

# Договор доверительного управления недвижимым имуществом (квартира)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Доверитель», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, 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. Доверитель передает принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м для использования в целях \_\_\_\_\_ в доверительное управление Доверительному управляющему в течение \_\_\_\_\_ дней после подписания настоящего Договора, а Доверитель принимает ее.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики: общая полезная площадь - \_\_\_\_\_ кв.м; жилая площадь - \_\_\_\_\_ кв.м; количество комнат \_\_\_\_\_ ;

1.3. Доверитель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора квартира не заложена, под арестом не состоит и не обременена никакими другими обязательствами.

1.4. Доверительный управляющий использует квартиру в течение всего срока Договора в соответствии с ее целевым назначением (для проживания).

1.5. Право собственности на указанное имущество подтверждается следующими документами: \_\_\_\_\_ .

1.6. Доверительный управляющий владеет и распоряжается переданным жилым помещением исключительно в интересах собственника.

1.7. Передача жилого помещения в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к Доверительному управляющему.

## 2. ДОВЕРИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРА

2.1. Заключая настоящий Договор, Доверитель оказывает особое доверие Доверительному управляющему как лицу, способному наилучшим образом распорядиться принадлежащим Доверителю жилым помещением.

2.2. Доверительный управляющий при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора, обязан действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов Доверителя.

2.3. Доверительный управляющий имеет исключительное право определять, какой способ его действия в отношении управляемого жилого помещения является наилучшим с точки зрения интересов Доверителя.

### **3. СРОК ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ**

3.1. Срок действия настоящего Договора определяется с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 г. до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 г.

3.2. Права и обязанности Доверительного управляющего по управлению имуществом возникают с момента передачи жилого помещения Доверительному управляющему. Передача жилого помещения осуществляется по акту о передаче имущества, подписанному с двух сторон. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один из которых вручается Доверителю жилого помещения, а второй – Доверительному управляющему.

3.3. Договор может быть прекращен до истечения указанного в п.3.1 срока при возникновении следующих обстоятельств:

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

3.4. Доверитель вправе отказаться в любое время от Договора при условии выплаты Доверительному управляющему причитающегося по Договору вознаграждения за последний месяц действия Договора.

3.5. При отказе одной стороны от Договора другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за \_\_\_\_\_ дней до прекращения Договора.

3.6. 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.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Доверитель имеет право:

2.1.1. Проверять исполнение Договора Доверительным управляющим.

2.1.2. Осуществлять контроль над действиями Доверительного управляющего путем осмотра Имущества, переданного в доверительное управление, и ознакомления с балансом, ведущимся Доверительным управляющим.

2.1.3. Получать все сведения и отчеты, представляемые Доверительным управляющим государственным контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.4. Получать доходы от переданного в управление Имущества за вычетом сумм, подлежащих выплате Доверительному управляющему в виде вознаграждения и компенсации расходов по доверительному управлению.

2.2. Доверитель обязан:

2.2.1. Передать Доверительному управляющему Имущество, а также все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей и осуществления прав по настоящему Договору.

2.2.2. Выплачивать вознаграждение в соответствии с разд. 6 настоящего Договора.

2.2.3. После прекращения настоящего Договора принять Имущество, возвращаемое Доверительным управляющим, в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Сделки с Имуществом Доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве Доверительного управляющего, посредством отметки в письменных документах после имени или наименования Доверительного управляющего "Д.У."

2.4. Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и настоящим Договором, правомочия собственника в отношении Имущества, переданного в доверительное управление. Доверительный управляющий может распоряжаться Имуществом только с предварительного письменного согласия Доверителя в следующих случаях:

1. \_\_\_\_\_ .

2. \_\_\_\_\_ .

2.5. Права, приобретенные Доверительным управляющим в результате действий по управлению Имуществом, включаются в состав этого Имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий Доверительного управляющего, исполняются за счет этого Имущества.

2.6. Для защиты прав на Имущество, находящееся в доверительном управлении, Доверительный управляющий вправе требовать всякого устранения нарушения своих прав в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.7. Доверительный управляющий обязан:

2.7.1. Обособить Имущество, полученное им в доверительное управление или приобретенное им за счет средств Доверителя, от другого имущества Доверителя и от собственного имущества. Это Имущество отражается у Доверительного управляющего на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет.

2.7.2. Открыть отдельный банковский счет для проведения расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением Имуществом.

2.7.3. В течение \_\_\_\_\_ дней после окончания очередного квартала представлять Доверителю отчет о своей деятельности.

Отчет будет считаться принятым, если в течение \_\_\_\_\_ дней Доверителю не направит Доверительному управляющему своих возражений по отчету в письменной форме.

2.7.4. Передать Доверителю 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, а также расходы, понесенные Доверительным управляющим в ходе исполнения настоящего Договора, учитываются им на отдельном балансе и указываются в отчете, представляемом Доверителю управления.

В случае превышения сумм доходов, полученных от управления Имуществом, над понесенными в связи с этим расходами Доверительный управляющий обязан передать сложившуюся разницу Доверителю управления.

Суммы указанной выше разницы должны перечисляться Доверительным управляющим на расчетный счет Доверителя управления, указанный в разд. 11 настоящего Договора.

2.7.5. Обеспечить сохранность Имущества, находящегося в доверительном управлении.

2.8. Расходы, связанные с передачей недвижимого Имущества в доверительное управление и государственной регистрацией указанной передачи, несет \_\_\_\_\_.

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Стороны вправе установить особые условия управления имуществом.

5.2. Особые условия устанавливаются дополнительным соглашением.

5.3. Доверительный управляющий вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора, если особые условия доверительного управления, предложенные Доверителем, 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.

## **6. РАСЧЕТЫ И ПРАВО НА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ**

6.1. Доверительный управляющий ежемесячно выплачивает Доверителю \_\_\_\_\_ рублей.

6.2. Доверительный управляющий имеет право на получение вознаграждения в размере \_\_\_\_\_ % от дохода, полученного в результате доверительного управления. Причитающиеся Доверителю суммы должны ему выплачиваться ежемесячно, не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за истекшим месяцем, кварталом. Оплата коммунальных услуг, электроэнергии, телефонной связи, интернета осуществляется Доверительным управляющим за счет нанимателей жилого помещения.

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

6.4. Средства, передаваемые Доверительным управляющим Доверителю, выплачиваются наличными либо переводятся на расчетный счет, указанный в дополнительном соглашении.

6.5. Доверительный управляющий ежемесячно перечисляет на расчетный счет Доверителя, указанный в дополнительном соглашении средства в размере месячной арендной платы за вычетом вознаграждения Доверительному управляющему и расходов по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, телефонной связи, и \_\_\_\_\_ .

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОВЕРИТЕЛЯ**

7.1. Доверитель имеет право:

- проверять исполнение Договора Доверительным управляющим и получать все сведения и отчеты, представляемые Доверительным управляющим государственным контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством;
- 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 досрочно прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке;
- получать доходы по переданному в управление имуществу за вычетом сумм, подлежащих выплате Доверительному управляющему в виде вознаграждения и компенсации расходов по доверительному управлению.

7.2. Доверитель обязан передать Доверительному управляющему все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей и осуществления прав по настоящему Договору.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

8.2. Долги по обязательствам, возникающим в связи с управлением имуществом, погашаются за счет полученных по нему доходов.

8.3. За непредоставление в \_\_\_\_\_ -дневный срок по вине Доверителя помещения, указанного в п.1.1 настоящего Договора, Доверитель уплачивает пеню в размере \_\_\_\_\_ % от суммы вознаграждения за каждый день просрочки.

8.4. В случае неуплаты Доверительным управляющим в сроки, установленные данным Договором, начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_ % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

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

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке, в установленном законом порядке.

## 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор имеет следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями: \_\_\_\_\_ .

10.2. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Доверителя и Доверительного управляющего.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Доверитель  
Регистрация: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Паспорт серия: \_\_\_\_\_  
Номер: \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
Кем: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_

Доверительный управляющий  
Регистрация: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Паспорт серия: \_\_\_\_\_  
Номер: \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
Кем: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Доверитель \_\_\_\_\_

Доверительный управляющий  
\_\_\_\_\_