

Договор
доверительного управления недвижимым имуществом

г. _____ «___» _____ 20___ г.

_____,
(наименование организации)

расположен__ по адресу: _____,

зарегистрирован__ _____
(наименование регистрирующего органа)

«___» _____ года за № _____, Свидетельство № _____ от «___»
_____ года, именуем__ в дальнейшем «Управляющий», в лице

_____, действующего на основании
(должность, Ф.И.О. Ф.И.О. гражданина-индивидуального предпринимателя)

_____ с одной стороны и _____,
(устава, положения, доверенности) (наименование организации)

расположенной по адресу: _____,

зарегистрирован__ _____
(наименование регистрирующего органа)

«___» _____ года за № _____, Свидетельство № _____ от «___»
_____ года, именуем__ в дальнейшем «Учредитель управления», «Учредитель» в

лице _____, действующего на основании _____,
(должность, Ф.И.О.) (устава, положения, доверенности)

с другой стороны (в дальнейшем участники договора именуются также «Стороны» и «Сторона»), заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Учредитель управления передает Управляющему недвижимое имущество (далее - имущество) в доверительное управление, а Управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах Учредителя.

1.2. Под недвижимым имуществом в настоящем Договоре понимается: нежилое 2-х этажное здание, расположенное по адресу: _____. План здания является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

1.3. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Управляющему.

1.4. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является Учредитель.

1.5. Целью доверительного управления имуществом является максимальное извлечение прибыли от использования имущества.

1.6. Указанное в Приложении 1 имущество принадлежит Учредителю на праве собственности и свободно от прав третьих лиц.

1.7. Имущество передается в доверительное управление сроком на _____.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Доверительный управляющий обязан:

2.1.1. Обеспечить надлежащую эксплуатацию, содержание и сохранность переданного ему здания, его инженерных сетей и электрооборудования.

2.1.2. Своевременно производить ремонтные (текущего и капитального характера), консервационные и реставрационные работы помещений и оборудования.

Указанные работы, (включая обеспечение их научно-технической и проектно-сметной документацией) Доверительный управляющий проводит в сроки, предусмотренные графиком (Приложение 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.3. Не производить без письменного согласия Учредителя перепланировок и переоборудования помещений, включая снос или возведение стен, изменение планировки здания, изменение целевого назначения здания.

2.1.4. Обеспечивать представителям Учредителя беспрепятственный доступ во все помещения здания для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

2.1.5. Соблюдать требования СЭС, Госпожарнадзора и иных отраслевых норм и правил, установленных для видов деятельности, осуществляемых Доверительным управляющим в рамках настоящего Договора.

2.1.6. Обеспечить освобождение помещений здания в связи с аварийным состоянием конструкции здания (или его части) и постановкой здания в связи с этим на капитальный ремонт по требованию Учредителя в месячный срок со дня получения предупреждения.

2.1.7. Ежегодно до _____ месяца, следующего за истекшим годом, а также в любое время по требованию Учредителя представлять последнему:

- баланс имущества, переданного в доверительное управление;
- отчет о деятельности Доверительного управляющего по эксплуатации здания, его текущему и капитальному ремонту, проведению консервационных и реставрационных работ;
- сведения по использованию помещений, в том числе по заключенным договорам аренды, иным договорам, связанным с передачей в пользование третьим лицам помещений здания;
- сведения о сумме полученных доходов за отчетный период от использования имущества и сумме расходов Управляющего, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;
- информацию о выполнении арендаторами своих обязательств;
- информацию о ведении претензионно-исковой работы с недобросовестными арендаторами.

К отчету Управляющий должен приложить финансовые документы, подтверждающие представленную им информацию (сведения).

2.1.8. Совершать сделки с переданным в доверительное управление имуществом от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого Управляющего.

При отсутствии указания о действии Управляющего в этом качестве, Управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

Права, приобретенные Управляющим в результате действий по доверительному управлению имуществом, включаются в состав переданного в доверительное управление имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий доверительного Управляющего, исполняются за счет этого имущества.

2.1.9. Использовать доходы, полученные в результате управления имуществом, в размере и сроки, определенные в п.3 настоящего Договора.

2.1.10. Осуществлять все необходимые платежи, связанные с имуществом, переданным в доверительное управление, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Обеспечить отдельный учет имущества, имущественных и неимущественных прав, являющихся предметом настоящего Договора, не допускающий их смешения с имуществом, имущественными и неимущественными правами, принадлежащими ему на других основаниях.

2.1.12. Открыть для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, отдельный банковский счет.

2.1.13. Осуществлять доверительное управление имуществом лично.

Управляющий может поручить другому лицу совершать от имени доверительного Управляющего действия, необходимые для управления имуществом, с письменного согласия Учредителя. При этом Управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.

2.2.14. Доверительный управляющий не вправе без письменного согласия Учредителя осуществлять отчуждение, либо подвергать риску отчуждения имущество (в т.ч. по договорам купли-продажи, залога и т.п.), переданное ему в управление в соответствии с настоящим Договором.

2.1.15. Передать после прекращения действия настоящего Договора все имущество, а также связанные с ним имущественные и личные неимущественные права Учредителю или указанному им третьему лицу.

2.2. Доверительный управляющий вправе:

2.2.1. Осуществлять следующие виды деятельности с использованием имущества, переданного в доверительное управление:

- сдача в аренду по согласованию с Учредителем незанятых площадей в здании;
- организация и эксплуатация в здании торговых точек, а также точек общественного питания;
- сдача в аренду помещений в здании для проведения конференций, семинаров и иных общественных мероприятий;
- _____ ;
- _____ .

По согласованию с Учредителем Доверительный управляющий вправе осуществлять иные виды деятельности соответствующие целям настоящего Договора.

2.2.2. Определять, какой способ действий при осуществлении прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора, является наилучшим с точки зрения интересов Учредителя.

2.2.3. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с переданным в доверительное управление имуществом.

2.2.4. Требовать для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении, всякого устранения нарушения этих прав.

2.3. Учредитель обязан:

2.3.1. Передать в _____ срок с момента заключения настоящего Договора указанное в п.1.1.-1.2. имущество Доверительному управляющему по Акту приема-передачи, в котором указывается:

- дата и место составления акта;
- наименование сторон;
- перечень имущества (наименование, количество),
- состояние имущества на момент передачи.

2.3.2. Уплачивать Управляющему в порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора, вознаграждение, а также возмещать в полном объеме понесенные им необходимые расходы, связанные с осуществлением его прав и исполнением обязанностей, вытекающих из Договора, в пределах доходов, получаемых от управления имуществом.

2.3.3. В _____ срок рассматривать предложения Доверительного управляющего по использованию здания, в том числе по сдаче помещений в аренду.

2.3.4. Не позднее, чем за _____ месяцев, предупредить Управляющего о необходимости освобождения здания при постановке его на капитальный ремонт в связи с аварийным состоянием.

2.3.5. Не вмешиваться в деятельность Доверительного управляющего по управлению зданием, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.6. Оказывать методическую помощь Доверительному управляющему по заключению им договоров аренды на переданное в управление имущество и ведению по ним претензионно-исковой работы.

2.4. Учредить в праве:

2.4.1. Проверять выполнение Доверительным управляющим его обязательств по настоящему Договору;

2.4.2. Получать от Доверительного управляющего все документы, необходимые для оценки его деятельности, осуществляемой в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе в части целевого и добросовестного использования переданного имущества и его технического состояния.

2.4.3. Осуществлять размещение рекламы внутри и снаружи здания.

2.4.4. _____

3. Вознаграждение Управляющего

3.1. Доходы от сдачи в пользование незанятых площадей в здании распределяются следующим образом:

- ___ % перечисляются Учредителю;
- ___ % остаются в распоряжении Доверительного Управляющего и используются исключительно для финансирования мероприятий, предусмотренных п.2.1 настоящего Договора;

- ___ % остаются в распоряжении Доверительного Управляющего и являются его вознаграждением.

3.2. Доходы, полученные Доверительным управляющим от иных видов использования здания, за вычетом суммы необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении, перечисляются Учредителю.

3.3. Доверительный управляющий ежеквартально до _____ числа месяца, следующего за отчетным кварталом, перечисляет Учредителю долю арендной платы и доходы, предусмотренные п.п. 3.1, 3.2 настоящего Договора.

3.4. По отдельным видам деятельности размер вознаграждения и порядок распределения доходов может устанавливаться дополнительным соглашением.

4. Ответственность сторон

4.1. При невнесении Доверительным управляющим платежей в установленные Договором сроки начисляются пени в размере ___ % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Пени не начисляются, если невнесение платежей в срок по настоящему Договору вытекает из нарушения третьими лицами договорных обязательств по перечислению платежей перед Доверительным управляющим при осуществлении им деятельности в рамках настоящего Договора.

При этом Доверительный управляющий обязан в _____ срок с момента возникновения указанного нарушения принять все необходимые меры для его устранения, в том числе в судебном порядке. В противном случае пени начисляются в соответствии с п.4.1. со дня, установленного для внесения платежей, до момента подачи иска в суд или выполнения Доверительным управляющим своего обязательства.

4.3. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Доверительного управляющего от устранения нарушений и выполнения лежащих на нем обязанностей.

4.4. За нарушение сроков исполнения обязательств Доверительным управляющим, предусмотренных п.2.1 настоящего договора (за исключением сроков перечисления платежей), он уплачивает пени в размере _____ МРОТ за каждый день просрочки.

4.5. За нецелевое использование имущества, отсутствие отдельного учета имущества, переданного в доверительное управление, Доверительный управляющий уплачивает штраф в размере _____ МРОТ, а также передает все полученные в связи с этими нарушениями доходы на цели доверительного управления.

4.6. Не допускается обращение взыскания по долгам Учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, за исключением несостоятельности (банкротства) этого лица.

4.7. Управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах Учредителя управления, возмещает ему упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом и убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа.

4.8. Управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий Учредителя управления.

4.9. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество Управляющего, а при недостаточности и его имущества, на имущество Учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

4.5. Управляющий в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены Учредителю управления ненадлежащим исполнением настоящего Договора доверительного управления, предоставляет Учредителю в залог имущество.

Условия предоставления залога определяются договором о залоге, который является Приложением 3 к настоящему Договору.

4.6. Иные виды ответственности сторон по настоящему Договору устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и продолжает свое действие в течение ____ лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается досрочно в случаях:

5.2.1. реорганизации, ликвидации или признания банкротом, Доверительного управляющего;

5.2.2. нарушения Доверительным управляющим, условий Договора, которые Стороны признают существенными, а именно:

- необеспечения Доверительным управляющим сохранности инженерного оборудования и электросетей в помещениях;

- необеспечения Доверительным управляющим беспрепятственного доступа представителям Учредителя в помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

- сдачи помещений в аренду без согласования с Учредителем;

- если Доверительный управляющий допускает ухудшение состояния помещений;

- систематического (более 2-х раз) несоблюдения Доверительным управляющим требований СЭС, Госпожарнадзора и иных отраслевых норм и правил, установленных для видов деятельности, осуществляемых Доверительным управляющим в рамках настоящего Договора;

- несоблюдения Доверительным управляющим п.6 - "Особые условия" настоящего Договора;

- _____.

5.3. При отказе от Договора по основаниям, предусмотренным п.5.2., заинтересованная Сторона должна быть уведомлена об этом за _____ до прекращения Договора.

5.4. Другие основания прекращения настоящего Договора определяются в соответствии с действующим законодательством.

6. Особые условия

6.1. Доверительный управляющий обязан в _____ срок с момента заключения настоящего Договора оформить в установленном порядке правоустанавливающие документы на земельный участок под зданием.

6.2. Доверительный управляющий обязан в _____ срок с момента заключения настоящего Договора застраховать здание, переданное в доверительное управление.

6.3. Сдача помещений здания в аренду осуществляется Доверительным управляющим по ставкам не ниже, чем предусмотрены Методикой определения уровня арендной платы за нежилые помещения, утвержденной _____

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра Договора имеют одинаковую юридическую силу.

7.2. При изменении наименования и реквизитов Стороны она обязана известить об этом другую Сторону в _____ дневный срок с момента наступления указанных обстоятельств.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу для Сторон только после их письменного оформления и подписания обеими Сторонами.

7.4. При прекращении настоящего Договора находящееся в доверительном управлении имущество передается Учредителю или указанному им третьему лицу в течение _____.

8. Разрешение споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение Арбитражного суда _____.

(местонахождение наименование суда)

9. Адреса и банковские реквизиты сторон

Учредитель управления:

Почтовый адрес и индекс: _____

Телефон _____, телетайп _____, факс _____
Расчетный счет N _____ в банке _____
Корреспондентский счет: _____, БИК _____
ИНН _____

Управляющий:

Почтовый адрес и индекс: _____
Телефон _____, телетайп _____, факс _____
Расчетный счет N _____ в банке _____
Корреспондентский счет: _____, БИК _____
ИНН _____

К Договору прилагаются:

Приложение 1 _____

Приложение 2 _____

Приложение 3 _____

Подписи сторон:

Учредитель управления _____ М.П.

Управляющий _____ М.П.