

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

недвижимым имуществом для осуществления его реконструкции

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 принадлежащее ему имущество в доверительное управление Доверительному управляющему.

1.2. В доверительное управление по настоящему договору передается земельный участок с находящимися на нем зданиями. Земельный участок (кадастровый № _____) площадью _____, расположен по адресу: _____ . На вышеуказанном земельном участке находятся следующие здания:

- жилой дом (паспорт БТИ № _____) общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., количество комнат _____;
- сарай (паспорт БТИ № _____) общей площадью _____ кв.м.;
- гараж (паспорт БТИ № _____) общей площадью _____ кв.м.

1.3. Выгодоприобретателем по настоящему договору является Учредитель доверительного управления.

1.4. Имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора, передается Доверительному управляющему с целью осуществления реконструкции зданий, находящихся на вышеуказанном земельном участке, с последующим их использованием для получения прибыли.

1.5. Сделки по поводу переданного в доверительное управление имущества Доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве доверительного управляющего имуществом «_____» посредством соответствующей отметки в письменных документах после указания своего наименования.

1.6. Доверительный управляющий владеет и распоряжается переданным имуществом исключительно в интересах Учредителя управления.

1.7. Передача имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора, в доверительное управление не влечет перехода права собственности на это имущество к Доверительному управляющему.

2. ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРА

2.1. Заключая настоящий Договор, Учредитель оказывает особое доверие Доверительному управляющему как лицу, способному наилучшим образом распорядиться принадлежащим Учредителю 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 право определять, какой способ его действия в отношении управляемого имущества является наилучшим с точки зрения интересов Учредителя управления.

3. СРОК ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ

3.1. Настоящий Договор заключен на 5 лет до _____.

3.2. Настоящий договор может быть расторгнут до истечения указанного в п.3.1. срока по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке при возникновении следующих обстоятельств:

- в случае признания Доверительного управляющего несостоятельным (банкротом) в соответствии с действующим законодательством;
- в случае ликвидации Доверительного управляющего;
- в случае совершения Доверительным управляющим действий, явно направленных во вред интересам Учредителя;
- при отказе Доверительного управляющего или Учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для Доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;
- по другим основаниям, если такие основания будут предусмотрены законом, настоящим Договором или дополнительными соглашениями к нему.

3.3. Учредитель управления вправе отказаться в любое время от Договора доверительного управления при условии выплаты Доверительному управляющему причитающегося по Договору вознаграждения за весь период действия Договора.

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

3.5. 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.

3.6. В случае прекращения договора вне зависимости от основания его прекращения имущество, находящееся в доверительном управлении, должно быть возвращено Учредителю управления.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА В ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ЕГО ВОЗВРАТ

4.1. В течение _____ дней с момента заключения настоящего Договора Учредитель управления передает имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора, Доверительному управляющему.

4.2. Передача имущества осуществляется по акту о передаче имущества. Передаточный акт составляется Учредителем управления в течение срока, установленного п.4.1. настоящего Договора, в двух экземплярах и подписывается им и Доверительным управляющим. Один экземпляр акта остается у Учредителя управления, а второй вручается Доверительному управляющему непосредственно после подписания акта.

4.3. При прекращении настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному законом, настоящим Договором или дополнениями к нему, Доверительный управляющий возвращает имущество, находящееся в доверительном управлении в течение _____ дней с момента окончания действия данного Договора в соответствии со статьей 3 настоящего Договора.

4.4. Возврат имущества также осуществляется по акту о передаче имущества, который составляется Доверительным управляющим в течение срока, установленного п.4.3. настоящего Договора. К порядку оформления данного акта применяются правила, указанные в п.4.2. настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧРЕДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ

5.1. Учредитель управления имеет право:

- проверять исполнение Договора Доверительным управляющим, осуществлять контроль над его действиями путем осмотра имущества, переданного в доверительное управление, и ознакомления с балансом, ведущимся Доверительным управляющим в соответствии с п.6.5. настоящего Договора, и получать все сведения и отчеты, представляемые Доверительным управляющим государственным контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством;
- сообщать государственным органам и суду любые сведения об управлении имуществом в случаях, установленных законом;
- предъявлять Доверительному управляющему в случае нарушения им настоящего Договора иски с целью вынесения судом решений, обязывающих его к исполнению Договора и устранению неблагоприятных последствий допущенных им нарушений;
- в случае утраты доверия к Доверительному управляющему предъявлять ему иск о досрочном прекращении настоящего Договора;
- получать доходы по переданному в управление имуществу, за вычетом сумм, подлежащих выплате Доверительному управляющему в виде вознаграждения и компенсации расходов по доверительному управлению.

5.2. Учредитель управления обязан:

- передать Доверительному управляющему имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора, а также все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей и осуществления прав по настоящему Договору;

- выплачивать вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора;
- принять имущество, возвращаемое Доверительным управляющим в порядке статьи 4 настоящего Договора после прекращения настоящего Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

6.1. Права и обязанности Доверительного управляющего по управлению имуществом возникают с момента передачи ему имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.2. Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Распоряжение имуществом доверительный управляющий осуществляет с предварительного согласия Учредителя управления в устной или письменной форме.

6.3. Права, приобретенные Доверительным управляющим в результате действий по управлению переданным в доверительное управление имуществом, включаются в состав этого имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий Доверительного управляющего, исполняются за счет этого имущества.

6.4. Для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении, Доверительный управляющий вправе требовать всякого устранения нарушения его прав в соответствии со статьями 301, 302, 304 и 305 Гражданского кодекса РФ.

6.5. Доверительный управляющий обязан:

- обособить имущество, полученное им в доверительное управление или приобретенное им за счет средств Учредителя, от собственного имущества;
- учитывать имущество, переданное в доверительное управление на отдельном балансе, предоставлять его для ознакомления Учредителю управления по его просьбе;
- для проведения расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением имуществом, указанным в п.1.2. настоящего Договора, открыть банковский счет;
- осуществлять все необходимые действия для достижения целей, указанных в п.1.4. настоящего Договора, в том числе оформлять документы для проведения реконструкции зданий, указанных в п.1.2. настоящего Договора, за счет своих собственных средств или средств, полученных от других лиц по различным основаниям, проводить реконструкцию вышеуказанных объектов, заключать необходимые для этого договоры и т.д.;
- в течение _____ дней после окончания очередного квартала (можно определить другой срок) предоставлять отчет о своей деятельности Учредителю управления;
- передать Учредителю управления все выгоды и доходы, полученные от доверительного управления имуществом, за исключением средств, направленных на покрытие расходов, связанных с доверительным управлением, налогов, а также иных платежей и затрат, предусмотренных настоящим договором. Доходы, полученные от управления имуществом, указанным в п.1.2. настоящего Договора, а также расходы, понесенные Доверительным управляющим в ходе исполнения настоящего договора, учитываются им на отдельном балансе, и указываются в отчете, предоставляемом Учредителю управления. В случае превышения сумм доходов, полученных от управления имуществом, над понесенными в связи с этим расходами Доверительный управляющий обязан передать сложившуюся разницу Учредителю управления, оставив себе сумму, равную размеру установленного ему вознаграждения. Суммы

указанной выше разницы за исключением суммы причитающегося Доверительному управляющему вознаграждения должны перечисляться на расчетный счет Учредителя управления или передаваться ему в другом порядке, согласованном сторонами по настоящему Договору, не позднее _____ числа месяца, следующего за истекшим кварталом, если в данном квартале суммы доходов от управления имуществом превысили суммы понесенных расходов;

- обеспечить сохранность имущества, находящегося в доверительном управлении;
- обеспечить высокий профессиональный уровень доверительного управления имуществом Учредителя;
- выполнять Особые условия доверительного управления, если они будут установлены Учредителем.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны вправе установить особые условия управления имуществом.

7.2. Особые условия устанавливаются дополнительным соглашением.

7.3. Доверительный управляющий вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора, если особые условия доверительного управления, предложенные Учредителем, будут существенно отличаться от условий настоящего Договора и будут для Доверительного управляющего явно невыгодными либо существенно затруднят выполнение им своих обязанностей по доверительному управлению, в том числе в части получения прибылей и других доходов.

8. ПРАВО НА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

8.1. В случае превышения сумм доходов, полученных от управления имуществом, над понесенными в связи с этим расходами у Доверительного управляющего возникает право на получение вознаграждения в размере _____% от вышеуказанной разницы.

8.2 Доверительный управляющий имеет право на полное возмещение понесенных им необходимых расходов, связанных с управлением имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. 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, не переданное в доверительное управление. Доверительный управляющий несет при недостаточности имущества, переданного в доверительное управление, неограниченную ответственность своим имуществом и имущественными правами.

9.2. Доверительный управляющий несет ответственность за любой вред или ущерб, причиненный им интересам Учредителя управления при управлении имуществом, за исключением вреда или ущерба, причиненного действием непреодолимой силы либо действиями Учредителя управления.

9.3. Доверительный управляющий, не проявивший должной заботливости об интересах Учредителя управления, возмещает последнему убытки, причиненные утратой или повреждением указанного в п.1.2. настоящего Договора имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

9.4. За непредставление Учредителем управления имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора, в срок Учредитель управления уплачивает штраф в размере _____ рублей.

9.5. В случае неуплаты Доверительным управляющим сумм, причитающихся Учредителю управления, в сроки, установленные данным договором, начисляется пеня в размере _____% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.6. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Ни одна из сторон по настоящему договору не будет нести ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

10.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства по причинам, установленным п.10.1. настоящего Договора, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1 Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются Арбитражным судом, в установленном Законом порядке.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Во всем остальном, не урегулированном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

12.2. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Учредителя управления и Доверительного управляющего.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Учредитель управления

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Доверительный управляющий

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Учредитель управления _____

Доверительный управляющий _____