

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ № ДУ-07/26

г. Санкт-Петербург «20» июля 2026 г.

Гражданка Российской Федерации Лебедева Марина Олеговна, 14.03.1986 года рождения, паспорт серии 40 11 № 482615, зарегистрированная по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 44, кв. 17, именуемая в дальнейшем «Учредитель управления», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Название» (ИНН 7810736492, ОГРН 1187847210457), в лице генерального директора Корнилова Дениса Андреевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Учредитель управления передает Доверительному управляющему на срок, указанный в пункте 10.1 Договора, имущество, указанное в разделе 2 Договора (далее — Имущество), в доверительное управление, а Доверительный управляющий обязуется осуществлять управление Имуществом в интересах Выгодоприобретателя (статья 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

1.3. Выгодоприобретатель: Учредитель управления.

1.4. Цель доверительного управления: получение дохода от сдачи Имущества в наем и сохранение его состояния.

2. Имущество

2.1. В доверительное управление передается: двухкомнатная квартира общей площадью 54,3 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007654:3321, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 27, кв. 48, этаж 5 (далее — Квартира), с мебелью и бытовой техникой по перечню акта приема-передачи. Кадастровая стоимость Квартиры — 8 912 000 (Восемь миллионов девятьсот двенадцать тысяч) рублей.

2.2. Имущество принадлежит Учредителю управления на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 78:14:0007654:3321-78/011/2019-4 от 12.03.2019.

2.3. Квартира не заложена, не сдана в наем, под арестом не состоит, по месту жительства в ней никто не зарегистрирован. Если Имущество обременено залогом, Учредитель управления письменно предупреждает об этом Доверительного управляющего до подписания Договора (пункт 2 статьи 1019 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.4. Имущество передается Доверительному управляющему по акту приема-передачи (Приложение № 1) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации передачи Квартиры в доверительное управление.

3. Форма договора и государственная регистрация

3.1. Если в доверительное управление передается недвижимое имущество, Договор составляется в виде одного документа, подписанного Сторонами (пункт 2 статьи 1017, статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации), а передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на него.

3.2. Заявление о государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление Стороны подают совместно в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора. Расходы на государственную регистрацию несет Учредитель управления.

4. Права и обязанности Доверительного управляющего

4.1. Доверительный управляющий вправе совершать в отношении Имущества юридические и фактические действия в интересах Выгодоприобретателя в пределах, установленных Договором, в том числе: заключать от своего имени договоры найма Квартиры с гражданами на срок не более 11 (одиннадцати) месяцев с платой за наем не ниже 55 000 (Пятидесяти пяти тысяч) рублей в месяц; получать плату за наем и обеспечительные платежи; вносить плату за содержание жилого помещения, взносы на капитальный ремонт и плату за коммунальные услуги в части, не возложенной на нанимателей; заказывать уборку, мелкий и текущий ремонт Квартиры и ремонт бытовой техники. В договоры найма Доверительный управляющий включает условие о том, что при прекращении Договора права и обязанности наймодателя переходят к Учредителю управления.

4.2. Без письменного согласия Учредителя управления Доверительный управляющий не вправе: отчуждать Квартиру, передавать ее в залог, сдавать в наем на срок более 11 (одиннадцати) месяцев или по цене ниже указанной в пункте 4.1 Договора, выполнять переустройство и перепланировку, заменять мебель и бытовую технику.

4.3. Сделки с Имуществом Доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая, что действует в качестве доверительного управляющего. В письменных документах после наименования Доверительного управляющего делается пометка «Д.У.» (пункт 3 статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.4. Имущество отражается у Доверительного управляющего на отдельном балансе, по нему ведется самостоятельный учет. Расчеты по доверительному управлению ведутся через отдельный банковский счет Доверительного управляющего: р/с 40702810955000073418 в Банке, г. Санкт-Петербург (статья 1018 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4.5. Доверительный управляющий осуществляет управление Имуществом лично. Поручить другому лицу совершение действий, необходимых для управления Имуществом, он может только в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1021 Гражданского кодекса Российской Федерации, и отвечает за действия такого лица как за свои собственные.

4.6. Доверительный управляющий обязан: обеспечивать сохранность Имущества; за счет доходов от Имущества своевременно вносить платежи, связанные с его содержанием; расходы свыше 15 000 (Пятнадцати тысяч) рублей в месяц производить только с письменного согласия Учредителя управления, за исключением расходов на устранение аварий; представлять отчеты в порядке раздела 6 Договора; по прекращении Договора возвратить Имущество в порядке раздела 10 Договора.

5. Права и обязанности Учредителя управления

5.1. Учредитель управления обязан передать Доверительному управляющему Имущество и документы, необходимые для управления им, и не вмешиваться в оперативную деятельность Доверительного управляющего в пределах его полномочий по Договору.

5.2. Учредитель управления вправе получать отчеты Доверительного управляющего и документы, подтверждающие доходы и расходы, а также проверять состояние Имущества, предупредив Доверительного управляющего не менее чем за 3 (три) рабочих дня.

6. Отчеты доверительного управляющего

6.1. Доверительный управляющий ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, представляет отчет о поступивших доходах, произведенных расходах, удержанном вознаграждении и сумме, подлежащей перечислению Выгодоприобретателю, с приложением копий платежных документов и договоров найма.

6.2. Годовой отчет о доверительном управлении, включающий сведения о состоянии Квартиры и имущества в ней, представляется не позднее 31 января года, следующего за отчетным.

6.3. Отчеты направляются Учредителю управления и Выгодоприобретателю (пункт 4 статьи 1020 Гражданского кодекса Российской Федерации) способом, указанным в пункте 11.2 Договора.

7. Вознаграждение, расходы и перечисление дохода

7.1. Вознаграждение Доверительного управляющего составляет 12 (двенадцать) процентов от платы за наем Квартиры, фактически поступившей за месяц. НДС не облагается: Доверительный управляющий освобожден от исполнения обязанностей налогоплательщика НДС (статья 145 Налогового кодекса Российской Федерации).

7.2. Вознаграждение и необходимые расходы, произведенные при доверительном управлении, выплачиваются и возмещаются за счет доходов от использования Имущества (статья 1023 Гражданского кодекса Российской Федерации). Доверительный управляющий удерживает их из поступивших доходов при расчете суммы, подлежащей перечислению Выгодоприобретателю.

7.3. Доход за вычетом вознаграждения и необходимых расходов Доверительный управляющий перечисляет Выгодоприобретателю не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, на счет Выгодоприобретателя № 40817810238120654127 в Банке.

7.4. Если в каком-либо месяце плата за наем не поступала или ее недостаточно для оплаты необходимых расходов, вознаграждение за этот месяц не начисляется, а недостающую сумму расходов Учредитель управления возмещает в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения отчета за этот месяц.

8. Ответственность сторон

8.1. Доверительный управляющий, не проявивший должной заботливости об интересах Выгодоприобретателя или Учредителя управления, возмещает Выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления, а Учредителю управления — убытки, причиненные утратой или повреждением Имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду, если не докажет, что убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий Выгодоприобретателя или Учредителя управления (пункт 1 статьи 1022 Гражданского кодекса Российской Федерации).

8.2. Обязательства по сделке, совершенной Доверительным управляющим с превышением полномочий или с нарушением ограничений, установленных пунктом 4.2 Договора, Доверительный управляющий несет лично (пункт 2 статьи 1022 Гражданского кодекса Российской Федерации).

8.3. За нарушение срока перечисления дохода, установленного пунктом 7.3 Договора, Доверительный управляющий уплачивает Выгодоприобретателю неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды, от неперечисленной суммы за каждый день просрочки.

8.4. За нарушение срока возмещения расходов, установленного пунктом 7.4 Договора, Учредитель управления уплачивает Доверительному управляющему неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды, от невозмещенной суммы за каждый день просрочки.

8.5. Залог в обеспечение возмещения убытков (пункт 4 статьи 1022 Гражданского кодекса Российской Федерации) Доверительный управляющий не предоставляет.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если оно вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации). Сторона, для которой возникли такие обстоятельства, письменно уведомляет другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления.

10. Срок действия и прекращение договора

10.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами. Срок доверительного управления — 3 (три) года со дня государственной регистрации передачи Квартиры в доверительное управление.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (пункт 2 статьи 1016 Гражданского кодекса Российской Федерации).

10.3. Договор прекращается по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации: смерти Выгодоприобретателя-гражданина или ликвидации Выгодоприобретателя — юридического лица; отказа Выгодоприобретателя от получения выгод по Договору; смерти Доверительного управляющего-гражданина, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, а также признания индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом); отказа Доверительного управляющего или Учредителя управления от доверительного управления в связи с невозможностью для Доверительного управляющего лично осуществлять управление; отказа Учредителя управления от Договора по иным причинам при условии выплаты Доверительному управляющему вознаграждения, предусмотренного пунктом 10.5 Договора; признания несостоятельным (банкротом) гражданина-предпринимателя, являющегося Учредителем управления.

10.4. Об отказе от Договора Сторона письменно уведомляет другую Сторону не менее чем за 3 (три) месяца до прекращения Договора (пункт 2 статьи 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации).

10.5. При отказе Учредителя управления от Договора по иным причинам, чем невозможность для Доверительного управляющего лично осуществлять управление, Доверительному управляющему выплачивается вознаграждение, начисленное в соответствии с пунктом 7.1 Договора по день прекращения Договора.

10.6. При прекращении Договора Имущество передается Учредителю управления по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения Договора вместе с документами, отчетом за последний период и остатком денежных средств по доверительному управлению. Права и обязанности наймодателя по действующим договорам найма Квартиры переходят к Учредителю управления; Доверительный управляющий уведомляет об этом нанимателей и передает Учредителю управления полученные от них обеспечительные платежи. Заявление о погашении записи о доверительном управлении в Едином государственном реестре недвижимости Стороны подают совместно в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения Договора.

11. Разрешение споров и уведомления

11.1. Стороны стремятся урегулировать разногласия путем переговоров. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. Споры рассматриваются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

11.2. Отчеты, претензии и уведомления направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 12 Договора, либо по электронной почте: Учредитель управления — lebedeva@example.ru, Доверительный управляющий — info@example.ru.

11.3. Изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Изменения условий доверительного управления недвижимым имуществом оформляются в той же форме, что и Договор.

11.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Приложение № 1 — акт приема-передачи Имущества.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Учредитель управления:
Лебедева Марина Олеговна
Паспорт серии 40 11 № 482615
ИНН 540532817764
Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 44, кв. 17
Счет № 40817810238120654127
в Банке, г. Новосибирск
Эл. почта: lebedeva@example.ru

_____ / М. О. Лебедева

Доверительный управляющий:
ООО «Название»
ИНН 7810736492 / КПП 781001001
ОГРН 1187847210457
Адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 139, пом. 12-Н
Р/с 40702810955000073418 (счет доверительного управления)
в Банке, г. Санкт-Петербург
К/с 30101810000000000000, БИК 044000000
Эл. почта: info@example.ru

Генеральный директор
_____ / Д. А. Корнилов

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург «12» августа 2026 г.

Учредитель управления передал, а Доверительный управляющий принял в доверительное управление следующее Имущество:

№	Наименование, характеристики	Состояние, комплектность
1	Квартира, кадастровый номер 78:14:0007654:3321, г. Санкт-Петербург, ул. Типанова, д. 27, кв. 48, 54,3 кв. м	косметический ремонт 2023 г., без повреждений
2	Кухонный гарнитур с варочной панелью и духовым шкафом	исправен
3	Холодильник двухкамерный	исправен
4	Стиральная машина	исправна
5	Диван-кровать, шкаф-купе, обеденный стол, 4 стула	потертость обивки дивана
6	Ключи от входной двери и почтового ящика	2 (два) комплекта

Переданы документы: выписка из ЕГРН, квитанции за июль 2026 г. Показания приборов учета: холодная вода — 00412 куб. м, горячая вода — 00268 куб. м, электроэнергия — 18 530 кВт·ч. Замечаний к состоянию Имущества, кроме указанных в таблице, нет.

Учредитель управления:
_____ / М. О. Лебедева

Доверительный управляющий:
Генеральный директор
_____ / Д. А. Корнилов