**Договор
доверительного управления недвижимым имуществом**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва  | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года |

ФЛ/ИП/ЮЛ, действующий(ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Учредитель управления»**, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Доверительный управляющий»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и каждая по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор доверительного управления (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Учредитель управления передает Доверительному управляющему недвижимое имущество (далее – «Объект», «Имущество») в доверительное управление, а Доверительный управляющий обязуется **за вознаграждение** осуществлять управление этим Объектом/Имуществом в интересах Учредителя управления или иного указанного им лица (Выгодоприобретателя).

1.2. Состав Имущества, передаваемого в доверительное управление Доверительному управляющему указывается в передаточном акте, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Недвижимое имущество принадлежит Учредителю управления на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Передача Объекта/Имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Доверительному управляющему.

1.5. Доверительный управляющий вправе совершать в отношении переданного в доверительное управление Объекта/Имущества любые юридические и фактические действия в интересах Учредителя управления, кроме действий по отчуждению Объекта/Имущества, передаче Объекта/Имущества в залог, внесению Объекта/Имущества в качестве вклада в уставный капитал, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Право на совершение вышеперечисленных действий должно быть отдельно оговорено в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

1.6. Все сделки с переданным недвижимым имуществом Доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве Доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным при совершении действий, не требующих письменного оформления, путем устного информирования другой стороны об их совершении Доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах путем проставления после наименования Доверительного управляющего пометки "Д.У.".

При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве Доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

1.7. Доверительное управление Объектом/Имуществом осуществляется Доверительным управляющим на возмездной основе в соответствии с условиями настоящего Договора.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Учредитель управления обязан:

2.1.1. Передать Доверительному управляющему Объекты/Имущество, являющееся предметом настоящего Договора, по передаточному акту (Приложение № 1) в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

2.1.2. Принять обратно переданные Объект/Имущество по акту приема-передачи при прекращении настоящего Договора по любому из оснований, предусмотренных законодательством или договором.

* + 1. Предоставить Доверительному управляющему полную и достоверную информацию о заключенных с переданным в доверительное управление Объектом/Имуществом путем предоставления Доверительному управляющему оригиналов либо надлежащим образом заверенных копий действующих договоров с Контрагентами со всеми приложениями и дополнениями к ним.
		2. Передать Доверительному управляющему документы и информационные материалы, необходимые для надлежащего исполнения Договора, в том числе, но не ограничиваясь: копии экспликаций и поэтажных планов БТИ в отношении каждого Объекта, передаваемого в доверительное управление.

Учредитель управления несет полную ответственность за достоверность сведений, указанных в переданных Доверительному управляющему документах.

* + 1. Наделить лиц, указанных Доверительным управляющим, полномочиями. необходимыми для надлежащего исполнения настоящего Договора путем выдачи им Учредителем управления соответствующих доверенностей.

2.1.6. Не совершать самостоятельных действий по управлению Объектом/Имуществом, переданным в доверительное управление, в период действия настоящего Договора.

2.1.7. Незамедлительно предоставлять Доверительному управляющему информацию об изменившихся обстоятельствах, ставших известными Учредителю управления после заключения Договора, которые могут препятствовать надлежащему исполнению настоящего Договора.

2.1.8. Не препятствовать ежедневному круглосуточному бесплатному доступу Доверительного управляющего, его представителям и потенциальным Контрагентам к Объектам/Имуществу доверительного управления.

* + 1. Своевременно предоставлять Доверительному управляющему денежные средства для подготовки Объекта/Имущества для заезда Контрагентов (ремонтировать и/или восстанавливать коммуникации, проводить необходимые ремонтные работы) при условии предварительного согласования с Учредителем управления подлежащих выполнению работ.

2.1.10. Выплачивать Доверительному управляющему в полном объеме вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.11. Рассматривать в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Доверительного управляющего проекты, предложения, рекомендации, схемы, комплексные решения и прочие документы, предоставленные Доверительным управляющим и направленные на получение/увеличение дохода Учредителя управления от использования Объекта/Имущества и в этот же срок направлять ответ Доверительному управляющему.

* + 1. В день поступления на расчетный счет Учредителя управления денежных средств по договорам в отношении Объекта/Имущества, переданного в доверительное управление, уведомлять об этом Доверительного управляющего.

Учредитель управления несет полную ответственность за достоверность предоставленной Агенту информации.

* + 1. Рассматривать Отчет Доверительного управляющего в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения от Доверительного управляющего и направлять в адрес Доверительного управляющего имеющиеся замечания в указанный срок. В случае не направления замечаний на Отчет Доверительного управляющего в указанный срок, Отчет Доверительного управляющего считается принятым Учредителем управления в полном объеме без замечаний.

2.2. Учредитель управления вправе:

2.2.1. Запрашивать у Доверительного управляющего и получать от него сведения о ходе исполнения Договора.

2.2.2. Выносить на рассмотрение Доверительного управляющего свои предложения, направленные на получение/увеличение дохода Учредителя управления от использования Объекта/Имущества.

2.2.3. Требовать от Доверительного управляющего своевременного предоставления Отчета.

* + 1. Требовать от Доверительного управляющего надлежащего исполнения обязательств, принятых Доверительным управляющим в соответствии с условиями Договора.

2.2.5. Требовать устранения своих замечаний в отношении Действий, совершенных Доверительным управляющим ненадлежащим образом.

* 1. Доверительный управляющий обязан:

2.3.1. Имущество, переданное в доверительное управление, обособить как от своего имущества, так и от иного имущества. Отражать Имущество на отдельном балансе, вести по нему самостоятельный учет.

2.3.2. Открыть отдельный банковский счет (для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением).

2.3.3. Ежемесячно представлять отчет Учредителю управления о своей деятельности с приложением справки о стоимости выполненных работ и копий финансовых документов.

2.3.4. Обеспечить Учредителю управления или его уполномоченным представителям беспрепятственный доступ для осмотра Объекта/Имущества и проверки выполнения обязательств по настоящему Договору при условии уведомления Доверительного управляющего за 1 (Один) день.

2.3.5. При прекращении действия настоящего Договора передать Учредителю управления Объект/Имущество и связанные с ним права по акту приема-передачи.

2.3.6. Осуществлять доверительное управление Объектом/Имуществом, включая:

2.3.6.1. Работа с существующими Контрагентами, связанная с изменением (заменой) предоставленных им площадей;

2.3.6.2. Организация и проведение маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение новых Контрагентов, продвижение вакантных площадей и повышение узнаваемости Объекта в целом;

2.3.6.3. Организация и проведение показов вакантных площадей как потенциальным Контрагентам, так и действующим Контрагентам, заинтересованным в увеличении/замене площади;

2.3.6.4. Проведение переговоров с потенциальными Контрагентами; получение от потенциальных Контрагентов информации и документов, необходимых для оформления с ними договоров; подготовка договоров, дополнительных соглашений, приложений к договорам с Контрагентами; организация подписания договоров, дополнительных соглашений, приложений к договорам с Контрагентами;

2.3.6.5. Контроль и учет дебиторской задолженности по договорам с контрагентами;

2.3.6.6. Проведение в рамках действующего законодательства РФ мероприятий, направленных на погашение задолженности Контрагентами, являющимися должниками по договорам; ведение претензионно-исковой работы по взысканию дебиторской задолженности;

2.3.6.7. Контроль выполнения Контрагентами условий договоров с фиксацией допущенных Контрагентами нарушений;

2.3.6.8. Проведение регулярных осмотров Объекта/Имущества на предмет надлежащего использования Контрагентами арендуемого Объекта/Имущества и соблюдения условий договоров;

2.3.6.9. Подготовка рекомендаций в отношении ремонта Объекта/Имущества и/или его составных частей, и/или инженерных сетей и коммуникаций.

2.3.6.10. Стороны, руководствуясь Письмом Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России от «24» марта 2014 года № 03-03-06/1/12764 «Об учете для целей налога на прибыль расходов по договору аренды нежилых помещений» и Письмом Федеральной налоговой службы от «13» января 2016 года № СД-4-3/105@ «О порядке оформления первичных учетных документов и подтверждения расходов, учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, первичными документами (актами об оказании услуг), в которых отсутствует оттиск печати», пришли к соглашению, что Доверительным управляющим не предоставляются Контрагентам акты выполненных работ по начисленной Доверительным управляющим постоянной/переменной частям ежемесячной арендной платы по договорам аренды; на актах выполненных работ и иных первичных документах наличие оттисков печатей не обязательно;

2.3.6.11. Взаимодействие с государственными органами и организациями, на которые возложены контрольно-надзорные функции по проверке соблюдения действующего законодательства РФ;

2.3.6.12. Осуществление регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве (при этом все расходы, необходимые для осуществления регистрационных действий, в полном объеме возлагаются на Учредителя управления);

2.3.6.13. Осуществление действий, направленных на переоформление документов, выданных БТИ, в связи с переустройством/перепланировкой Объекта (при этом все расходы, необходимые для осуществления таких действий, в полном объеме возлагаются на Учредителя управления).

2.4. Доверительный управляющий вправе:

2.4.1. Осуществлять правомочия собственника в пределах, установленных законом и настоящим Договором.

2.4.2. Определить, какой способ его действий при осуществлении прав и обязанностей по настоящему Договору является наилучшим для наиболее полного и качественного достижения интересов Учредителя управления.

* + 1. Запрашивать и получать от Учредителя управления необходимые для выполнения настоящего Договора информацию и документы.
		2. Самостоятельно проводить переговоры с Контрагентами, в том числе на предмет согласования условий договоров и соглашений к ним (как заключенных до момента подписания настоящего Договора, так и после).

2.4.6. Осуществлять по своему усмотрению контроль за соблюдением Контрагентами обязательств по заключенным договорам, за эксплуатацией инженерных систем и коммуникаций Объекта, при этом осуществление такового контроля не подразумевает принятие Доверительным управляющим на себя какой-либо ответственности за нахождение инженерных систем и коммуникаций Объекта в ненадлежащем состоянии.

* + 1. В одностороннем внесудебном порядке расторгать договоры с Контрагентами.

2.4.8. Разрабатывать и передавать на рассмотрение Учредителю управления проекты и технические обоснования перепланировок, реконструкций и иных работ на Объекте, направленных на оптимизацию их использования, а также любые иные комплексные решения, направленные на получение/увеличение дохода Учредителя управления от использования Объекта/Имущества.

* + 1. Поручить по своему усмотрению другому лицу совершать от имени Доверительного управляющего необходимые для управления Объектом/Имуществом действия.

2.4.10. Требовать всякого устранения нарушения и защиты прав на Объект/Имущество, находящееся в доверительном управлении.

2.4.11. Представлять интересы в суде по искам, связанным с Объектом Имуществом, составляющим предмет настоящего Договора, в качестве истца, ответчика, третьего лица (при этом все расходы, необходимые для осуществления таких действий, в полном объеме возлагаются на Учредителя управления);

2.4.12. Получать вознаграждение от Учредителем управления в соответствии с условиями настоящего Договора.

**3. Срок действия договора**

3.1. Настоящий договор заключается сроком до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (не более 5 лет). При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

3.2. Настоящий Договор прекращается досрочно в случаях:

- отказа Доверительного управляющего или Учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для Доверительного управляющего осуществлять доверительное управление имуществом;

- отказа Учредителя управления от договора по иным причинам;

3.3. При отказе одной Стороны от настоящего Договора другая сторона должна быть уведомлена об этом за три месяца до прекращения Договора.

3.4. При прекращении настоящего Договора Имущество, находящееся в доверительном управлении, передается Учредителю управления по соответствующему акту приема-передачи в последний день действия настоящего Договора.

**4. Вознаграждение Доверительного управляющего**

4.1. Ежемесячное вознаграждение Доверительного управляющего составляет 10 % (Десять процентов) от ежемесячного дохода Учредителя управления от использования Имущества/Объектов, переданных в доверительное управление Доверительному управляющему, но в любом случае не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) рублей 00 копеек.

* 1. Вознаграждение Доверительному управляющему за соответствующий период выплачивается Учредителем управления путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Доверительного управляющего в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия Учредителем управления отчета от Доверителя управления.

4.3. Обязательство по перечислению денежных средств в рамках Договора считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны-получателя.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

5.2. Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах Учредителя управления, возмещает Учредителю убытки, причиненные 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.

5.3. Обязательства по сделке, совершенной Доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет Доверительный управляющий лично. Учредитель управления может в этом случае потребовать от Доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков.

5.4. 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 Доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества на имущество Учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в период действия настоящего договора, разрешаются путем переговоров.

6.2. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий путем переговоров, спор передается для разрешения в суд по месту исполнения настоящего Договора.

**7. Заключительные положения**

7.1. Передача недвижимого имущества Учредителем управления в доверительное управление подлежит государственной регистрации по правилам, предусмотренным [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/54) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7.2. Все изменения или дополнения к настоящему договору действительны, если они подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению действующее законодательство Российской Федерации.

7.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем направления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для Учредителя управления, Доверительного управляющего и органа, осуществляющего регистрацию настоящего Договора.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение № 1 - Акт приема-передачи Имущества по договору доверительного управления.

**8. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Учредитель управления | Доверительный управляющий |
|  |  |