площадь]: | | | |
| Кадастровый номер [условный номер]: | | | | | |
| Этаж: | | Тип апартамента: | | | |
| Плата за бронирование: | 1/2 Фиксированной арендной платы по Договору аренды за месяц, что составляет: | | | | |
| Фиксированная арендная плата по Договору аренды за месяц (с НДС¹): | [В период с даты подписания Договора аренды до [•] размер Фиксированной арендной платы составляет [•]. | В том числе НДС¹ | [•] | | |
| | В период с [•] до даты окончания Договора аренды размер Фиксированной арендной платы составляет [•] ² | | [•] | | |
| Переменная плата по Договору аренды за месяц (без НДС) | Определяется в соответствии с Договором аренды. | | | | |
| Депозит по Договору аренды (с НДС¹) | | В том числе НДС¹ | | | |
| 4. Условия бронирования и порядок заключения Договора аренды | | | | | |
| (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"> a. Дату окончания бронирования; b. дату подписания Договора аренды; c. дату уведомления Клиентом УК Д.У. ЗПИФ об отказе от бронирования, в зависимости от того, какая из дат наступит ранее (далее – Период бронирования). Дата вступления Договора в силу определяется в соответствии с подпунктом (1) пункта 6 Договора. (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. | | | | | |

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

² 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 или по мере освобождения Помещения предыдущим арендатором (в зависимости от обстоятельств) 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. В случае 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.
- (6) До заключения Договора аренды Клиент обязуется предоставить УК Д.У. ЗПИФ данные всех граждан, которые будут проживать в Помещении, включая Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации, электронную почту, телефон, а также получить от данных граждан согласие на обработку персональных данных по форме, предоставленной Клиенту УК Д.У. ЗПИФ.

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:
- a. в Дату окончания бронирования;
 - b. при подписании Договора аренды – в дату подписания Договора аренды;
 - c. при отказе от бронирования по инициативе Клиента – в дату уведомления Клиентом УК Д.У. ЗПИФ о таком отказе.
- (2) Если в дату подписания Договора Клиент предоставляет Ф.И.О. и паспортные данные граждан, которые будут проживать в Помещении, для пункта 2 Договора, Клиент обязуется предоставить УК Д.У. ЗПИФ

подписанное согласие от этих граждан 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 [•]³ 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 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».⁴

7. Приложение

Подписывая Договор, Клиент подтверждает, что ознакомился с Договором и Договором аренды, понял их содержание, уполномочен на подписание Договора, обязуется получить от граждан, которые будут проживать в Помещении, согласие на обработку их 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

| | |
|--|--|
| УК Д.У. ЗПИФ | Клиент (_____) |
| [Должность:] Ф.И.О.: Действующ _____ на основании устава / доверенности от _____.№ _____. | [Должность:] Ф.И.О.: Действующ _____ на основании устава / доверенности от _____.№ _____. |
| Подпись: | Подпись: |
| Печать | Печать |
| Дата: «__» _____ 20__ г. | Дата: «__» _____ 20__ г. |

³ Указать место судебного разбирательства.

⁴ 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.).