

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

г. Минск

" ___ " _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Вверитель» в лице _____, действующий на основании _____, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью** _____, именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Вверитель передает Доверительному управляющему на определенный договором срок принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество, указанное в акте приема-передачи (далее - имущество), являющемся неотъемлемой частью договора в доверительное управление.

1.2. Имущество свободно от прав третьих лиц, не обременено залогом, а также обособлено от другого имущества: как от имущества Вверителя, так и от имущества Доверительного управляющего. Принадлежность недвижимого имущества Вверителю подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от _____.

1.3. Имущество передается Доверительному управляющему в день подписания договора обеими сторонами по акту приема-передачи с обязательной государственной регистрацией настоящего договора.

1.4. Стоимость имущества на день подписания договора составляет _____.

1.5. При прекращении договора эксплуатационные характеристики вверенного имущества должны быть не ниже изначальных с учетом естественного износа.

1.6. Доверительный управляющий осуществляет управление указанным имуществом в интересах Вверителя, совершая в отношении имущества любые юридические и фактические действия с соблюдением правил, установленных договором.

1.7. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Доверительному управляющему. Доверительный управляющий осуществляет правомочия собственника в отношении имущества в пределах, предусмотренных договором и законодательством.

2. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

2.1. Доверительный управляющий отражает имущество на отдельном балансе и ведет по нему самостоятельный учет, а также открывает отдельный банковский счет (спецсчет) для расчетов по деятельности, связанной с исполнением договора.

2.2. Доверительный управляющий осуществляет управление имуществом лично. Доверительный управляющий может поручить управление имуществом иному лицу (далее - заместитель) по своему усмотрению без согласия Вверителя.

2.3. Доверительный управляющий совершает сделки по доверительному имуществу (аренда, обслуживание, эксплуатация и др) от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве Доверительного управляющего. В письменных документах после наименования Доверительного управляющего должна быть сделана отметка "Д.У."

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ВВЕРИТЕЛЯ

3.1. Веритель имеет право:

3.1.1. получать доход от доверительного управления имуществом (сдачи имущества в аренду) за вычетом вознаграждения Доверительному управляющему и дополнительных расходов, связанных с доверительным управлением в соответствии с договором;

3.1.2. Получать своевременно в полном объеме и надлежащего качества услуги, предусмотренные настоящим договором;

3.1.3. Требовать от Доверительного управляющего соблюдения законодательства Республики Беларусь и условий настоящего договора;

3.1.4. Ознакамливаться с документацией, касающейся имущества и управления этим имуществом;

3.2.5. Требовать от Доверительного управляющего устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

3.2.6. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

3.2. Вверитель обязан:

3.2.1. передать имущество в доверительное управление в срок, указанный в подп. 1.3 договора, по акту приема-передачи;

3.2.2. не препятствовать Доверительному управляющему в осуществлении своих обязанностей по договору;

3.2.3. незамедлительно информировать Доверительного управляющего обо всех изменениях, которые могут повлиять на исполнение договора;

3.2.4. не разглашать информацию, признаваемую Доверительным управляющим конфиденциальной;

3.2.5. выплачивать вознаграждение Доверительного управляющего, а также возмещать стоимость дополнительных расходов, связанных с доверительным управлением в соответствии с условиями заключенного договора;

3.2.6. не ухудшать состояние недвижимого имущества и его инженерных систем;

3.2.7. по уведомлению Доверительного управляющего обеспечить явку (участие в видеоконференции посредством видеосвязи) своего уполномоченного представителя для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора;

3.2.8. отвечать на сообщения (уведомления, письма) Доверительного управляющего направленные посредством электронной почты, указанной в настоящем договоре или посредством Viber, WhatsApp, Telegram незамедлительно либо в сроки, указанные в направленном сообщении, уведомлении.

3.2.9. В случае неоплаты арендаторами (ссудополучателями) суммы арендной платы по договорам аренды, заключенным Вверителем до заключения настоящего договора, последний обязуется оплатить данные услуги за свой счет в течении 5 (пять) рабочих дней с момента сообщения об этом Доверительным управляющим посредством электронной почты либо путем направления сообщения в мессенджер WhatsApp, Viber, Telegram по телефону, указанному Вверителем.

3.2.10. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

4.1. Доверительный управляющий имеет право:

4.1.1. требовать от Вверителя своевременной передачи имущества в соответствии с подп. 1.3 договора по акту приема-передачи;

4.1.2. требовать всякого устранения нарушения прав на имущество по договору, а также соблюдения законодательства Республики Беларусь, в том числе от Вверителя;

4.1.3. получать вознаграждение, а также дополнительного возмещение своих расходов связанных с комплексным техническим обслуживанием и эксплуатацией недвижимого имущества, переданного в доверительное управление;

4.1.4. требовать досрочного расторжения договора в случае грубого нарушения Вверителем своих обязанностей по договору, а также в иных случаях, установленных законодательством и настоящим договором;

4.1.5. совершать юридические и фактические действия в интересах Вверителя, хотя прямо и не предусмотренные в договоре, но необходимые для его исполнения.

4.1.6. требовать возмещение убытков, понесенных в результате нарушения Вверителем обязательств по платежам, несвоевременном ответе на сообщения и иных убытков, понесенных Доверительным управляющим вследствие невыполнения (ненадлежащего выполнения) Вверителем условий настоящего договора;

4.1.7. давать Вверителю обязательные для исполнения указания по вопросам, входящим в компетенцию Доверительного управляющего в соответствии с настоящим договором;

4.1.8. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

4.2. Доверительный управляющий не имеет права:

4.2.1. быть выгодоприобретателем по договору;

4.2.2. совершать сделки с имуществом от своего имени без указания, что он действует в качестве Доверительного управляющего ("Д.У.");

4.2.3. использовать переданное ему имущество в собственных интересах.

4.3. Доверительный управляющий обязан:

4.3.1. добросовестно и эффективно исполнять договор;

4.3.2. принять имущество в доверительное управление в срок, указанный в подп. 1.3 договора;

4.3.3. лично осуществлять управление имуществом в интересах Вверителя (исключение - подп. 2.2 договора);

4.3.4. осуществлять в пределах, предусмотренных законодательством и договором, правомочия собственника в отношении имущества, в том числе заключать договора аренды (субаренды, безвозмездного пользования и др.) недвижимым имуществом;

4.3.5. совершать любые юридические или фактические действия по управлению имуществом с указанием, что он действует в качестве Доверительного управляющего (в письменных документах должна быть сделана отметка "Д.У.");

4.3.6. включать в состав имущества права, полученные им в результате доверительного управления имуществом;

4.3.7. исполнять за счет имущества обязанности, возникшие в результате доверительного управления имуществом;

4.3.8. выявлять факты самовольной перестройки (перепланировки, реконструкции) инженерных систем, составлять по выявленным фактам акты и осуществлять работу по устранению выявленных нарушений;

4.3.9. устанавливать правила доступа лиц на объект с целью обеспечения сохранности имущества.

4.3.10. осуществлять поиск арендаторов собственными силами либо путем заключения договора с организацией, обладающей специальным разрешением (лицензией) на осуществление риэлтерской деятельности. Стоимость услуг риэлтерской организации является расходами, произведенными при доверительном управлении имуществом и подлежит возмещению Вверителем, если стороны не согласовали иное.

4.3.11. предоставлять ежеквартальные отчеты Вверителю в свободной форме в которых содержится информация по результатам доверительного управления имуществом до 10- го числа месяца следующего за отчетным, если иной срок не согласовали стороны.

4.3.12. незамедлительно информировать Вверителя обо всех изменениях, которые могут повлиять на исполнение договора;

4.3.13. не разглашать информацию, признаваемую Вверителем конфиденциальной;

4.3.14. возвратить имущество вместе с полученными от доверительного управления доходами Вверителю после окончания действия договора на условиях, определенных в договоре;

4.3.15. не позднее 10 рабочих дней после окончания договора представить Вверителю итоговый отчет о порядке и результатах доверительного управления имуществом.

4.3.16. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим договором.

5. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Размер ежемесячного вознаграждения Доверительного управляющего составляет определенный процент в зависимости от ежемесячной выручки, полученной Доверительным управляющим от доверительного управления имуществом, и согласовывается сторонами в протоколе согласования цены, прилагаемом к настоящему договору.

В случае неполучения дохода в течении 2-х месяцев подряд, по причине высокой арендной ставки, отказом Вверителя от снижения арендной ставки, длительной задолженностью арендаторов по договорам аренды, заключенным Вверителем до заключения настоящего договора, Вверитель оплачивает вознаграждение Доверительному управляющему за 3-ий и каждый последующий месяц в размере 40% от вознаграждения, полученного за месяц, предшествующий месяцу в котором доход был не получен.

Согласованный настоящим договором размер вознаграждения удерживается Доверительным управляющим из сумм выручки, полученных от доверительного управления, и перечисляется на собственный расчетный счет в течении до 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.2. Доверительному управляющему дополнительно возмещаются расходы по управлению имуществом за счет доходов от использования этого имущества (стоимость государственных пошлин при подаче в суд, услуг адвокатов, юристов и др).

5.3. В случае неоплаты арендаторами (ссудополучателями) суммы арендной платы по договорам аренды заключенным Вверителем до заключения настоящего договора, последний обязуется оплатить данные услуги за свой счет в течении 5 (пять) рабочих дней с момента сообщения об этом Доверительным управляющим.

5.4. Размер ежемесячного вознаграждения может изменяться путем направления уведомления Вверителю о необходимости изменения размера вознаграждения посредством электронной почты _____, мессенджеров WhatsApp, Viber, Telegram _____ и встречного ответа Вверителя о согласии с изменением вознаграждения.

5.5. Полученное Вверителем сообщение с электронной почты Доверительного управляющего, указанной в настоящем договоре, либо сообщение посредством мессенджеров WhatsApp, Viber, Telegram на электронную почту либо мессенджер Вверителя, касающееся вопросов доверительного управления для решения которых необходимо согласие Вверителя имеют юридическую силу.

5.6. Доверительный управляющий в течении 10 (десять) банковских дней с момента перечисления денежных средств арендаторами(ссудополучателя) за аренду недвижимого имущества, перечисляет, причитающиеся Вверителю денежные средства (доходы Вверителя) за вычетом обязательных налоговых платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также суммы вознаграждения, дополнительных расходов связанных с управлением, указанных в пп.5.1,5.2.5.3. настоящего Договора.

Примечание: Денежные средства перечисляются Вверителю в сроки указанные абз. 1 и 5.6. Договора после того, как не менее чем 95 % арендатором произвели оплату по договорам аренды.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

6.2. Доверительный управляющий, не проявившая должной заботливости об интересах Вверителя, возмещает последнему убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, если будет доказана, что повреждение либо утрата имущества произошла по вине Доверительного управляющего. Бремя доказывания лежит на Вверителе.

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности в случаях:

6.3.1. если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, она приняла все меры для надлежащего исполнения обязательства;

6.3.2. если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств;

6.3.3. если докажет, что убытки произошли вследствие действий второй стороны по договору.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это явилось следствием действий обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), возникших после заключения настоящего договора, которые ни одна из сторон не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Под такими обстоятельствами стороны понимают: наводнения, пожары, землетрясения или другие стихийные бедствия, экстремальные погодные условия, а также военные конфликты, военные перевороты, террористические акты, гражданские волнения, масштабные забастовки, другие обстоятельства, не зависящие от сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязательств по настоящему договору и в результате которых исполнение обязательств по настоящему договору стало невозможным.

7.2. Наличие форс-мажорных обстоятельств подтверждается документом Белорусской Торгово-промышленной палаты Республики Беларусь или иным уполномоченным на этом органом, а также информацией, размещенной на сайте www.nbrb.by.

8. СРОК ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до _____ включительно. При отсутствии письменного уведомления одной из Сторон о прекращении действия договора за 30(тридцать) календарных дней до окончания срока действия, договор считается продленным на тех же условиях на каждые следующие 12 (Двенадцать) месяцев.

8.2. Договор и все вытекающие из него обязательства прекращаются в следующих случаях:

8.2.1. по соглашению сторон;

8.2.2. по истечении даты, указанной в п. 7.1 договора. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании его срока действия договор

считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором;

8.2.3. отказа одной из сторон от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для Управляющего осуществлять доверительное управление имуществом;

8.2.4. в случае признания Вверителя экономически несостоятельным (банкротом). Имущество включается в конкурсную массу;

8.2.5. отказа одной из сторон от договора доверительного управления имуществом с письменным уведомлением об этом другую сторону за 30(тридцать) календарных дней до момента прекращения договора. Срок надлежащего уведомления начинает течь с момента направления уведомления почтовым отправлением.

8.2.6. в иных случаях, установленных законодательством.

8.3. При прекращении действия договора Доверительный Управляющий возвращает Вверителю имущество вместе с полученными от доверительного управления доходами не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента расторжения.

8.4. Все изменения и дополнения к договору оформляются в виде дополнительных соглашений об изменении (дополнении) договора и должны быть подписаны обеими сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения сторон являются неотъемлемой частью договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все возможные споры и разногласия, возникающие из содержания и исполнения настоящего договора, или в связи с ним, Стороны договорились урегулировать путем переговоров, в том числе в претензионном порядке. При возникновении спора, Сторона, права которой нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию. Претензия должна быть рассмотрена по существу в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее получения.

9.2. При невозможности разрешения указанных споров и разногласий между сторонами в претензионном порядке они подлежат рассмотрению в Экономическом суде г. Минска.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев, связанных с выполнением Стороной своих обязательств по настоящему договору.

10.2. Настоящий договор по его предмету содержит и объединяет все соглашения и договоренности Сторон. Все иные договоры и (или) соглашения Сторон в письменной и (или) устной форме по предмету настоящего договора, а также переписка по отдельным вопросам, связанные с настоящим договором, заключенные (составленные) до даты подписания настоящего договора, теряют юридическую силу с даты вступления в силу настоящего договора.

Настоящий договор составлен в простой письменной форме в двух идентичных экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, обладающих одинаковой юридической силой и подлежит государственной регистрации в сроки установленные законодательством.

10.3. Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью этого договора.

10.4. В случае изменения реквизитов сторон, сторона, чьи реквизиты изменились, обязуется сообщить другой стороне свои новые реквизиты в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их изменения.

10.5. Настоящий договор, а также иные документы, подписанные уполномоченными лицами сторон при его заключении, изменении, расторжении, исполнении и переданные с использованием средств факсимильной связи, а также посредством направления на e/mail, Viber, Telegram, WhatsApp, имеют юридическую силу.

10.6. Признание судом какого-либо положения настоящего Договора недействительным или не подлежащим принудительному исполнению не влечёт недействительности или неисполнимости иных положений Договора.

10.7. Вопросы, которые не затронуты в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Беларусь.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Доверительный управляющий .	Вверитель
---------------------------------------	------------------

Приложение 1

к договору № _____

от « _____ »

Протокол согласования договорной цены
на оказание услуг по договору
доверительного управления недвижимым имуществом

_____, именуемый в дальнейшем «Вверитель» в лице _____, действующий на основании _____, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью** _____, именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий протокол согласования цены о нижеследующем:

Стороны определили, что размер вознаграждения Доверительного управляющего составляет:

_____ (_____)	%	при	выручке	в	размере	_____ белорусских рублей.
_____ (_____)	%	при	выручке	в	размере	_____ белорусских рублей.
_____ (_____)	%	при	выручке	в	размере	_____ белорусских рублей.

В течение срока действия договора размер вознаграждения по договору может быть изменен по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Республики Беларусь.

Доверительный управляющий .	Вверитель
---------------------------------------	------------------