

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

комплексом для организации отдыха и оздоровления

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Учредитель управления», с одной стороны, и

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Доверительный Управляющий», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,
заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Учредитель управления передает Доверительному управляющему принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество в доверительное управление, а Доверительный управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах Учредителя управления.

1.2. Описание передаваемого в доверительное управление имущества, в том числе зданий (далее – «Имущество»), содержится в Приложении № _____ к настоящему договору. Также в этом Приложении указывается электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в передаваемых зданиях. Имущество находится по адресу: _____. Имущество передается для осуществления доверительного управления с целью организации комплекса с оздоровительными процедурами (далее – «Комплекс»). Комплекс предназначен для организации отдыха и оздоровления _____.

1.3. Право собственности Учредителя управления на указанное в п.1.2. имущество подтверждается следующими документами:
_____.

1.4. Доверительный управляющий владеет и пользуется переданным имуществом исключительно в интересах Учредителя управления.

1.5. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Доверительному управляющему.

2. ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРА

- 2.1. Заключая настоящий договор, Учредитель управления оказывает особое доверие Доверительному управляющему как лицу, способному наилучшим образом управлять принадлежащим Учредителю управления имуществом.
- 2.2. Доверительный управляющий при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из договора, обязан действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов Учредителя управления.
- 2.3. Доверительный управляющий имеет исключительное право определять, какой способ его действия в отношении управляемого имущества является наилучшим с точки зрения интересов Учредителя управления.
- 2.4. Доверительный управляющий совершает сделки с имуществом от своего имени, при этом при совершении действий, не требующих письменного оформления, он должен проинформировать другую сторону об этом, а в письменных документах после своего наименования сделать пометку «Д.У.».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

3.1. Доверительный управляющий обязан:

3.1.1. Осуществлять управление имуществом в соответствии с целью, указанной в п.1.2. настоящего договора. Для этого Доверительный управляющий будет управлять имуществом по стандартам, сравнимым со стандартами, существующими в европейской практике подобных проектов, а также в соответствии с местными особенностями и традициями.

Доверительный управляющий вправе использовать имущество для всех привычных целей, согласно концепции управления, с ограничениями, установленными настоящим договором, устанавливать условия доступа, плату за услуги и за аренду имущества третьим лицам, за представления и развлечения, спортивные занятия и отдых, продукты питания и напитки, а также все этапы рекламы Комплекса.

Доверительный управляющий должен эффективно управлять имуществом, в том числе предоставлять все услуги, а также имеет право сдавать в аренду часть имущества для организации ресторанов, казино и других подобных заведений. Договоры аренды заключаются Доверительным управляющим с предварительного согласия Учредителя управления. Арендная плата включается в доходы от управления имуществом.

Доверительный управляющий обязан поддерживать имущество в надлежащем состоянии, организовывать его содержание и оплачивать расходы по содержанию имущества, своевременно устранять последствия аварий.

Доверительный управляющий вправе осуществлять необходимые улучшения имущества, в том числе ремонт, только с предварительного письменного согласия Учредителя управления и только после обоснования указанных действий для развития Комплекса и/или получения дополнительного дохода.

Указанные действия осуществляются Доверительным управляющим за счет доходов, полученных от управления имуществом. Понесенные расходы являются расходами Учредителя управления. Доверительный управляющий вправе получать доходы от имущества любыми способами, соответствующими действующему законодательству РФ и интересам Учредителя управления. При осуществлении управления Доверительный управляющий вправе совершать в

отношении этого имущества любые юридические и фактические действия в интересах Учредителя управления с учетом ограничений, указанных в настоящем договоре.

Доверительный управляющий не вправе продавать, обменивать, дарить имущество, отдавать имущество в залог, передавать в безвозмездное пользование, передавать имущество в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в кооператив, взноса в фонд, иное юридическое лицо, а также

_____.

Доверительный управляющий вправе определять ценовую политику, заключать любые договоры по своему усмотрению на реализацию услуг и на поставку необходимых товаров, формировать штат сотрудников для осуществления доверительного управления, разрабатывать систему внутреннего функционального расписания, получать лицензии для осуществления видов деятельности, связанных с управлением имуществом, осуществлять рекламу, самостоятельно формировать программу отдыха гостей.

3.1.2. Обеспечивать сохранность имущества, находящегося в доверительном управлении.

3.1.3. Учитывать имущество, переданное в доверительное управление, а также доходы, полученные от этого имущества, на отдельном балансе. При этом под доходами понимаются все поступления, в том числе неимущественные, полученные в результате использования указанного имущества.

3.1.4. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открыть расчетный счет в _____.

3.1.5. Передавать Учредителю управления все доходы, полученные от доверительного управления имуществом, за исключением средств, направленных на покрытие расходов, связанных с управлением, причитающегося Доверительному управляющему вознаграждения, иных платежей и затрат, предусмотренных настоящим договором. Причитающиеся Учредителю управления суммы должны ему перечисляться на расчетный счет _____ не позднее _____ числа каждого периода.

3.1.6. Представлять отчет о своей деятельности Учредителю управления не позднее _____ числа каждого месяца на ежемесячном отчетном собрании, согласовывать бюджет ежемесячных расходов на следующий месяц на каждом таком собрании. Дата, процедура собрания определяется финансовым директором Доверительного управляющего по согласованию с Учредителем управления.

3.1.7. Обеспечить высокий профессиональный уровень доверительного управления имуществом Учредителя.

3.1.8. По окончании доверительного управления передать Учредителю управления имущество и документы на него, а также нераспределенные доходы от имущества по передаточному акту.

3.2. Учредитель управления обязан передать Доверительному управляющему все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей и осуществления прав по настоящему договору.

3.3. В течение _____ после передачи имущества Доверительному управляющему (до передачи имущества) имущество должно быть застраховано Учредителем управления за свой счет и в свою пользу сроком на _____ по следующим рискам: _____. До окончания срока страхования Доверительный управляющий должен застраховать имущество за счет доходов от

доверительного управления в пользу Учредителя управления по тем же рискам так, чтобы с 00 часов дня, следующего за днем истечения срока действия предыдущего договора страхования, вступил в силу новый договор страхования (т.е. чтобы имущество всегда было застрахованным). Доверительный управляющий продлевает срок этого договора страхования (заключает новые договоры страхования) на тех же условиях до окончания срока действия настоящего договора.

3.4. Права, приобретенные Доверительным управляющим в результате действий по доверительному управлению имуществом, включаются в состав переданного имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий Доверительного управляющего, исполняются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество Доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества – на имущество Учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

3.5. Доверительный управляющий не вправе поручать другому лицу совершать от своего имени действия, необходимые для управления имуществом, за исключением случаев, когда он вынужден их совершать в силу обстоятельств для обеспечения интересов Учредителя управления и не имеет при этом возможности получить указания Учредителя управления в разумный срок.

3.6. Вознаграждение Доверительному управляющему удерживается им ежемесячно за счет доходов от имущества, переданного в доверительное управление в размере _____% от размера доходов от имущества за истекший месяц.

3.7. Права и обязанности Доверительного управляющего по настоящему договору возникают с момента государственной регистрации передачи имущества, указанного в п.1.2. настоящего договора, в доверительное управление.

3.8. С целью контроля за деятельностью Доверительного управляющего Учредитель управления вправе осуществлять инвентаризацию имущества, производить проверку финансовой деятельности Доверительного управляющего при исполнении настоящего договора, осуществлять контроль за деятельностью Доверительного управляющего через своего постоянного представителя, получать информацию о работе, проектах и др. информацию. Также Учредитель управления вправе проводить работы по ремонту, реконструкции, доукомплектованию имущества по согласованию с Доверительным управляющим.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

4.1. Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах Учредителя управления, возмещает последнему упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а также ущерб, причиненный утратой или повреждением имущества с учетом его естественного износа. Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий Учредителя управления.

4.2. Обязательства по сделке, совершенной Доверительным управляющим с превышением полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет Доверительный управляющий лично. Если участвующие в сделке третьи лица не знали и не должны были знать о превышении полномочий или об установленных ограничениях, возникшие обязательства

подлежат исполнению в порядке, установленном п.3.4. настоящего договора. Учредитель управления может в этом случае потребовать от Доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ

5.1. Настоящий договор заключен на срок _____. Настоящий договор может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях в случае, если за _____ до истечения срока его действия одна из сторон направит другой стороне письменное предложение продлить срок действия договора.

5.2. Договор прекращается до истечения указанного в п.5.1. срока при возникновении следующих обстоятельств:

5.2.1. Отказа Доверительного управляющего или Учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для Доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом.

5.2.2. Отказа Учредителя управления от договора в случае совершения Доверительным управляющим действий, явно направленных во вред интересам Учредителя управления.

5.2.3. Отказа Учредителя управления от договора по иным причинам, чем те, которые предусмотрены в пп. 5.2.1 и 5.2.2 настоящего договора, при условии выплаты Доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения за весь срок действия договора.

5.2.4. Гибели переданного в управление имущества.

5.2.5. По соглашению сторон.

5.2.6. По другим основаниям, если такие основания будут предусмотрены законом, настоящим договором или дополнительными соглашениями к нему.

5.3. Учредитель управления обязуется не отчуждать имущество полностью или частично в собственность третьего лица до момента прекращения настоящего договора.

5.4. При отказе одной стороны от договора доверительного управления другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за три месяца до прекращения договора.

6. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА

6.1. Передача имущества осуществляется по акту о передаче имущества, подписанному с двух сторон. В акте должен быть указан перечень передаваемого имущества с указанием его балансовой стоимости, состояния и других необходимых характеристик на момент передачи. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один из которых вручается Учредителю управления, а второй – Доверительному управляющему. При передаче имущества в доверительное управление Учредитель управления передает Доверительному управляющему технические документы, необходимые для осуществления управления имуществом.

6.2. Вместе с имуществом, указанным в п.1.2. настоящего договора, Учредитель управления передает Доверительному управляющему электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в передаваемых зданиях. Данное имущество указывается в акте передачи, указанном в п.6.1. настоящего договора.

6.3. В случае прекращения договора по любому основанию Доверительный управляющий возвращает Учредителю управления имущество, в том числе электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в передаваемых зданиях, не позднее _____ со дня прекращения договора по акту передачи. В акте должен быть указан перечень передаваемого имущества с указанием его балансовой стоимости, состояния и других необходимых характеристик на момент передачи. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один из которых вручается Учредителю управления, а второй – Доверительному управляющему.

7. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.

7.2. О наступлении указанных обстоятельств сторона, для которой наступили такие обстоятельства, незамедлительно уведомляет другую сторону. Факт наступления указанных обстоятельств должен быть подтвержден справкой соответствующего государственного органа, которая направляется стороной, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, другой стороне настоящего договора сразу же после ее получения.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Условия настоящего договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники и агенты без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора и приложений к нему.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде г. _____.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны направляться сторонами в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по почтовым адресам сторон с получением под расписку.

10.3. Настоящий договор и передача имущества в доверительное управление подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации возлагаются на _____.

10.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и _____.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Учредитель управления

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Доверительный управляющий

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Учредитель управления _____

Доверительный управляющий _____