

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(Национальный исследовательский университет)  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ А.В. Прохоров  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Доверительное управление недвижимым имуществом

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.79082 ВКР

Руководитель работы,  
ст. преподаватель кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ А.С. Черепашкин  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Автор работы  
студент группы ДО–510

\_\_\_\_\_ Э. М. Крутикова  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Нормоконтролер  
ст. преподаватель кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина  
\_\_\_\_\_ 2019 г.

Челябинск 2019

## АННОТАЦИЯ

Крутикова Э.М. Доверительное управление недвижимым имуществом. – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –510, 67 с., 3 ил., 6 табл., библиогр. список – 44 наим., 5 прил., 13 л. плакатов ф. А4.

**Объектом выпускной квалификационной работы** выступают общественные отношения, возникающие в связи с реализацией доверительного управления недвижимым имуществом по законодательству Российской Федерации.

**Предметом выпускной квалификационной работы** являются правовые нормы российского законодательства, регулирующие порядок заключения и исполнения договоров доверительного управления недвижимым имуществом.

**Целью выпускной квалификационной работы** является теоретико-правовой анализ правовой конструкции договора о доверительном управлении недвижимым имуществом в российском гражданском праве, изучение прав и обязанностей сторон по договору, исследование теоретических и практических проблем правового регулирования данных отношений в современных условиях, а также разработка предложений по совершенствованию действующего российского законодательства.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданско-процессуального права, возникающих в процессе доверительного управления недвижимым имуществом.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ .....	10
1.1 Понятие и история развития института доверительного управления имуществом .....	10
1.2 Нормативно-правовая база, регулирующая договор доверительного управления недвижимым имуществом .....	22
2 ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ .....	31
2.1 Права, обязанности и ответственность сторон по договору доверительного управления имуществом .....	31
2.2 Заключение, изменение и прекращение договора доверительного управления имуществом .....	40
2.3 Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом .....	45
3 ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ .....	51
3.1 Анализ судебной практики по вопросам доверительного управления недвижимым имуществом .....	51
3.2 Тенденции развития правового регулирования договора доверительного управления недвижимым имуществом .....	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А Образец договора доверительного управления недвижимым имуществом .....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Судебная практика .....	71

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования** заключается в том, правовой институт доверительного управления появился в российской правовой системе сравнительно недавно – в середине 90-х гг. прошлого века (глава 53 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исследование правового положения данного института гражданского оборота, осуществление и защита его прав представляет важную задачу, которая вызывает немало споров, как в науке гражданского права, так и в правоприменительной практике. К данному вопросу обращались ведущие российские цивилисты конца XX века, а в современных условиях актуальность и значимость этой проблемы лишь возрастает.

Обусловлено это повышением роли гражданского оборота, расширением перечня имущества, находящегося в доверительном управлении и усилением контроля государства за его оборотом.

Новым для России и развивающимся рыночным процессом выступает профессиональное управление недвижимостью (сервейинг). Оно осуществляется как в рамках корпоративных структур (особенно таких крупных, как АФК «Система», ПАО «ЕЭС РФ», ПАО «Газпром», ФПГ «Альфа-групп» и др.), в которых созданы и функционируют специализированные системы управления корпоративным имуществом входящих в их состав подразделений, так и профессиональными рыночными структурами – управляющими компаниями (трастовыми организациями), управляющими недвижимым имуществом по «доверенности» и переданным им в доверительное управление (траст).

Доверительное управление – процесс управления имуществом, первоначально принадлежащим учредителю, передается в распоряжение доверительного собственника (управляющего или попечителя), но доход с него получают выгодоприобретатель (бенефициар). Учредитель (который может одновременно быть и выгодоприобретателем и (или), в ряде случаев, и управляющим) в рамках специального соглашения передает принадлежащие ему ценности под контроль попечителя, который обязан совершать с ними операции, приносящие выгодоприобретателям максимальную прибыль или соответствующие другим инструкциям учредителя.

Это формирует цивилизованный механизм перехода имущества к профессиональному управленцу, который сможет эффективно исправить положение.

Доверительное управление является перспективной и удобной формой управления: к управлению имуществом привлекаются профессионалы, собственнику (или иным уполномоченным лицам) предоставляются достаточные гарантии по данному договору.

Крупные компании, владеющие объектами недвижимого имущества, в условиях экономического спада столкнулись с проблемой убыточности содержания такого имущества на фоне отсутствия постоянной прибыли от его эксплуатации.

Речь идет о компаниях, владеющих объектами недвижимости, но не использующие их в процессе ведения деятельности. К примеру, помещения, не сдающиеся в аренду и не использующиеся для ведения бизнеса, простаивают, но, тем не менее, требуют расходов, связанных с оплатой коммунальных услуг, охраной, т. п.

Однако, изучение состояния степени разработанности темы, показало, что больше внимания уделяется исследованию общетеоретических и практических вопросов института доверительного управления имуществом в целом, но в отношении проблем доверительного управления недвижимым имуществом сколько угодно комплексные работы в настоящее время отсутствуют.

Несмотря на наличие обзоров практики высших судов судебная практика по спорам, возникающим в связи с договорами доверительного управления имуществом, не отличается единообразием [31]. Таким образом, все вышеуказанное свидетельствует об актуальности выбранной темы.

Таким образом, указанные выше обстоятельства придают изучению института доверительного управления имуществом в настоящее время большую актуальность.

**Объект работы** – общественные отношения, возникающие в связи с реализацией доверительного управления недвижимым имуществом по законодательству Российской Федерации.

**Предмет работы** – правовые нормы российского законодательства, регулирующие порядок заключения и исполнения договоров доверительного управления недвижимым имуществом.

**Целью выпускной квалификационной работы** является теоретико-правовой анализ правовой конструкции договора о доверительном управлении недвижимым имуществом в российском гражданском праве, изучение прав и обязанностей сторон по договору, исследование теоретических и практических проблем правового регулирования данных отношений в современных условиях, а также разработка предложений по совершенствованию действующего российского законодательства.

Эта цель реализуется путем решения следующих задач:

- 1) рассмотреть эволюцию института доверительного управления имуществом в России;
- 2) проанализировать сущность и значение договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 3) исследовать недвижимое имущество как предмет договора доверительного управления;
- 4) проанализировать правовой статус сторон договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 5) определить существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 6) исследовать форму договора доверительного управления недвижимым имуществом;

7) рассмотреть содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом по законодательству РФ;

8) выявить теоретические и практические проблемы в рассматриваемой сфере и разработать предложения по законодательному совершенствованию и дальнейшему применению данного правового института.

Среди трудов, посвященных проблемам доверительного управления в целом, следует выделить работы таких авторов, как Э.В. Абрамова, Е.В. Акилова, В.С. Андреев, В.В. Безбах, З.Э. Беневоленская, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Л.Г. Вострикова, В.А. Дозорцев, Д.Ю. Колосов, Л.Ю. Михеева, О.Н. Садилов, В.В. Семиныхин, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой.

Отметим труды Л.Г. Востриковой «Доверительное управление имуществом собственника и его особенности», З.Э. Беневоленской «Доверительное управление имуществом: история и современность», В.П. Грибанова «Доверительное управление имуществом: проблемы развития в Российской Федерации», Л.К. Салов «Доверительное управление имуществом: правовые, налоговые и бухгалтерские аспекты», И.В. небесихина «Основные положения договора доверительного управления имуществом» которые отличаются особой источниковой базой. В этих исследованиях затронуты дискуссионные моменты современного правового регулирования доверительного управления имуществом в России.

**Методологическая основа исследования.** Методологию исследования составили различные методы познания, основное значение отводилось общенаучным методам: диалектическому и системно-структурному. Особую роль играют частные методы: исторический, функциональный, сравнительно-правовой. Путем формально-юридического метода, основываясь на правилах юридической техники и формальной логики, проанализирован и обобщен правовой материал доверительного управления имуществом в РФ.

**Нормативную базу исследования** составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы и нормативные правовые акты, определяющие правовое положение договора доверительного управления имуществом.

**Эмпирической базой исследования** послужили решения Конституционного суда РФ, материалы судебной практики в форме руководящих разъяснений Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда, обзоры судебной практики; факты, получившие отражение в научной литературе и в печати; относящиеся к объекту исследования статистические материалы.

Для более полного изучения исследованы исторические аспекты доверительного управления, сферы его применения. Также исследованы вопросы, предоставляющие значимость для практического применения данного института.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в расширении теоретических знаний о договоре доверительного управления недвижимым имуществом, его значению и роли в современных гражданских и предпринимательских

правоотношениях.

Полученные результаты могут способствовать дальнейшим исследованиям проблем правового регулирования договора доверительного управления недвижимым имуществом.

**Практическая значимость** состоит в том, что результаты исследования могут быть использованы для совершенствования законодательства, регулирующего исполнение договора доверительного управления недвижимым имуществом.

# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

## 1.1 Понятие и история развития института доверительного управления имуществом

Гражданские правоотношения, которые являются самыми массовыми среди других, а именно экономические, регулируются статьями ГК РФ. Совершенно новым стал институт доверительного управления имуществом. Институт доверительного управления является регулятором гражданских отношений, а именно тех, которые в социалистической экономической модели были не востребованы. В Советском Союзе частная собственность отсутствовала, следовательно, и институт доверительного управления не был востребован [12, с. 35].

Исследователь института доверительного управления Алябьев Д.Н. указывал: «Ни в дореволюционной России, ни в советские годы отношения по доверительному управлению специально не регулировались правом и, следовательно, договор доверительного управления имуществом на практике не заключался» [10, с. 132].

Доверительное управление имуществом – новый институт гражданского права. Его появление было обусловлено развитием рыночных отношений.

Понятие «имущество» неразрывно связано с системой рыночных отношений. Только имея возможность рыночного обращения, вещи и вещные права [14, с. 78] приобретают свойства имущества.

В Советском энциклопедическом словаре 1989 г. под редакцией А. М. Прохорова дано следующее определение недвижимости: «В феодальном и буржуазном праве земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, иные вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения, заводы и т. д.), противопоставляется движимости. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля и другие естественные ресурсы (воды, леса, недра) являются исключительно собственностью государства».

Согласно ГК РФ все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы.

1. Объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, участки недр, обособленные водные объекты).

2. Объекты, которые прочно связаны с землей и их перемещение влечет несоизмеримый ущерб их назначению.

3. Объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда, космические объекты).



В международных стандартах оценки недвижимость определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе и постройки. Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также под или над ней.

Таким образом, понятие «недвижимость» можно свести к сумме трех составляющих: земельный участок (1) + улучшения на земельном участке (2) + комплекс прав на объекты недвижимости (3).

К основным родовым признакам недвижимого имущества относятся следующие.

1. Стационарность, неподвижность – признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность – объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т. д. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими характеристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

3. Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамент, стены, перекрытия) подразделяются на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет [4, с. 67].

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости, выделяются частные, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости. Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, двух одинаковых участках или строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Юридическое понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный

участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости. Вместе с тем имеются и определенные особенности в формулировании понятия недвижимости в различных правовых системах – в семье континентального права и в семье общего (прецедентного) права.

В Российской юридической практике институт доверительного управления имуществом принял универсальные характеристики его стали применять не только в коммерческой, но и в не коммерческой сфере [16, с. 58].

Данные правоотношения решают несколько задач: первая это непосредственно защита прав собственника, вторая защита прав доверительного управляющего, а также остается вопрос определения объекта управления, который передается в доверительное управление.

Однако для эффективного и полного формирования института доверительного управления потребуется время для развития законодательства в этой сфере.

В 1993 году с принятием Указа президента РФ «О доверительной собственности (трасте)» было положено начало формирования института доверительного управления. Однако, институт доверительного управления и доверительной собственности не тождественны. Во втором случае собственник утрачивает право собственности, которое переходит к доверителю собственности.

После вступления в силу второй части ГК РФ институт доверительного управления имуществом стал вполне реальным для воплощения, а Указ президента 1993 утратил юридическую силу.

В условиях финансового кризиса и экономического спада основной целью большинства организаций и предприятий является снижение уровня расходов и оптимизация издержек. С этой целью субъекты хозяйствования проводят всесторонний анализ расходов всех уровней и направлений и стремятся найти возможные способы уменьшения данных расходов или их полного исключения.

Большую роль в формировании института доверительного управления сыграла англо-американская конструкция траста. Попытка внедрения этого института в отечественное гражданское право не имела успеха. Однако сама идея управления на свой риск чужим имуществом была разработана в новом ГК РФ в виде доверительного управления имуществом.

Институт доверительной собственности зародился в период раннего средневековья (XII–XIII вв.) в Англии. Полагают, что толчком к созданию доверительной собственности послужил запрет на отчуждение земель в пользу церкви. Дабы обойти его, собственник земли становился доверительным собственником участка и управлял им в интересах церкви. В других случаях побудительным мотивом для возникновения такой конструкции было отсутствие возможности завещать землю любому лицу.

Существовало правило, по которому единственным наследником мог быть наследник по закону. Однако если наследодатель до смерти установил доверительную собственность, то после смерти право управления могло перейти к

бенефицианту (предполагаемому наследнику по завещанию) [14, с. 4].

Особое влияние на возникновение доверительной собственности оказало разделение английского права на общее и право справедливости.

Содержание доверительной собственности сводится к тому, что одно лицо, устанавливающее доверительную собственность, т.е. выступающее как учредитель (settlor), передает другому лицу, именуемому доверительным собственником (trustee), имущество для управления в интересах обозначенного или одного или нескольких выгодоприобретателей, называемых бенефициарами (beneficiary).

Специфика института доверительной собственности состоит в том, что право собственности в этом случае как бы расщепляется: одна часть полномочий собственника, а именно управление и распоряжение выделенным имуществом, принадлежит одному лицу (доверительному собственнику), а другая часть правомочий – получение выгод от эксплуатации имущества, в том числе получение доходов, – другому лицу или лицам (одному или нескольким бенефициарам). Это «расщепление» проявляется во всей структуре отношений, связанных с трастом. Если в ранний период траст рассматривался преимущественно применительно к недвижимости, то с течением времени его объектом стало и движимое имущество [19, с. 127].

С конца XIX в. траст стал использоваться в США. Это привело к его значительному усовершенствованию. Так, возник предпринимательский траст (трест). По своей сути это объединение капиталов несколькими лицами, произведенное в целях увеличения этих капиталов. Особенностью его является то, что для такого объединения средств нет необходимости создавать юридическое лицо. Вкладчики-учредители объединяют средства и доверяют их управление определенным доверительным собственникам. Взамен средств они получают удостоверения, которые по своей сущности схожи с акциями акционерного общества, так как удостоверяют право на долю в фонде доверительной собственности. Вкладчики, ставшие держателями удостоверения, являются одновременно бенефициантами треста.

Дальнейшим развитием предпринимательского треста явилось возникновение холдинговых (держательских) компаний. Холдинговая компания является доверительным собственником («держателем») переданных ей учредителями акций, взамен которых она выдает бенефициантам (бывшим учредителям) свои акции или иные бумаги. Особенностью холдингов является то, что учредители компании могут влиять на управление имуществом с помощью своих директоров, входящих в состав органа холдинговой компании.

Очевидные экономические преимущества траста обусловили его последующее распространение в других системах права. В частности, швейцарское законодательство в тех ситуациях, когда банк вложенные клиентом средства размещает у третьих лиц и приобретает в связи с этим прибыль для клиента, видит отношения доверительной собственности. Вклад клиента преобразуется в

средства банка, которые, однако, должны быть использованы исключительно в интересах клиента. В отношениях с третьими лицами банк выступает как собственник (от своего имени и за свой счет).

Траст впоследствии не смог прижиться в отечественном гражданском праве. Причиной этому было то, что траст был заимствован из англосаксонской системы права, где допускается расщепление права собственности.

В Российской Федерации сконструирована романо-германская правовая система не допускающая расщепления собственности, поэтому подобные схемы невозможны.

Особенностью траста было то, что ни один из участников отношений «траста» не обладал всей совокупностью правомочий собственника, но каждый из них сохранял у себя какую-то их часть. Получалось, что единое право собственности как бы «расщеплялось» между несколькими субъектами и поэтому невозможно было определить, кто же из них является собственником переданного в «траст» имущества.

Относительно гражданского права Германии отметим, что оно располагает сходной правовой конструкцией, основанной на договоре. Доверивший передает свое имущество доверенному, обязывая его управлять им с определенной целью и в интересах доверившего. Если собственником имущества остается доверивший, то такие отношения можно назвать доверительным управлением имуществом. Если же право собственности передается доверенному, то это и есть доверительная собственность.

В дореволюционном праве России были представления о разделении права собственности. Существовало понятие о правах на чужие вещи, заимствованное из римского частного права. Таковыми без сомнений считали чиншевое право и сервитуты [15, стр. 142].

Сходство с доверительным управлением можно было обнаружить в управлении имуществом при опеке (XIX в.). «Недвижимое имение малолетнего опекун содержит или приводит в такое состояние, чтобы надлежащие с него доходы получались сполна, и государственные сборы были выплачены своевременно» [15, стр. 178].

Много сходства с доверительным управлением в деятельности душеприказчика. Фигура душеприказчика, известная русскому праву с древних времен, – аналог английского «администратора» или «исполнителя наследства». Обязанностью душеприказчика являлось принять наследство в «заведование», охранять его, уплатить долги наследодателя, взыскать с его должников, а затем уже передать имущество наследникам в долях, указанных завещателем. Такое лицо владеет и распоряжается имуществом от своего имени, но не может использовать имущество по назначению или уничтожить его, т.е. правомочия его весьма ограничены. Юридически имущество не имеет собственника сразу после смерти наследодателя, ведь наследники еще не вступили в свои права. Однако, российское право ни в коей мере не признавало душеприказчика хотя бы

временным собственником наследственной массы. Это всего лишь доверенное лицо [15, стр. 183].

В советский период гражданское право формально не признавало существования прав на чужие вещи (ограниченных вещных прав), хотя на деле использовало такие конструкции (право оперативного управления, предоставленное государственному предприятию). Сама собственность как основа экономического строя, по сути, существовала лишь в форме «общенародной собственности», «колхозно-кооперативной» и частично – «личной» собственности граждан. Забытыми оказались способы управления имуществом в чужих интересах, в том числе и при опеке или наследовании.

С 1 марта 1996 года была введена в законное действие часть вторая ГК РФ, которая закрепляет договор доверительного управления имуществом в качестве самостоятельного гражданско-правового обязательства, отдельного правового института. С того момента у нас в стране активизировалась деятельность по передаче имущества в доверительное управление. На наш взгляд, именно принятие части 2 ГК РФ прояснило многие положения данного института, в частности был реализован подход об обязательственной природе доверительного управления. Таким образом, Указ от 1996 года вступает в противоречие с ГК РФ и перестал применяться.

В общем итоге, Гражданский кодекс РФ пошел по другому пути правового регулирования доверительных отношений, а именно, по пути установления правового института «доверительного управления чужим имуществом». Ввиду новых положений при передаче имущества в доверительное управление не происходит передача права собственности к доверительному управляющему. Дополнительно заметим, что это значительно решает проблему отражения в учетной системе операций, связанных с передачей имущества, оно продолжает учитываться на балансе учредителя, собственника имущества.

В связи с принятием части второй Гражданского кодекса РФ Глава 53 части второй ГК РФ вводит понятие «доверительное управление» и прямо исключает возможность возникновения вещных прав у доверительного управляющего, была закреплена модель обязательно-правовых отношений без перехода права собственности от учредителя-собственника к доверительному управляющему.

Подводя итог изложенному выше материалу, можно сформулировать следующие выводы.

В развитии доверительного управления имуществом можно выделить следующие периоды:

- 1) принятие Федерального закона «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 года;
- 2) принятие Указа Президента РФ «О доверительной собственности» от 24.12.1993 года;
- 3) период с принятия Указа Президента РФ «О доверительной собственности» от 24.12.1993 года;

- 4) период с принятия части 1 Гражданского кодекса РФ;
- 5) принятия части 2 Гражданского кодекса РФ 1 марта 1996 года (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

Таким образом, история развития доверительного управления имуществом предусматривает три отдельных этапа.

Гражданский кодекс РФ на современном этапе развития является основным источником регулирования отношений по доверительному управлению имуществом. Однако наличие правовых пробелов в данном акте порождает трудности и противоречия на практике. Дальнейшее развитие доверительного управления имуществом в России возможно, особенно в условиях рыночной экономики, только при наличии обновленной нормативно-правовой базы.

Согласно договору доверительного управления, собственник передает право на распоряжение имуществом второй стороне (управляющему). При этом собственник выплачивает управляющему вознаграждение в установленном договором размере, а управляющий распоряжается имуществом от своего имени с целью получения прибыли для выгодополучателя (как правило – собственник, в исключительных случаях – третья сторона).

Рассмотрим профессиональное управление недвижимостью – сервейинг.

Углубление специализации функций управления недвижимостью в специализированных подразделениях, и развитие кооперации, сопровождающееся интеграцией управления различными объектами недвижимости, обусловили выделение на рынке управления недвижимостью несколько видов компаний-участников:

- 1) управляющие компании, которые обслуживают сразу несколько объектов недвижимости;
- 2) управляющие компании, которые создаются целенаправленно «под объект»;
- 3) хозяйствующие подразделения собственников объектов недвижимости;
- 4) компании-застройщики, которые самостоятельно управляют возведенными ими объектами.

В зарубежной и отечественной практике значительно выросла роль управляющих компаний первого вида, осуществляющих комплексное, системное управление и развитие недвижимости, которое получило название «сервейинг» (от англ. *survey* – обследование, проверка).

Сервейинг предполагает непрерывный мониторинг ситуации на рынке недвижимости, проведение всевозможных экспертиз. Исходя из рыночной конъюнктуры, состояния и потенциала объекта недвижимости, сервейеры подбирают способы и возможности извлечения максимальной пользы из него.

Сервейинг имеет техническую, экономическую, юридическую, экологическую стороны и т. д.

Таблица 1.1 – Характеристика основных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

Признак сравнения	Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости			
	Сервейинговая	Девелоперская	Риелторская	Оценочная
Содержание услуг	Комплексное, системное управление недвижимостью на всех этапах ее жизненного цикла	Подготовка и реализация инвестиционных проектов в сфере недвижимости, надзор за ходом строительства объектов недвижимости	Посредничество и информационное сопровождение сделок с объектами недвижимости	Оценка стоимости объектов недвижимого имущества
Основные функции компаний, оказывающих данный вид услуг	Сбор и обработка информации об объектах недвижимости; оценка, экспертиза и управление недвижимостью; подготовка и внедрение проектов по застройке и модернизации зданий; продажа и аренда коммерческой недвижимости	Создание объекта недвижимости; разработка бизнес-концепции; сдача готового объекта	Подбор объектов недвижимости; организация просмотра объектов; проверка юридической чистоты титула объектов недвижимости; содействие в составлении договора аренды	Оценка рыночной, инвестиционной, залоговой и других видов стоимости объектов недвижимости

Весь спектр услуг, оказываемых управляющими компаниями в сфере недвижимости, в мировой практике определен следующими стандартами.

1. Facility management (фасилити менеджмент) – это управление инфраструктурой организации. Главными задачами facility management являются инженерно-техническая эксплуатация, обслуживание инфраструктуры, создание комфорта. Функции facility management многообразны – от организации уборки помещений и закупки мебели до организации всех видов ремонтных работ и управления службами охраны.

2. Если управляющая компания начинает заниматься отношениями с арендаторами, ведением договоров с клиентами собственника помещения, юридически-

ми тонкостями, распоряжаться активами компании, бухгалтерской отчетностью по управляющему проекту, то это уже называется доверительным управлением – *property management* (проперти менеджмент). В данном случае речь идет об управлении активами – кредитами под реконструкцию, инвестиционными капиталами. В этом и состоит сущность *property management*.

Основным его отличием от *facility management* является то, что для последнего не является характерным заключение сделок с имуществом. При этом компания, занимающаяся *property management*, оказывает услуги по обслуживанию зданий. Их спектр значительно шире, чем предоставляет узкоспециализированная компания по *facility management*. *Property management*, кроме технической эксплуатации объекта, включает осуществление административно-правового управления – реализацию площадей объекта, дополнительное коммерческое использование площадей, ведение всего юридического и финансового документооборота по объекту, а также управление объектом как портфелем активов и повышение ставки капитализации.

Передача собственности в доверительное управление в 2018 году осуществляется в соответствии с положениями главы 53 ГК РФ. В статье разберем, как передать имущество в доверительное управление, как оформить договор доверительного управления, какие действия могут совершать стороны в рамках договора, какие преимущества передачи собственности в управление для владельца и управляющего.

Помещения, не сдающиеся в аренду и не используемые для ведения бизнеса, простаивают, но, тем не менее, требуют расходов, связанных с оплатой коммунальных услуг, охраной, т. п.

Передача собственности в доверительное управление в 2018 году – эффективный инструмент оптимизации расходов компании в части обслуживания движимого имущества и объектов недвижимости, которые находятся в собственности у субъекта хозяйствования, но не используются в процессе ведения бизнеса. Согласно договору доверительного управления, собственник передает право на распоряжение имуществом второй стороне (управляющему). При этом собственник выплачивает управляющему вознаграждение в установленном договором размере, а управляющий распоряжается имуществом от своего имени с целью получения прибыли для выгодополучателя (как правило – собственник, в исключительных случаях – третья сторона).

В 2018 году доверительное управление имуществом осуществляется в соответствии с положениями главы 53 ГК РФ. Согласно документу, собственник может передать в доверительное управление следующие имущественные объекты:

- 1) помещения;
- 2) объекты недвижимости в виде комплекса либо его части;
- 3) отдельные объекты недвижимости;
- 4) ценные бумаги.

Кроме того, ГК РФ предусматривается возможность передачи в доверительное



управлений предприятия в форме юрлиц.

Порядок заключения договора доверительного управления имуществом, соблюдения его основных положений, регулируется нормами главы 53 ГК РФ. В пункте 1 статьи 886 ГК РФ договор доверительного управления имуществом определяется как договор, по которому одна сторона (учредитель доверительного управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах указанного учредителем лица (выгодоприобретателя).

Договор доверительного управления имуществом – это соглашение о передаче избранных правомочий собственника управляющему на определенное время с целью извлечения дохода.

Это соглашение, в силу которого одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (ст. 1012 ГК РФ).

Данный договор – реальный. Он вступает в силу с момента передачи управляющему имущества в доверительное управление, а при передаче в управление недвижимого имущества – с момента его государственной регистрации. Он может быть как возмездным, так и безвозмездным, но в любом случае является двусторонним.

В отличие от договора поручения данный договор не является лично-доверительной сделкой (хотя обязанности управляющего в нем обычно носят личный характер). Между его участниками не складывается лично-доверительных отношений, утрата которых делает возможным его одностороннее и безмотивное расторжение. Поэтому термин «доверительное» применительно к управлению, осуществляемому по данному договору, носит условный характер и не имеет гражданско-правового значения.

Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме под страхом признания его ничтожным (п. 1 и п. 3 ст. 1017 ГК). При этом передача в доверительное управление недвижимости должна быть оформлена по правилам договора продажи недвижимости. Поэтому наряду с текстом договора в данном случае необходимо также подписание сторонами передаточного акта или иного документа о фактической передаче недвижимости в управление (п. 1 ст. 556 ГК), а при передаче в управление предприятия как имущественного комплекса необходимы еще и акт инвентаризации его имущества, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости его имущества и перечень всех его долгов (обязательств) (п. 2 ст. 561 ГК). Передача в доверительное управление недвижимости во всех случаях завершается обязательной государственной регистрацией этой сделки (п. 2 ст. 1017 ГК).

Содержание договора доверительного управления и существенные условия.

К числу существенных условий данного договора п. 1 ст. 1016 ГК отнесены:

- 1) точное обозначение состава имущества, передаваемого в доверительное управление (поскольку, в частности, по окончании срока действия договора это имущество подлежит возврату учредителю);
- 2) наименование выгодоприобретателя (юридического лица или гражданина), в пользу которого учреждается доверительное управление, в том числе и в случаях, когда бенефициаром по этому договору является учредитель управления;
- 3) размер и форма вознаграждения управляющему, если только договор не является безвозмездным;
- 4) срок действия договора.

Договор доверительного управления всегда является срочным, причем срок его действия не должен превышать пяти лет (для отдельных видов имущества, передаваемого в доверительное управление, федеральным законом может быть установлен иной предельный срок). В любом случае данный договор не может прикрывать фактическое отчуждение имущества собственника, т.е. совершение под видом этого договора сделок купли-продажи или дарения имущества в обход установленных запретов и ограничений.

Предметом договора доверительного управления является совершение управляющим любых юридических и фактических действий в интересах выгодоприобретателя (п. 2 ст. 1012 ГК), поскольку их точное содержание обычно невозможно предвидеть в момент учреждения управления. Однако какие-то из этих действий могут быть заранее исключены или ограничены законом или договором. Например, управляющему может быть запрещено безвозмездное отчуждение находящегося в его управлении имущества (или его части), а иные сделки по отчуждению имущества могут допускаться лишь с прямого согласия учредителя управления.

Управляющий вправе поручить иному лицу совершение от своего имени действий, необходимых для управления имуществом, только в случае, когда такая возможность прямо предусмотрена договором или полученным от учредителя письменным согласием, либо в тех же исключительных случаях, когда допускается возможность передоверия (ср. п. 2 ст. 1021 и п. 1 ст. 187 ГК).

При этом управляющий остается ответственным перед учредителем и выгодоприобретателем за все действия по управлению имуществом, совершенные выбранным им для этого в названных случаях лицом. Оно неслучайно именуется законом поверенным (управляющего), ибо его действия юридически будут считаться действиями самого управляющего, отвечающего за них «как за свои собственные» (абз. 2 п. 2 ст. 1021 ГК). Поэтому отношения управляющего со своим поверенным (заместителем) должны оформляться договором поручения (доверенностью), а не субдоговором, обычно оформляющим возложение исполнения договорного обязательства на третье лицо.

Наряду с личным совершением управляющим действий по управлению чужим

имуществом к числу его основных обязанностей относится также представление учредителю и выгодоприобретателю отчетов об их результатах. Порядок и сроки представления отчетов устанавливаются договором. Принятие отчетов без возражений свидетельствует о надлежащем исполнении управляющим своих обязанностей по договору. По окончании срока действия договора управляющий по общему правилу обязан возвратить имущество учредителю.

Со своей стороны, учредитель управления обязан уплатить управляющему вознаграждение (если договор доверительного управления носил возмездный характер), а также компенсировать ему необходимые расходы, понесенные в связи с осуществлением управления. Вознаграждение управляющему может устанавливаться в форме однократно уплачиваемой суммы; периодических, например ежемесячных, выплат; части дохода от управления имуществом и т. п.

Важно, что в соответствии со ст. 1023 ГК вознаграждение, как и компенсация необходимых расходов, должны производиться за счет доходов от использования имущества, переданного в управление. Данное правило призвано стимулировать эффективность и доходность управления (ибо при отсутствии доходов управляющий лишается источника своего вознаграждения).

Исходя из изменившейся обстановки, все больше возрастает необходимость в грамотном и эффективном использовании коммерческих и технических качеств и свойств недвижимости. В связи с этим возрастает роль управляющих компаний – коммерческих организаций, обладающих специализированными знаниями и опытом в сфере управления объектами недвижимости.

В последнее время большое количество управляющих компаний предлагает услуги не только доверительному управлению недвижимым имуществом в классическом понимании, то есть по сдаче такого имущества в аренду третьим лицам, но и услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации зданий и иной недвижимости.

Кроме того, в управление недвижимостью зачастую входит финансовое и юридическое управление, анализ коммерческого потенциала объекта, разработка программ по повышению экономической эффективности недвижимости, ремонтно-эксплуатационное обслуживание зданий, подготовка, заключение и ведение договоров со сторонними организациями, в том числе с городскими и иными ресурсоснабжающими организациями для обеспечения различного рода снабжением недвижимого имущества, управление инфраструктурой, выполнение комплекса мероприятий направленных на увеличение коммерческого потенциала объектов, а также коммерческий и технический консалтинг в сфере недвижимости и иные действия.

Следует отметить, что для совершения всех указанных действий совершенно недостаточно существующей нормативно-правовой базы, которая представлена, как было указано выше, всего одной главой 53 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащей 15 статей. По нашему мнению, такое состояние нормативной базы, регулирующей стремительно развивающийся институт

доверительного управления недвижимым имуществом, не отвечает существующему положению вещей и довольно негативным образом сказывается на реальных правоотношениях между субъектами доверительного управления.

В процессе исследования института доверительного управления недвижимым имуществом, сформулируем авторское понятие договора доверительного управления недвижимым имуществом следующим образом:

Договором доверительного управления недвижимым имуществом является соглашение одной стороны (учредителя управления) и другой стороне (доверительного управляющего), согласно которому одна сторона передает другой стороне недвижимое имущество и объекты его инфраструктуры на определенный срок в доверительное управление с целью выполнения экономически и юридически значимых действий в отношении указанного имущества.

## **1.2 Нормативно-правовая база, регулирующая договор доверительного управления недвижимым имуществом**

Рассматривая нормативно-правовую базу в отношении института доверительного управления имуществом, отметим в качестве основного источника Гражданский кодекс Российской Федерации, Глава 53 Доверительное управление имуществом ГК РФ. Глава 53 содержит пятнадцать статей с 1012 по 1026.

Также статья 1012 Главы 53 прямо называет два федеральных закона, регулирующих договор доверительного управления имуществом:

- 1) Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. № 156–ФЗ «Об инвестиционных фондах»;
- 2) Федеральный закон от 17 июля 2009 г. № 145–ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги»».

Если доверительное управление ведется в интересах собственников жилищного фонда, то здесь вступают в силу нормы Жилищного Кодекса РФ.

Проблемы правового регулирования отношений в рамках договора доверительного управления имуществом возникают в судебной практике, в том числе в связи с отсутствием в нормах данного института четкого определения того, что является предметом договора.

В частности, исходя из положения п. 1 ст. 1012 ГК РФ предмет договора доверительного управления заключается в управлении имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). При этом под управлением имуществом следует понимать совершение в отношении данного имущества в соответствии с договором доверительного управления любых юридических и фактических действий в интересах выгодоприобретателя (п. 2 ст. 1012 ГК РФ).

Нормы других отраслей законодательства также содержат указание на совершение должником в рамках исполнения обязательства тех или иных действий. В частности, п. 2 ст. 162 ЖК РФ возлагает на управляющую организацию обязанность в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Правовая неопределенность по вопросу о предмете договора доверительного управления составляет основу для споров о квалификации той или иной сделки как договора доверительного управления.

Так, в судебной практике возникают вопросы о квалификации договора в качестве договора доверительного управления в случае, если к обязанностям управляющего отнесено выполнение исключительно фактических действий, в то время как в соответствии с п. 2 ст. 1012 ГК РФ доверительный управляющий совершает в интересах выгодоприобретателя любые фактические и юридические действия.

Кроме того, вопрос о правовой квалификации сводится не только к уяснению предмета договора доверительного управления. Суд в качестве основания для признания сложившихся правоотношений подпадающими под регулирование тех или иных норм может принимать во внимание и иные обстоятельства, в частности объект управления.

Согласно материалам из судебной практики между управляющей компанией и товариществом собственников жилья может быть заключен договор доверительного управления недвижимым имуществом с соблюдением пп. 4, 6 ст. 148 ЖК РФ и требований п. п. 2, 3 ст. 1017 ГК РФ [44, с. 27].

Включение в статью 1012 п.п. 4 и 5 обусловлено введением в законодательство множества особенностей доверительного управления паевыми инвестиционными фондами и автомобильными дорогами общего пользования федерального значения.

Такие особенности введены Федеральными законами от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также некоторыми иными актами.

В главе 53 ГК РФ доверительное управление имуществом находит свое отражение впервые как правовой институт. С одной стороны, Гражданский кодекс достаточно подробно определяет основные положения рассматриваемого института: закрепляет легальное определение понятия «договор доверительного управления», форму договора, права, обязанности, ответственность сторон по договору, основания прекращения договора.

Но с другой стороны, данный нормативно-правовой акт допускает массу правовых пробелов в регулировании правоотношений по доверительному управлению имуществом. ГК РФ дает лишь общую характеристику указанному договору, не раскрывая при этом многих важных вопросов. Бесспорно, ГК РФ является основным и общим правовым источником, и он не должен раскрывать подробности каждого института в системе права России, для этого должны приниматься специальные законы и подзаконные нормативно-правовые акты.

Проведем анализ в отношении определенных правовых норм ГК РФ, который позволит выявить положения, которые неэффективны, и следовательно, подлежат отмене либо изменению.

Одна из проблем правового регулирования заключается в том, что такое регулирование, хотя и позволяет в определенной мере избежать бремени содержания данного имущества, все же не уменьшает для собственника бремя обладания правом собственности на переданное в доверительное управление имущество. Такая передача не ограждает собственника от риска негативных последствий деятельности доверительного управляющего.

В частности, в соответствии со ст. 1022 ГК РФ учредитель несет субсидиарную ответственность наряду с управляющим по долгам, возникшим из доверительного управления.

Более верна точка зрения, что учредитель должен нести ответственность только за риск утраты данного имущества, но не по обязательствам, возникшим из доверительного управления. Ввиду того, что собственник несет дополнительную ответственность за неэффективную работу доверительного управляющего, возникает конфликт экономических интересов учредителя управления и доверительного управляющего, который не уменьшается, а не увеличивается.

При законодательном закреплении субсидиарной ответственности учредителя управляющий будет пытаться распорядиться своим собственным имуществом так, чтобы снизить размер своей ответственности и увеличить ответственность учредителя. Собственник, принимая во внимание такой риск, должен будет контролировать не только процесс управления, но и сами действия управляющего. Такой контроль будет увеличивать расходы собственника и уменьшать его доход. Более того, при данных условиях, экономическая сущность доверительного управления не соблюдена, поскольку самостоятельность управляющего сокращается из-за вовлечения собственника в его действия по управлению имуществом. Поэтому нет нужды возлагать меры ответственности на учредителя управления за действия управляющего, поскольку он практически отстранен от управления в отношении переданного имущества, отмена субсидиарной ответственности не повлечет изменения сущности положений ГК РФ о доверительном управлении.

Положения Гражданского кодекса недостаточно четко фиксируют стандарты деятельности управляющего по доверительному управлению имуществом,

которые должны заключаться в его обязанности придерживаться определенного отношения к имуществу, следовательно, конфликт экономических интересов неизбежен. Только лишь ст. 1022 ГК РФ закрепляет, что не проявление управляющим должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления является основанием для привлечения его к ответственности.

Исходя из содержания данной статьи, делаем вывод о том, что проявление должной заботливости об интересах собственника является обязанностью управляющего, хотя это не предусмотрено в качестве обязанности управляющего в соответствующей статье ГК РФ. Но центральная проблема сводится к тому, что Гражданский кодекс нигде не указывает, что такое должная заботливость об интересах собственника, степень заботливости не определена однозначно.

Однако отсутствие в ГК РФ определения должной заботливости приведет к несоответствию управленческой деятельности той степени эффективности, которая ожидается собственником от управляющего.

Таким образом, в гражданском законодательстве отсутствует самая главная норма, которая значительно снизила бы риск некачественного ведения деятельности доверительным управляющим по отношению к переданному имуществу. Определение минимального стандарта по отношению к переданному имуществу при ведении управляющим деятельности по доверительному управлению. Установление такого стандарта позволило бы четко установить случаи привлечения управляющего к ответственности перед собственником, что позволило бы снизить посредством правового регулирования экономический конфликт интересов собственника и управляющего.

Обратим внимание на факт, что существует склонность со стороны доверительного управляющего использовать переданное ему имущество для удовлетворения своих потребностей. Ввиду этого надо, чтобы в Гражданском кодексе необходимо ввести положение о запрете для доверительного управляющего совершать сделки, в которых присутствует его личная заинтересованность.

Несмотря на то, что Гражданский кодекс предписывает управляющему совершать все сделки в интересах собственника, зачастую весьма затруднительно определить, были ли данные действия осуществлены в интересах собственника, когда сделки с заинтересованностью заключены приблизительно по среднерыночной цене. Так, в Кодексе следовало бы ограничить возможность управляющего заключать сделки в отношении переданного имущества, другой стороной в которых выступает сам управляющий, либо его родственник, либо организация, в которой имеется доля участия управляющего, хотя эти сделки могут быть совершены по среднерыночной цене. В таких сделках бывает сложно установить, мог бы управляющий осуществить сделку по распоряжению имуществом по более высокой цене и соответственно более эффективно распорядиться имуществом, если бы другой стороной в сделке выступала другая

независимая сторона.

Особенностью правового регулирования доверительного управления имуществом является наличие многочисленных специальных правил, отраженных, в основном, в подзаконных нормативно-правовых актах. Указанные правила посвящены регулированию отдельных видов доверительного управления имуществом, и они приоритетны по отношению к Гражданскому кодексу. Соответственно положения ГК РФ могут применяться к ним только в той части, которая не урегулирована специальными законами. Это исходит как из общеправовых принципов разрешения коллизий в праве, так и из принципа приоритетности специальных норм перед общими законодательными положениями.

Гражданское законодательство состоит из Гражданского кодекса РФ и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих гражданско-правовые отношения. В этом смысле можно сделать вывод о том, что какое-либо законодательство, устанавливающее особенности правового регулирования доверительного управления ценными бумагами, как это предусмотрено ст. 1025 ГК РФ, в настоящее время отсутствует.

В то же время на современном этапе имеется немало количество подзаконных нормативных актов, регламентирующих отношения, связанные с доверительным управлением ценными бумагами: указы Президента, постановления Правительства, нормативные акты Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг и Центрального Банка Российской Федерации, юридическая сила которых не может не вызывать сомнений.

Несмотря на то, что у указанных органов и ведомств присутствуют определенные полномочия касательно регулирования данных правоотношений, считаем, нельзя согласиться с тем, что они смогут обеспечить нормотворчество путем комплексного правового регулирования отношений по доверительному управлению.

Принятие единого закона о доверительном управлении ценными бумагами устранил разрозненность и фрагментарность нормативного материала, разрешит правовые коллизии.

Заметим, что в российском законодательстве доверительное управление имуществом в хозяйственной сфере легально появилось не так давно, в силу этого, еще не накоплен и не обобщен достаточный практический опыт его применения на практике. Среди ученых нет единства по вопросу о том, достаточна ли существующая законодательная база для эффективного регулирования доверительного управления имуществом или требуется принятие закона, который более бы подробно регулировал практику применения данного института.

Нормативно-правовая база в области регулирования отношений по доверительному управлению имуществом характеризуется тем, что она формируется органами различного уровня и в различных сферах правового



регулируемого. Применительно к ценным бумагам происходит активное регулирование с помощью подзаконных нормативно-правовых актов.

Недостаточная степень развития законодательной базы служит сдерживающим фактором развития института доверительного управления.

Современное состояние гражданского законодательства о доверительном управлении имуществом позволяет сделать вывод о том, что отечественный законодатель остановил свой выбор на адаптированном для российской правовой системы институте доверительного управления имуществом.

Отметим сущность и значение договора доверительного управления имуществом.

Передача имущества в доверительное управление в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ является способом осуществления своих абсолютных правомочий собственником, определяющим цели, условия и порядок управления.

Характерные черты доверительного управления:

- 1) носит открытый для третьих лиц характер;
- 2) построено на жесткой конструкции взаимных и четко определенных прав и обязанностей сторон обязательственных отношений;
- 3) договор доверительного управления имеет длящийся, сравнимый с агентскими отношениями характер, но не влечет перехода права собственности.

Доверительный управляющий вправе совершать в отношении доверенного имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (законом или договором могут быть предусмотрены ограничения).

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «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.

Договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий пяти лет (ст. 1016 ГК РФ).

Договор доверительного управления является:

- 1) реальным;
- 2) по общему правилу возмездным;
- 3) двусторонним.

Свое законодательное закрепление данный институт получил с введением в действие нового Гражданского кодекса Российской Федерации, однако нельзя говорить о главе 53 ГК РФ как главе, содержащей все те нормы, которые

обеспечивали бы эффективное правовое регулирование отношений по доверительному управлению.

Более того, указанная глава не отражает в полной мере и назначение института доверительного управления имуществом, заключающегося в опосредовании отношений по вовлечению управляющим имущества собственника в оборот и осуществлению им самостоятельного хозяйствования этим имуществом. Все это в целом дает основание утверждать, что процесс формирования и реформирования правоотношения по доверительному управлению имуществом в законодательном плане еще далек от своего завершения.

Отметим, что судебная практика имеет опыт, когда Договор доверительного управления может быть прекращен при наступлении обстоятельств, указанных в ст. 1024 ГК РФ, а также в договоре.

Например, признание договора доверительного управления недействительным.

Требования о признании договора недействительным удовлетворены Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.09.2014 № Ф07–5172/2014 по делу № А42–5628/2013.

Исковые требования: о признании недействительным договора доверительного управления имуществом – долей в размере 100% в уставном капитале ООО «Северный морской путь» и о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Требование удовлетворено по решению суда.

Суд, исследовав фактические обстоятельства дела, установил, что в результате согласованных действий бывшего руководства компании Истца и ответчика посредством спорной сделки из владения истца выведено имущество в виде доли в размере 100 % в уставном капитале ООО «Северный морской путь» с целью причинения вреда истцу и воспрепятствования исполнению судебного решения по корпоративному спору. В связи с чем суд сделал вывод о ничтожности договора доверительного управления – как совершенного с намерением причинить вред истцу.

Доверительный управляющий – Ответчик ООО «Креатив» – не обладает соответствующим персоналом и опытом в области корпоративного и лицензируемого управления (управление портом), а также не имеет имущества, достаточного для покрытия убытков, причиненных управляющим, в соответствии с положениями ст. 1022 ГК РФ. Доказательств исполнения доверительным управляющим оспариваемого договора в соответствии с п. 4 ст. 1020 ГК РФ ответчиком не представлено.

Выше обозначены правовые недочеты в отношении доверительного управления имуществом, которые присутствуют в Гражданском кодексе, и пути их устранения. На наш взгляд, указанные нововведения придадут правовому регулированию данного института эффективный характер.

## Выводы по разделу 1

В современной России понятие «недвижимость» введено в экономический и правовой оборот в связи с установлением статуса частной собственности на землю Законом РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» № 1798-1 и Основами гражданского законодательства СССР и республик от 31 мая 1991 г. (ст. 4). Затем этот термин подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст. 1) и окончательно законодательно закреплён Гражданским кодексом РФ 30 ноября 1994 г. (ст. 130).

Передача имущества в доверительное управление в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ является способом осуществления своих абсолютных правомочий собственником, определяющим цели, условия и порядок управления.

Характерные черты доверительного управления:

- 1) носит открытый для третьих лиц характер;
- 2) построено на жесткой конструкции взаимных и четко определенных прав и обязанностей сторон обязательственных отношений;
- 3) договор доверительного управления имеет длящийся, сравнимый с агентскими отношениями характер, но не влечет перехода права собственности.

Передача собственности в доверительное управление – эффективный инструмент оптимизации расходов компании в части обслуживания движимого имущества и объектов недвижимости, которые находятся в собственности у субъекта хозяйствования, но не используются в процессе ведения бизнеса.

Доверительное управление имуществом – это универсальный институт, который рассчитан на применение как в коммерческой, так и в некоммерческой сфере. Применение данного института призвано обеспечивать стабильность гражданских отношений, т.к. доверительное управление ориентировано не просто на сиюминутную выгоду, а на установление длительных отношений по извлечению доходов из имущества.

Новизна конструкции доверительного управления порождает целый ряд проблем как в юридической науке, так и на практике. По большей части они касаются толкования норм о доверительном управлении, а также возможностей использования доверительного управления в различных ситуациях, прямо не предусмотренных законом. На сегодняшний день доверительное управление используется не так широко, как хотелось бы. В связи с чем необходимо определить причины недостаточного использования этого института, а также выявить возможные пути их устранения.

При передаче собственности в доверительное управление сторонами правоотношений выступают: учредитель управления – собственник имущества, который передает недвижимость либо ценные бумаги второй стороне для доверительного управления; доверительный управляющий – вторая сторона договора, принимающая на себя обязательства по управлению имуществом в соответствии с услови-

ями соглашения; выгодополучатель – субъект правоотношений, который является получателем прибыли в результате доверительного управления имуществом.

В подавляющем большинстве случаев выгодополучателем выступает учредитель управления (собственник имущества). ГК РФ не предусматривает ограничений относительно форм собственности для сторон договора доверительного управления. Таким образом, учредителем и управляющим могут выступать как организации и предприятия, так и физические лица, а также индивидуальные предприниматели.

На сегодняшний день доверительное управление имуществом регулируется ГК РФ Глава 53, которое требует доработки.

## 2 ОСОБЕННОСТИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

### 2.1 Права и обязанности сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом

Существует несколько точек зрения на правовую природу института доверительного управления недвижимым имуществом, которые могут быть обозначены следующими тезисами:

- 1) данный институт имеет обязательственно-правовую природу;
- 2) доверительное управление имуществом есть вещное право;
- 3) доверительное управление является обязательственным правоотношением с наличием вещно-правовых элементов.

При этом правоотношения, возникающие при доверительном управлении между участниками доверительного управления, автором разделены на две группы:

- 1) правоотношения между учредителем управления и доверительным управляющим, в которых учредитель передает имущество управляющему, а управляющий обязуется осуществлять юридические и фактические действия с целью удовлетворения имущественного интереса учредителя или иного указанного им лица;
- 2) правоотношения между доверительным управляющим и контрагентами доверительного управляющего по сделкам, связанным с доверительным управлением имуществом, а также прочими третьими лицами по реализации правомочий доверительного управляющего.

О применимости конструкции доверительного управления.

Поскольку ГК РФ не ограничивает передачу в доверительное управление какого-либо имущества, в правоприменительной практике периодически возникают вопросы о применимости конструкции доверительного управления к некоторым объектам. Прежде всего, такой вопрос возникает применительно к некоторым вещным правам, существующим в рамках обязательственных правоотношений (например, в отношении права пользования предметом аренды), а также к обязательственным правам требования.

По мнению автора, здесь основное значение имеет не вид объекта, а полномочия лица, которому они передаются.

Доверительное управление обязательно предполагает:

- 1) систематическое осуществление доверительным управляющим юридических и фактических действий с объектом доверительного управления. Систематичность здесь вытекает из длящегося (срочного) характера доверительного управления [1, ст. 1016 ГК РФ];

2) осуществление действий в интересах учредителя доверительного управления или выгодоприобретателя [1, ст. 1012 ГК РФ], что предполагает получение ими какого-либо положительного эффекта. Последнее обстоятельство предопределено отнесением договора доверительного управления к договорам на оказание услуг [1, п. 2 ст. 779 ГК РФ];

3) вступление доверительного управляющего в отношения с третьими лицами [1, ст. 1020, 1022 ГК РФ].

Поэтому, например, не может быть признано доверительным управлением:

1) получение другим лицом долга без использования полученных средств в интересах кредитора;

2) предоставление другому лицу прав пользования или эксплуатации какого-либо имущества без его использования в отношениях с третьими лицами и т. д.

В доверительное управление передается имущество. Термин «имущество» используется в законодательстве и доктрине неоднозначно.

В одних случаях под имуществом понимаются только вещи (например, ст. ст. 130, 209 ГК), в других - вещи и имущественные права (например, ст. 56 ГК). Нередко под имуществом понимается все имеющееся у субъекта: вещи, права и обязанности (например, ст. 1112 ГК). Именно в этом значении используется термин «имущество» в 1012 статье ГК РФ, что, конечно, не означает недопустимость передачи в доверительное управление только вещей или только прав и т. д.

Все объекты гражданских прав (ст. 128 ГК) делятся на две большие группы:

1) материальные блага;

2) нематериальные блага.

В доверительное управление могут передаваться только материальные блага. В принципе по усмотрению собственника, учреждающего доверительное управление, в управление можно передавать любые материальные блага. Естественно, что должны соблюдаться установленные законом правила об оборотоспособности объектов гражданских прав [1, ст. 129 ГК].

Объекты, изъятые из оборота, не могут быть переданы в доверительное управление. Объекты ограниченно оборотоспособные (те, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению) могут быть переданы в доверительное управление с соблюдением соответствующих специальных норм.

Земля и другие природные ресурсы могут быть объектами доверительного управления в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и о других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК). Существует множество запретов и ограничений.

Так, иностранные граждане и юридические лица, а также некоторые иные субъекты могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного

назначения»).

Следовательно, указанные лица не могут получать соответствующие земельные участки в доверительное управление.

1. если закон предусматривает передачу имущества в управление, то тот же закон указывает, какое это имущество – то, которое требует постоянного управления им (ст. ст. 38, 43, 1173 ГК).

2. иногда аналогично тому, как это сделано в статье 1012, дается примерный перечень имущества, передаваемого в доверительное управление. Так, в соответствии со ст. 1173 ГК РФ «если в составе наследства имеется имущество, требующее не только охраны, но и управления (предприятие, доля в уставном (складочном) капитале хозяйственного товарищества или общества, ценные бумаги, исключительные права и тому подобное)», оно передается в доверительное управление. Иногда закон предписывает передачу в доверительное управление имуществом определенным субъектам (п. 2 ст. 1014 ГК).

Стороны договора.

В названной роли могут выступать:

- 1) учредитель управления;
- 2) выгодоприобретатель;
- 3) доверительный управляющий.

По умолчанию учредителем управления считается собственник. Однако есть исключения, дозволенные российским правом:

- 1) опекун/попечитель [1, ст. 38 ГК РФ];
- 2) душеприказчик или нотариус [1, ст. 1173 ГК РФ];
- 3) государственный орган и т. д.

Выгодоприобретателем может быть гражданин или юрлицо. Он не является стороной в договоре доверительного управления имуществом и в правоотношении присутствует не всегда. Появление бенефициара придает рассматриваемому договору черты обязательства в пользу 3-го лица, вследствие чего становится невозможным расторгнуть или изменить соглашение без согласия этого 3-го лица (ст. 430 ГК РФ).

Учредитель управления и выгодоприобретатель могут совпадать. Если последний в договоре доверительного управления имуществом не указан, то обязательство исполняется по умолчанию в пользу учредителя.

Доверительный управляющий по общему принципу – это субъект предпринимательства; из коммерческих организаций не вправе заниматься данной деятельностью лишь унитарные предприятия. Если в законе есть специальное указание, то управляющим может стать физическое лицо или некоммерческая организация. Стать выгодоприобретателем доверительный управляющий не вправе в силу прямого запрета закона (п. 3 ст. 1015 ГК РФ).

Специфика доверительного управляющего и виды договоров доверительного управления.

Вид ДУ зависит от объекта, передаваемого в управление, который определяет

особенности договора и продолжительность его действия.

Так, договор ДУ может заключаться в отношении:

- 1) ценных бумаг;
- 2) исключительных прав;
- 3) предприятий;
- 4) недвижимости;
- 5) наследственного имущества;
- 6) воздушных или морских судов и т. д.

Однако по ценным бумагам существуют некоторые ограничения: в силу раздела II приказа ФСФР РФ «Об утверждении Порядка осуществления деятельности по управлению ценными бумагами» от 03.04.2007 № 07-37/пз-н объектами управления могут быть далеко не все их виды. В частности, не допускается ДУ в отношении:

- 1) товарораспорядительных ценных бумаг;
- 2) векселей;
- 3) чеков;
- 4) депозитных сертификатов;
- 5) именных сберкнижек (на предъявителя).

Госрегистрация. Перевод недвижимости в доверительное управление подлежит процедуре госрегистрации, проводимой органами Росреестра.

Регистрировать надлежит не договор, а именно передачу недвижимого объекта как основание для ее обременения, поскольку этот факт фиксируется в ЕГРП (п. 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав...» от 21.07.1997 № 122–ФЗ (далее – Закон о регистрации прав)).

Поэтому все изменения и дополнения к договору доверительного управления имуществом оформляются приложениями к нему в простой письменной форме без проведения регистрации (постановление ФАС ДВО от 26.06.2007 № Ф03–А73/07–1/1656) [36].

Нотариальное удостоверение договора доверительного управления имуществом для недвижимости не требуется, если стороны не решат иначе.

Действующее законодательство не предъявляет требований к проведению оценки стоимости передаваемой по договору доверительного управления имуществом недвижимости. Но оценка обязательна для объектов, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, при передаче их в доверительное управление.

Прием-передача имущества происходит на основании соответствующего акта.

Перемены лиц в обязательстве в рамках ДУ закон не предусматривает, поэтому если собственник решит продать свое имущество, то договор прекратит действие (определение ВАС РФ от 28.10.2009 № ВАС–11689/09) [28].

Договор доверительного управления недвижимым имуществом является реальным, т.е. считается заключенным с момента передачи объекта доверительного управления. Передача недвижимого имущества в доверительное



управление подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК РФ) и считается состоявшейся в момент такой регистрации.

Судебная практика:

Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2002 № 5861/02 по делу № А56–32315/01 [30].

«...В соответствии со статьями 209, 1012 и 1014 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику имущества предоставлено право принимать решение о передаче имущества в доверительное управление.

Судами не рассмотрен и вопрос о возможности понуждения заключения договора доверительного управления имуществом, являющегося в силу статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации реальным договором. Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение...».

Субъектный состав договора доверительного управления имуществом.

Сторонами договора доверительного управления имуществом являются (ст. 1014, 1015 ГК РФ).

1. учредитель управления: собственник имущества; орган опеки и попечительства, исполнитель завещания или иное лицо, указанное в законе (в особых случаях, вследствие необходимости постоянного управления имуществом подопечного, на основании завещания, в котором назначен исполнитель завещания и др.)

2. доверительный управляющий: индивидуальный предприниматель или коммерческая организация (кроме унитарного предприятия) - по общему правилу; гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения - в случаях, предусмотренных законом.

Существенные условия договора.

К существенным условиям договора доверительного управления имуществом относятся.

1. Состав имущества. Подразумевается точное описание имущества, его индивидуализирующих признаков и состава (ст. 1016 ГК РФ), причем пренебрежение условием, по мнению судов, приводит к незаключению договора доверительного управления имуществом. Примером может служить постановление 7-го ААС от 30.11.2011 по делу № А45–3341/2011 [36].

2. Гонорар управляющего. Отсутствие условия о вознаграждении (его форме, размере и т. д.) не влечет применения норм ст. 424 ГК РФ о порядке определения цены: в этом случае договор доверительного управления имуществом квалифицируется как недействительный. Возможно условие о безвозмездности. Безвозмездным ДУ считается, когда это прямо оговорено в договоре, в противном случае сделку следует признать недействительной (ничтожной) по прямому указанию ст. 1016 ГК РФ. На практике определение четкой суммы вознаграждения не всегда удобно или применимо, чаще стороны определяют эту сумму в процентном соотношении от полученного дохода. Однако этот

кажущийся удобным способ кроет в себе риск квалификации договора как ничтожной сделки (постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.09.2014 № Ф05–9456/14) [37].

Устанавливая вознаграждение не в денежном эквиваленте, следует проверить, не противоречит ли оно нормам действующего законодательства (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.10.2001 № Ф08–3279/2001).

3. Срок договора. В общем случае срок договора ограничен 5 годами (п. 2 ст. 1016 ГК РФ). Договор является реальным, т. е. начинает действовать в момент фактической передачи имущества. Это правило применимо и к тем случаям, когда обременение объекта регистрируется государством, поскольку закон не запрещает исполнения договора до госрегистрации.

Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу или органу местного самоуправления.

Выгодоприобретателем может быть любой субъект гражданского права, включая учредителя. Не может быть выгодоприобретателем доверительный управляющий (ст. 1015 ГК РФ).

Форма договора доверительного управления имуществом – письменная.

Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Несоблюдение этих обязательных условий влечет недействительность договора.

Предметом договора доверительного управления является длящееся совершение управляющим в отношении переданного ему имущества любых юридических и фактических действий в интересах выгодоприобретателя.

Объектами доверительного управления могут быть (ст. 1013 ГК РФ):

- 1) предприятия и другие имущественные комплексы;
- 2) отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу;
- 3) ценные бумаги;
- 4) права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами;
- 5) исключительные права и другое имущество.

Не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления деньги, за исключением случаев, предусмотренных законом.

*Согласно Федеральному закону от 3 февраля 1996 г. № 17-ФЗ кредитная организация вправе осуществлять доверительное управление денежными средствами и иным имуществом по договору с физическими и юридическими лицами*

Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном

управлении, не может быть передано в доверительное управление (только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям).

Особенности договора доверительного управления.

К особенностям относятся следующие.

1. Заключение договора допускается исключительно собственником. Игнорирование этого требования порождает ничтожность сделки, за исключением случаев, указанных в ст. 1026 ГК РФ (постановление ФАС Уральского округа от 25.04.2011 № Ф09–1569/11–С5) [36].

2. Характер правоотношений длящийся, разовая сделка как цель деятельности управляющего исключается (постановление ФАС Московского округа от 30.01.2001 № КГ–А41/112–01) [37].

3. Обособленность имущества: учет производится на отдельном балансе, а для расчетов по ДУ используется отдельный банковский счет, открытый управляющими с пометкой «Доверительное управление» (постановление ФАС Уральского округа от 06.09.2011 № Ф09–5496/11) [38].

4. Возможно заключение в пользу 3-го лица – выгодоприобретателя (п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

5. Срок действия договора доверительного управления имуществом ограничен 5 годами (п. 2 ст. 1016 ГК РФ).

6. Управляющий правомочен на осуществление действий юридического и фактического характера с имуществом; ограничение его прав исключительно фактической деятельностью приводит к тому, что договор доверительного управления имуществом квалифицируется в суде как оказание услуг (постановление Поволжского округа от 14.11.2000 № А12–2240/2000–с24) [39].

7. Задолженность, ставшая итогом управления имуществом, покрывается из его стоимости (п. 3 ст. 1022 ГК РФ).

Обязанности доверительного управляющего (ст. 1020 ГК РФ):

1) осуществляет правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление (распоряжение - в случаях, предусмотренных договором доверительного управления);

2) представлять учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности в сроки и в порядке, которые установлены договором доверительного управления имуществом;

3) действуя от своего имени, обязательно указывать, что он является управляющим (устно или отметкой «Д.У.» при подписании письменных документов).

Доверительный управляющий вправе:

1) для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении,

требовать всякого устранения нарушения его прав (статьи 301, 302, 304, 305);  
2) требовать вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

Функционал управляющего подразумевает отчетность перед учредителем управления (п. 4 ст. 1020 ГК РФ), а также несение перед ним ответственности.

1. На управляющего возложена обязанность возмещать не только реальный ущерб, но и упущенную выгоду.

2. По обязательствам ДУ сверх стоимости доверенного объекта управляющий отвечает, в первую очередь, своим имуществом, и только при недостаточности последнего возможно обращение взыскания на имущество собственника.

3. При превышении своих полномочий управляющий отвечает за причиненный ущерб лично.

4. Закон возлагает на управляющего обязанность проявлять должную заботливость о законном интересе лиц, учредивших управление либо бенефициаров. Однако в судебной практике нет устоявшейся позиции по вопросу, что следует понимать под проявлением должной заботливости. Поэтому при обращении в суд придется доказать причинно-следственную связь действий управляющего и причиненных убытков (постановление 9-го ААС от 02.12.2013 № 09АП–39337/2013) [39].

5. Управляющий действует от собственного имени. О его статусе по отношению к управляемому объекту говорит пометка «Доверительное управление» в документах (п. 3 ст. 1012 ГК РФ; определение ВАС РФ от 21.12.2011 № ВАС–14518/11) [40]. Ее отсутствие приведет к тому, что ответственность по сделкам будет нести управляющий непосредственно своим имуществом.

Необходимо подробнее описывать полномочия управляющего, особенно в части распоряжения имуществом, например, допустимость заключения договора аренды на срок, превышающий срок ДУ, а также продажу имущества (постановление президиума ВАС РФ от 07.06.2011 № 495/11) [41].

Приведем примеры ненадлежащего исполнения обязательств и позиции судов по данному вопросу.

*Пример 1.* Возврат (истребование) имущества от доверительного управляющего. Имущество утрачено или повреждено.

1. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.10.2015 № Ф05–14333/2015 по делу № А40–26699/15 [42].

Исковые требования:

О взыскании суммы задолженности по договору доверительного управления с доверительного управляющего.

Решение суда:

Требования удовлетворены в полном объеме.

*Позиция суда:*

Истец передал Ответчику в доверительное управление имущество (денежные средства) на сумму более 100 млн.руб. После досрочного расторжения договора, ответчик вернул переданные в доверительное управление активы частично в сумму чуть более 70 млн. руб. Истец обратился в суд. Суд удовлетворил требования, поскольку учреждение доверительного управления направлено на извлечение прибыли или иной выгоды из имущества, что прямо следует из смысла п. 1 ст.1012 ГК РФ и ст. 1022 ГК РФ. При управлении имуществом обязанность управляющего непосредственно состоит в совершении фактических и юридических действий, совершаемых им для обеспечения эффективного управления имуществом.

Суд отверг доводы Истца относительно того, что договором предусмотрено, что в случае досрочного расторжения договора, истец принимает риск того, что балансовая стоимость объектов доверительного управления возвращенных ответчиком может оказаться меньше балансовой стоимости объектов доверительного управления, переданных истцом в доверительное управление.

Из смысла договора следует, что под досрочным расторжением договора стороны понимают его расторжение ранее истечения одного года со дня вступления договора в действие. Договор согласно условиям вступает в силу со дня первого поступления любых объектов доверительного управления к управляющему и действует в течение одного года. Истцом ответчику в доверительное управление имущество (денежные средства) первоначально передано 26 апреля 2013 года, а уведомление о прекращении договора направлено истцом 9 декабря 2014 года.

Таким образом, исковые требования удовлетворены обоснованно.

*Пример 2.*

2. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.07.2015 № Ф05–2293/2014 по делу № А40–37402/13 [43].

*Исковые требования:*

О возмещении убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств по договорам доверительного управления; процентов за пользование чужими денежными средствами.

*Решение суда:*

Требование удовлетворено.

*Позиция суда:*

Истец приобрела по договору уступки у учредителя управления право требования к доверительному управляющему взыскания убытков по договору доверительного управления. При расторжении договора учредителю были переданы имущество в значительно меньшем размере, чем передавалось в управление, что и послужило в дальнейшем поводом для судебного разбирательства.

Требование было удовлетворено, поскольку установлен факт ненадлежащего исполнения управляющим своих обязательств по договору. В частности, отсутствуют доказательства обособления ценных бумаг, приобретаемых доверитель-

ным управляющим для учредителя управления, на отдельном счете депо.

Условие договора о том, что доверительный управляющий не несет ответственность за убытки, возникшие у учредителей управления в связи с возникновением рисков, в том числе рыночный риск, процентный риск, риск потери ликвидности, операционный риск, технический риск, правовой риск, страховой риск, кредитный риск и иные существенные риски противоречит статье 1022 ГК РФ, имеющей императивный характер и предусматривающей только два случая освобождения доверительного управляющего от ответственности за причиненные убытки, и никакие страховые и кредитные риски не освобождают управляющего от ответственности за результат его доверительного управления.

Ни потеря ценовых ориентиров, ни аномальный характер рыночных показателей, ни финансовый кризис, на что указано судом первой инстанции, не освобождают доверительного управляющего от ответственности за причиненные учредителю управления убытки. Финансовый кризис и потеря ценовых ориентиров ни к одному из обстоятельств, предусмотренных статьей 1022 ГК РФ, не относятся.

Финансовый кризис не может быть отнесен к обстоятельствам непреодолимой силы, в связи с чем не освобождает участников гражданских правоотношений от ответственности за неисполнение их обязательств.

Вывод по параграфу. Хотя договор доверительного управления недвижимым имуществом имеет свои положительные и конструктивные качества, многочисленная судебная практика показывает множество проблем при соблюдении прав и обязанности сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом.

## **2.2 Заключение, изменение и прекращение договора доверительного управления имуществом**

Имущество (в т. ч. обремененное залогом), переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества учредителя управления, а также от имущества доверительного управляющего, отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных договором доверительного управления.

Права, приобретенные доверительным управляющим в результате управления имуществом, включаются в состав этого имущества. Обязанности, возникшие в результате таких действий доверительного управляющего, исполняются за счет этого имущества.

Обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается, за исключением несостоятельности (банкротства) этого лица.

Доверительный управляющий исполняет обязательства по договору доверительного управления лично (ст. 1021 ГК РФ). Поручать совершать от имени доверительного управляющего эти действия другому лицу возможно, если он:

- 1) уполномочен на это договором доверительного управления имуществом;
- 2) получил на это согласие учредителя в письменной форме;
- 3) вынужден к этому в силу обстоятельств для обеспечения интересов учредителя управления или выгодоприобретателя и не имеет при этом возможности получить указания учредителя управления в разумный срок.

Доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.

Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления.

Рассмотрим судебную практику, связанную с заключением, изменением и прекращением договора доверительного управления имуществом.

### *Пример 3.*

Все поступления, полученные в результате управления имуществом, не принадлежат доверительному управляющему и подлежат передаче учредителю управления.

В приведенном ниже Постановлении разрешен спор между налоговым органом и налогоплательщиком.

Судебная практика:

Постановление ФАС Поволжского округа от 04.09.2003 № А49–1843/03–84А/16 [44].

...Как видно из материалов дела, Предприниматель Котин А.А. заключил с Куцем Л.И. и Ульяновой Г.А. договор доверительного управления имуществом в отношении административного 2-этажного нежилого здания, находящегося по адресу: г. Пенза, ул. Герцена, 128.

На основании договора Предприниматель передавал расположенные в здании помещения в аренду, проставляя в заключаемых с арендатором договорах письменные отметки "Д.У.", что предусмотрено п. 3 ст. 1012 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 1012 Гражданского кодекса РФ все поступления, полученные доверительным управляющим в результате использования имущества, находящегося в доверительном управлении, принадлежат

учредителям управления и подлежат передаче им за минусом вознаграждения, причитающегося управляющему, и расходов по поддержанию имущества в надлежащем состоянии.

В данном случае арбитражным судом установлено и подтверждено материалами дела, что полученные от аренды здания денежные средства ответчиком впоследствии передавались учредителям управления, что подтверждено расходными кассовыми ордерами.

При таких обстоятельствах обоснован вывод арбитражного суда о том, что полученные ответчиком поступления от передачи в аренду вышеуказанного здания ему не принадлежат, не образуют его личный налогооблагаемый доход и не порождают для него налоговых обязанностей...

*Пример 4.*

Рассмотрим заявление о заключении недействительного договора.

Исковые требования: о признании недействительным договора доверительного управления

Решение суда: Отказано в удовлетворении требований.

Позиция суда:

По договору Ответчик-1 (учредитель доверительного управления) передал Ответчику-2 (доверительному управляющему) в доверительное управление принадлежащие ему доли в уставных капиталах Общества-Истца и другого общества. Общество-Истец обратилось в суд с указанным иском, считая, что нарушены требования п. 1 ст. 1015 ГК РФ, т.к. доверительным управляющим по договору является гражданин, а значит договор согласно ст. 168 ГК РФ ничтожен.

Суд, отклоняя иск, указал на то, что в случае, если договор доверительного управления заключается на основании закона, то доверительным управляющим может быть гражданин. Перечень случаев, когда договор ДУ заключается на основании закона, указан в ст. 1026 ГК РФ и является открытым. Ответчик-1 был принят на государственную гражданскую службу и в соответствии с требованиями законодательства должен был передать спорные доли в уставном капитале Истца и другого общества в доверительное управление.

Т.к. заключение договора обусловлено требованиями закона, то значит доверительным управляющим может выступить гражданин.

*Пример 5.*

Если уменьшение стоимости активов, переданных в доверительное управление, стало следствием изменения конъюнктуры рынка, это не может быть основанием для привлечения доверительного управляющего к ответственности в виде взыскания убытков на соответствующую сумму, поскольку не свидетельствует о ненадлежащем исполнении им своих обязанностей по договору.

Судебная практика:

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.02.2010 по делу № А56–15610/2009 [45].



...Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, между НПФ «Сургутнефтегаз» (Учредитель управления) и ЗАО «УК АВК «Дворцовая площадь» (Управляющий) заключен договор доверительного управления пенсионными резервами от 31.01.2003 № УЮ-0002/1-03. По условиям этого договора (в редакции дополнительного соглашения от 19.03.2007 № 20 – т. 1, л. 103 – 116) Учредитель управления обязуется передать активы (переданные Учредителем управления ценные бумаги и денежные средства, предназначенные для инвестирования в ценные бумаги, являющиеся пенсионными резервами НПФ «Сургутнефтегаз», а также ценные бумаги и денежные средства, приобретенные и/или полученные Управляющим в ходе управления и принадлежащие НПФ «Сургутнефтегаз» на праве собственности), а ЗАО «УК АВК» Дворцовая площадь» обязуется за вознаграждение осуществлять доверительное управление переданными истцом активами путем формирования инвестиционного портфеля и осуществлять управление инвестиционным портфелем в интересах НПФ «Сургутнефтегаз», являющегося выгодоприобретателем по договору, на принципах надежности, сохранности, ликвидности, доходности и диверсификации.

Полагая, что ему причинены убытки в размере 39 733 203 руб. 81 коп., составляющую разницу между балансовой стоимостью активов, переданных в доверительное управление ответчику, и фактической балансовой стоимостью активов по состоянию на 31.12.2008 и неправомерно не выплачен гарантированный доход в размере 22 097 348 руб. 69 коп., НПФ «Сургутнефтегаз» обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 07.05.1998 № 75–ФЗ "О негосударственных пенсионных фондах" (далее – Закон № 75–ФЗ) размещение средств пенсионных резервов осуществляется на принципах обеспечения сохранности указанных средств и производится исключительно в целях их сохранения и прироста в интересах участников.

Надлежащее исполнение управляющей компанией своих обязанностей означает проявление должной заботливости об интересах выгодоприобретателя и фонда, осуществление деятельности в соответствии с принципами надежности, ликвидности, доходности и диверсификации. Управляющая компания должна действовать добросовестно, при размещении средств пенсионных резервов и инвестировании средств пенсионных накоплений соблюдать все требования действующего законодательства и положений договора доверительного управления, размещать указанные средства только в разрешенные активы, перечислять в фонд средства, необходимые для пенсионных выплат участникам фонда.

В статье 1022 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что управляющая компания за ненадлежащее исполнение обязательств, возложенных на нее нормативными правовыми актами и договором доверительного управления, возмещает:

1) фонду реальный ущерб (убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа), а также упущенную выгоду (неполученные доходы, которые могли бы быть получены при обычных условиях);

2) участникам фонда упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом.

В рассматриваемом случае истец в силу статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должен доказать неправомерность действий ответчика, наличие причинной связи между допущенными действиями и возникшими убытками, размер убытков.

Как правильно указали суды, причинная связь между действиями (либо бездействием) доверительного управляющего и неблагоприятными имущественными последствиями, равно как противоправность поведения доверительного управляющего, которая состоит в неисполнении или ненадлежащим исполнении им своих обязанностей по договору, т. е. в не проявлении должной заботливости об интересах, обозначенных в договоре, должна быть доказана стороной, требующей соответствующего возмещения.

Суды указали, что ответчиком размещение активов истца осуществлялось в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 № 111–ФЗ "Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации", действий в отношении объектов инвестирования, запрещенных положениями Закона № 75–ФЗ, ЗАО «УК АВК» Дворцовая площадь» не совершалось, к ответственности в порядке статьи 21 названного Закона управляющая компания не привлекалась. Наличие разницы между балансовой и рыночной стоимостью ценных бумаг в последний отчетный период было вызвано изменением конъюнктуры рынка и не свидетельствует о ненадлежащем исполнении ответчиком своих обязанностей по договору....

Как видно из материалов судебной практики заключение, изменение и прекращение договора доверительного управления имуществом требуют строжайшего соблюдения буквы закона.

Будучи законным (титульным) владельцем переданного ему имущества, управляющий использует любые вещно-правовые способы защиты своих прав против любых третьих лиц, включая учредителя управления, собственника имущества и выгодоприобретателя. В частности, он может предъявить иск о признании своего права на имущество; об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск); об устранении всяких нарушений своего права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с потерей владения (негативный иск).

В случае, когда в доверительное управление было передано имущество, определяемое родовыми признаками (например, деньги), данные способы защиты не применяются.

Сказанное не дает, однако, оснований считать право доверительного управляющего на переданное ему имущество вещным. Оно остается обязательственным, поскольку, помимо прочих необходимых признаков вещных прав, у его владельца отсутствует т.н. правомочие следования (п. 3 ст. 216 ГК РФ). Если учредитель управления (собственник) решит, например, продать переданное в управление имущество, то переход прав и обязанностей по договору доверительного управления к новому собственнику возможен не иначе как в порядке уступки прав и перевода долга, предусмотренном гл. 24 ГК РФ. В противном случае доверительный управляющий вправе расторгнуть договор ввиду отказа от него учредителя (п. 1 ст. 1024 ГК РФ).

Напротив, если речь идет о вещном праве, то переход права собственности на имущество к другому лицу не может служить основанием для прекращения этого вещного права.

### **2.3 Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом**

Основания прекращения договора доверительного управления имуществом (ст. 1024 ГК РФ):

- 1) смерть гражданина, являющегося выгодоприобретателем, или ликвидации юридического лица - выгодоприобретателя, если договором не предусмотрено иное;
- 2) отказ выгодоприобретателя от получения выгод по договору, если договором не предусмотрено иное;
- 3) смерть гражданина, являющегося доверительным управляющим, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, а также признание индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом);
- 4) отказ доверительного управляющего или учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;
- 5) отказ учредителя управления от договора по иным причинам, при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения;
- 6) признание несостоятельным (банкротом) гражданина-предпринимателя, являющегося учредителем управления.

При отказе одной стороны от договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом за три месяца до прекращения договора, если договором не предусмотрен иной срок уведомления.

При прекращении договора доверительного управления имуществом, находящееся в доверительном управлении, передается учредителю управления,

если договором не предусмотрено иное.

На предмет доверительного управления нельзя обратить взыскание в рамках исполнительного производства.

Однако из этого положения существует ряд исключений:

- 1) банкротство учредителя ДУ – в этом случае указанное имущество составляет конкурсную массу наравне с остальной собственностью (п. 2 ст. 1018 ГК РФ);
- 2) передача в ДУ заложенного имущества – залогодержатель в такой ситуации не лишается возможности истребовать его в порядке взыскания (ст. 1019 ГК РФ).

Однако, когда процедура исполнительного производства уже инициирована и/или имущество должника арестовано, передача в управление будет расценена как злоупотребление правом, а сделка признана ничтожной (п. 10 Информационного письма президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127) [46].

При составлении договора доверительного управления сторонам следует руководствоваться статьей 1017 ГК РФ, в соответствии с которой соглашение должно быть оформлено в письменном виде по форме договора купли-продажи.

При заключении договора сторонам важно понимать, что соглашение подлежит обязательной госрегистрации (аналогично порядку перехода права собственности).

Обязательные реквизиты Договор доверительного управления имуществом составляется при наличии обязательных реквизитов: наименование документа; дата и место составления документа; полная информация о сторонах договора (наименование, юридический адрес, банковские реквизиты, т. п.). После заключения договора документ скрепляется подписями и печатями сторон.

Заключая договор, сторонам необходимо оговорить и зафиксировать в соглашении следующие условия: четкий перечень объектов, которые передаются в доверительное управление (для объектов недвижимости – адрес, кадастровый номер, для предприятий – наименование, код ЕГР, юридический адрес); срок действия соглашения – период, в течение которого управляющий вправе распоряжаться имуществом доверителя (согласно ГК РФ – не более 5-ти лет); перечень действий, в рамках которых управляющий может распоряжаться имуществом (передача собственности в субаренду, использование для личных нужд управляющего либо с целью ведения бизнеса, т. п.); выгодополучатель – субъект, которому надлежит получение дохода от передачи недвижимости в доверительное управление; размер вознаграждения управляющему, который может выражаться как в твердой сумме, так и в процентном соотношении (например, 10% от арендной платы, взимаемой с арендодателей переданного в управление имущества).

По усмотрению сторон, договор может быть дополнен иными условиями, в соответствии с особенностями передаваемого имущества и спецификой правоотношений между управляющим и доверителем.

Передача собственности в доверительное управление в 2018 году имеет ряд преимуществ как для управляющего, так и для доверителя: Собственник: освобождается от расходов по содержанию имущества; получает доход от использо-

вания недвижимости; сохраняет право собственности на имущество.

Управляющий: получает вознаграждение за услуги; не обременен ответственностью, связанной с получением права собственности на объект; может использовать имущество как для личных целей, так и для ведения бизнеса, при наличии соответствующих условий в договоре.

Передача собственности в доверительное управление осуществляется в соответствии с положениями главы 53 ГК РФ.

Судебная практика по ответственности доверительного управляющего.

*Пример 5.*

Доверительный управляющий превысил предоставленные ему полномочия или установленные ограничения по договору

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.03.2015 № Ф01–53/2015 по делу № А29–2685/2014 [47].

Исковые требования:

О признании недействительным договора ипотеки и об аннулировании регистрационной записи об ипотеке в отношении муниципального недвижимого имущества.

Решение суда:

Требование удовлетворено, т.к. доверительный управляющий действовал в своем интересе с превышением полномочий.

Позиция суда:

договор ипотеки заключен в обеспечение обязательств заемщика по договору об открытии кредитной линии при отсутствии обстоятельств, указывающих на какую-либо связь таких кредитных обязательств с предметом и целями договора доверительного управления, и выгоды для учредителя доверительного управления. То есть заключение договора ипотеки произошло в условиях явного конфликта интересов, а именно не в интересах учредителя доверительного управления (Администрации), но с явной выгодой для самого доверительного управляющего, о чем свидетельствует то обстоятельство, что получение Обществом-заемщиком кредита по договору было прямо поставлено в зависимость от предоставления спорного муниципального имущества в залог (пункт 2.3 кредитного договора), при этом полномочия единоличного исполнительного органа (директора) ООО-заемщика и ООО-доверительного управляющего исполняло одно и то же лицо.

Довод доверительного управляющего, что решением совета муниципального органа было разрешено передать имущество в залог, суд округа отверг, поскольку из указанного решения не следует, что управляющему разрешалось передать имущество в обеспечение исполнения обязательств именно ООО-заемщика. Таким образом, доверительный управляющий действовал с превышением своих полномочий и в своем интересе.

*Пример 6.*

Определение Санкт-Петербургского городского суда от 04.03.2014 № 33–

3024/2014.

Исковые требования:

о признании недействительными решения доверительного управляющего и договора купли-продажи объектов недвижимости

Решение суда:

Требование удовлетворено.

Позиция суда:

Доверительный управляющий не имеет права распоряжения наследственным имуществом. Осуществляя полномочия собственника наследственного имущества в отношении третьих лиц, доверительный управляющий вправе совершать по своему усмотрению те или иные виды действий в отношении этого имущества исключительно в целях обеспечения его сохранности или сохранения стоимости.

Договор доверительного управления содержит прямой запрет на распоряжение имуществом, переданным в управление, а значит и решение доверительного управляющего о заключении договора купли-продажи, по которому имущество было отчуждено, является незаконным, поскольку последний действовал в прямом противоречии с теми полномочиями, которыми его наделил вышеуказанный договор.

*Пример 7.*

Постановление ФАС Московского округа от 20.05.2013 по делу № А40–62814/11–45–555 [48].

Исковые требования:

О расторжении договора доверительного управления, взыскании убытков, причиненных ненадлежащим исполнением доверительным управляющим своих обязанностей по договору.

Решение суда:

Требование удовлетворено.

Позиция суда:

При принятии судебных актов суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что ответчик при исполнении обязанностей по договору не проявил должной заботливости об интересах истца, не установил стоп-приказ позицию согласно пункту 2 инвестиционной декларации и не исполнил поручение истца, не зафиксировав сумму в денежном выражении, что обязан был сделать, в результате чего истец понес убытки, поскольку рыночная стоимость инвестиционного портфеля продолжала понижаться по отношению к той, которая уже сама по себе на дату 01.07.2008 была меньше более чем на 10% от стоимости имущества, находившегося в доверительном управлении по состоянию на 01.06.2008.

*Пример 8.*

Распоряжаться недвижимостью (продавать, сдавать в аренду, в безвозмездное пользование, передавать в залог и т. п.) управляющий вправе лишь в случаях, предусмотренных договором, – под страхом применения к сделке последствий недействительности ничтожной сделки (ст. ст. 166 – 168 ГК РФ).

По делу ФАС Московского округа (Постановление от 05.08.2004 по делу № КГ–А40/6587–04) пришел к выводу, что сдача доверительным управляющим недвижимого имущества в аренду без согласия учредителя управления при условии, что по договору сдача имущества в аренду требует письменного согласия собственника, является оспоримой сделкой (ст. 174 ГК РФ). Как представляется, основания для признания такой сделки оспоримой по ст. 174 ГК РФ отсутствовали, т.к., сдавая имущество в аренду, доверительный управляющий выходил за пределы полномочий, которые были в одинаковой степени ограничены для него и законом, и договором.

Ссылки арендатора на то, что он не знал об ограничениях прав доверительного управляющего по распоряжению недвижимостью, выглядят неубедительно, т.к. последний обязан был проверить полномочия доверительного управляющего по распоряжению недвижимостью, переданные ему учредителем управления (п. 1 статьи 1020 ГК РФ).

Таким образом, ненадлежащее исполнение доверительным управляющим своих обязанностей по договору является основанием для расторжения договора и взыскания убытков.

## **Выводы по разделу 2**

Данная тема посвящена новому институту доверительного управления имуществом в российском гражданском праве.

Проведенное исследование позволяет утверждать, что институт доверительного управления имуществом относит к обязательно-правовым институтам.

Практика показывает, что правоотношения, которые складываются в институте правоотношений, посредством доверительного управления имуществом являются универсальными, следовательно, могут использоваться во всех правоотношениях с имуществом.

В ходе исследования сформулировано понятие договора доверительного управления недвижимым имуществом следующим образом: договором доверительного управления недвижимым имуществом является соглашение одной стороны (учредителя управления) и другой стороне (доверительного управляющего), согласно которому одна сторона передает другой стороне недвижимое имущество и объекты его инфраструктуры на определенный срок в доверительное управление с целью выполнения экономически и *юридически* значимых действий в отношении указанного имущества».

По результатам исследования можно сделать выводы, во-первых, ссылаясь на российских цивилистов, институт доверительного управления имуществом относит к обязательно-правовым институтам.

Во-вторых, для заключения договора основным условием является передача имущества доверительному управляющему, который обладает всей юридической полнотой по сделкам в отношении переданного имущества.

В-третьих, правоотношения не являются лично-доверительными, следовательно, существует риск утраты имущества, что требует доверия между субъектами этих отношений, при этом доверие не может иметь страховых последствий. Следующий вывод следует из ст. 1021 ГК РФ, где определено, что управление осуществляется лично, но имеются случаи, в которых управляющий имеет законное право поручить другому лицу, совершать доверительные действия от имени доверительного управляющего.

В доверительное управление имуществом не могут попасть как объект самостоятельного управления деньги, за исключением случаев, предусмотренных российским законодательством.

Реальная ситуация, которая складывается во взаимоотношениях между участниками экономических отношений показывает, что институт доверительного управления имуществом пока не нашел широкого применения в Российской Федерации.

Это институт гражданского права необходимо формировать, в связи с переходом на новую инновационную модель экономики. Практика показывает, что правоотношения, которые складываются в институте правоотношений, посредством доверительного управления имуществом являются универсальными, следовательно, могут использоваться во всех правоотношениях с имуществом.

Итак, договор доверительного управления имуществом выступает в качестве одного из вариантов использования имущества с целью получения дохода эффективно, на профессиональной основе, вместе с тем с минимальным личным участием и при отсутствии временных затрат.

Как и любой вид сотрудничества, такой договор характеризуется рядом преимуществ и недостатков.

Преимущества:

- 1) один из простых способов инвестирования;
- 2) бухгалтерский учет ведет управляющий;
- 3) обособленность имущества;
- 4) управление осуществляет профессионал, знающий рынок и его подводные камни;
- 5) высокая степень ответственности управляющего;
- 6) право собственности не переходит;
- 7) защищает имущество от кредиторов по долгам учредителя.

Недостатки:

- 1) договор основан на доверии;
- 2) нет четкого перечня прав и обязанностей управляющего;
- 3) отсутствие информации о реальном движении денежных средств по счету «Доверительное управление»;
- 4) доход не гарантирован;
- 5) размер судебных исков значителен.



### 3 ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

#### 3.1 Анализ судебной практики по вопросам доверительного управления недвижимым имуществом

Проведём анализ практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с доверительным управлением имуществом (ДУ).

Привлечение внимания именно к этому гражданскому праву институту обусловлено тем, что в нем переплелось множество важнейших и интереснейших других институтов – вещных прав, представительства, посреднических договоров (поручения, комиссии и агентирования), правосубъектности и др.

Заметим, что если десять-пятнадцать лет назад в арбитражных судах не было рассмотрено ни одного дела, вытекающего из договора ДУ, или такие дела были единичными, то в последнее время подобных споров рассматривается все больше, и разобраться в проблематике ДУ без учета арбитражной практики сложно.

О значимости ДУ свидетельствует также следующее: несмотря на то, что в юридической науке ему уже посвящен не один десяток диссертационных исследований, интерес к этому институту не ослабевает.

Анализ судебной практика показывает, что по каждой статье главы 53 ГК РФ приводятся примеры недобросовестных действий.

Например, анализ текста статьи 1012, а также конкретных видов передачи имущества в доверительное управление позволяет выделить ряд отличительных черт договора.

1. Это особый договор по управлению имуществом собственника в интересах самого собственника либо названного им другого лица - выгодоприобретателя. В свою очередь, само понятие «доверительное управление» обладает определенными особенностями: хотя оно и не достигает столь высокой степени доверительности, как в англо-американской системе права, значение личности участников договора, а также личности третьего лица – выгодоприобретателя для него достаточно велико.

2. Передача имущества в доверительное управление есть форма реализации собственником своих правомочий, предоставленных ему п. 4 ст. 209 ГК РФ. Именно собственник определяет цель доверительного управления, объем передаваемых правомочий, а также лицо, в интересах которого доверительный управляющий должен действовать.

3. Договор доверительного управления порождает обязательственные отношения между учредителем управления и доверительным управляющим. Он не влечет перехода права собственности к последнему.

4. Договор носит "длящийся" характер, т. е. заключается на определенный срок для совершения целого ряда, а не одного конкретного действия (подробнее см. п.п. 3 и 4 комментария к ст. 1016).

5. Доверительный управляющий вправе совершать не только юридические, но

и любые фактические действия в интересах собственника или выгодоприобретателя, если только эти действия не запрещены законом или договором. Этим договор доверительного управления существенно отличается от договора поручения, по которому поверенный вправе совершать только юридические действия в интересах поручителя. Возможностью совершать не только сделки, но и иные юридические действия, не говоря о фактических, договор доверительного управления отличается также от договора комиссии.

6. По договору управления имуществом доверительный управляющий должен действовать от своего имени, но обязательно указывая, что он является управляющим.

7. Договор доверительного управления имуществом является, по общему правилу, возмездным.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ) имущество, переданное в доверительное управление, отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет (ст. 1018). Благодаря этому имущество пребывает в обособленном состоянии и само участвует в гражданском обороте через доверительного управляющего, требует обеспечения стабильности положения самого доверительного управляющего. В практике заключения договоров доверительного управления иногда возникают проблемы из-за наличия пробелов в законодательстве, регламентирующем отношения по доверительному управлению.

В гражданско-правовые отношения по доверительному управлению имуществом законодателем был введен запрет на обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление. Исключение составляет несостоятельность (банкротство) учредителя управления. Данная норма гарантирует защиту прав доверительного управляющего при осуществлении возложенных на него обязанностей. Но при этом данная норма порождает недобросовестную деятельность со стороны учредителей доверительного управления. Таким образом, необходимо детально регламентировать положения, касающиеся обращения взыскания на имущество, переданное в доверительное управление.

Анализируя судебную практику, можно сделать вывод, что в некоторых случаях заключение договора доверительного управления производится в целях сокрытия своего имущества от обращения на него взыскания по долгам учредителя управления. В связи с этим кредиторы учредителя управления лишаются возможности обратиться взысканием на имущество, переданное в доверительное управление, на срок действия договора, а учредитель управления получает гарантию от обращения взыскания по долгам на это имущество [24].

Необходимо упомянуть про траст (доверительная собственность в англосаксонской системе права). Данный институт используется в странах-офшорах как эффективный способ защиты имущества от обращения взыскания по обязательствам учредителя, так как в соответствии с классической доктриной доверитель-

ной собственности учредитель, создав ее, назначив бенефициаров и передав имущество доверительному собственнику, перестает быть собственником (в отличие от российского права). Таким образом, это имущество становится недоступным для кредиторов учредителя траста.

По общему правилу, не допускается обращение взыскания на предмет доверительного управления. Но, анализируя судебную практику, можно сказать, что договор доверительного управления имуществом не будет являться препятствием для наложения ареста на соответствующее имущество в определенных случаях. Как было отмечено ранее, это несостоятельность (банкротство) учредителя управления. При этом возникают ситуации, когда происходит передача имущества в доверительное управление после возбуждения исполнительного производства [15].

Такие ситуации, как правило, квалифицируют как злоупотребление правом. Судебная практика пресекает злоупотребления должника по заключению договора доверительного управления и передаче имущества по договору после наложения на него ареста и признает такие сделки недействительными.

Так, в информационном письме Высшего Арбитражного Суда РФ № 127 было указано, что договор доверительного управления ничтожен в силу ст. 168 ГК РФ, допущено нарушение требований ст. 10 ГК РФ. Данное нарушение выразалось в том, что договор доверительного управления был заключен спустя два дня после возбуждения сводного исполнительного производства. В связи с этим действия учредителя управления были оценены как злоупотребление правом и в иске об освобождении имущества от ареста было отказано. Данные положения подтверждаются судебной практикой.

Например, Кировским районным судом г. Екатеринбурга по делу № 2–592/2016 был рассмотрен спор, в соответствии с которым суд установил, что гражданин заключил договор доверительного управления после наложения запрета, установленного определением Кировского районного суда г. Екатеринбурга о наложении запрета на отчуждение 50 процентов доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Таким образом, действия гражданина по заключению сделки были расценены как злоупотребление правом во вред интересам добросовестных кредиторов по исполнению судебного постановления.

И соответственно сделка, расцененная как злоупотребление правом, является недействительной (ст. 10, 168 ГК РФ). Поскольку такая сделка не только не соответствует требованиям закона, но и нарушает права и законные интересы третьих лиц, она ничтожна (ст. 167 ГК РФ). Следовательно, ничтожная сделка не влечет правовых последствий независимо от признания ее таковой судом (ст. 166 ГК РФ), поэтому независимо от судебного решения имущество может быть объектом взыскания.

Таким образом, пробел в законодательстве относительно обращения взыскания на имущество, переданное в доверительное управление, преодолен судебной практикой. Необходима детальная регламентация отношений по доверительному управлению с целью защиты прав кредиторов учредителя управления. Иначе злоупотребления со стороны должников будут обычной практикой и, соответственно, будет происходить дальнейшее нарушение договорных обязательств.

В большинстве судебных решений договор доверительного управления имуществом признается незаключенным, если в нем отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое в управление.

Исходя из судебной практики, при отсутствии в договоре доверительного управления данных, позволяющих определенно установить имущество, договор признается незаключенным (Постановление ФАС Поволжского округа от 15.04.2009 по делу № А65–11349/2008).

Интересна позиция некоторых судов, определяющих категорию действия в интересах учредителя управления с помощью установления факта обособления доверенного имущества. Так, Постановлением ФАС Уральского округа от 09.01.2007 № Ф09–11495/06–С6 установлено, что доверительным управляющим (ответчиком) были заключены договоры аренды нежилого помещения. Однако, перечисление арендной платы производилось арендаторами на расчетный счет ответчика, открытый до заключения договора доверительного управления и не являющийся счетом доверительного управляющего. На основании данного обстоятельства суд установил, что ответчик действовал не как доверительный управляющий, а как юридическое лицо. Иными словами, доверительное управление в рассматриваемом случае осуществлялось не в интересах истца.

Рассмотрим судебную практику по доверительному управлению имуществом, находящимся в государственной собственности.

ОАО «Камэнерго» обратилось с иском к ОАО «Камские электрические сети» и Комитету по управлению имуществом города Набережные Челны с требованием признать недействительным договор доверительного управления имуществом. Данные требования основывались на том, что заключенный договор представляет собой государственный контракт о товарах, работах и услугах для обеспечения государственных нужд. Из этого следует, что заключать спорный договор следовало на конкурсной основе.

Суд указал на существование договора доверительного управления имуществом – а именно, передачу имущества. Суд причислил данную сделку к сделкам по распоряжению имуществом г. Набережные Челны. Поэтому, такая сделка не относится к действиям, обеспечиваемым из бюджета города.

При определении государственного контракта суд сослался на норму ст. 72 Бюджетного кодекса РФ (БК РФ), согласно которой он представляет собой договор, заключенный органом государственной власти от имени надлежащего субъекта с конкретными лицами в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, предусмотренных в расходах соответствующего бюджета. При

рассмотрении документа о бюджете города Набережные Челны, суд установил, что в бюджете города не было предусмотрено нужд, связанных с договорами доверительного управления.

Однако, такая позиция суда вызвала справедливую критику. Так, к доверительному управлению государственным имуществом вполне применима принадлежность уплачиваемых средств к внебюджетным источникам. Опирается такая позиция главным образом на письмо Министерства финансов от 21.02.2006 г. № 02–13–10/339 «О внебюджетных источниках финансирования»: к внебюджетным источникам финансирования нужд Российской Федерации относятся доходы получателей средств федерального бюджета, полученные от предпринимательской и иной деятельности, приносящей доход.

Можно сделать вывод о том, что заключение договоров доверительного управления государственным (муниципальным) имуществом регулируется нормами, лежащими в сфере законодательства о поставках продукции, выполнении работ и оказании услуг для государственных (муниципальных) нужд.

Изучая гражданско-правовые конструкции, смежные с доверительным управлением, при которых также происходит передача права на управление имуществом – деятельность ликвидационной комиссии в процессе ликвидации юридического лица (ст. 62 ГК РФ), управление организацией как юридическим лицом (п. 3 ст. 103 ГК), действия временной администрации по управлению кредитной организацией на срок до 6 месяцев (п. 5 ст. 74 Закона о ЦБ РФ).

Изучая сравнительные характеристики договоров, которые схожи с договорами доверительного управления занесем их в одну сводную таблицу.

Таблица 3.1 – Сравнительные характеристики договоров

Сравнительный признак	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	Договор поручения	Агентский договор	Договор аренды	Договор комиссии
Вид договора	Реальный.	Консенсуальный.	Консенсуальный.	Как реальный, так и консенсуальный	Консенсуальный
Необходимость государственной регистрации	Государственная регистрация необходима	Государственная регистрация не требуется	Государственная регистрация не требуется	Государственная регистрация необходима, если договор заключен на срок более 1 года	Государственная регистрация не требуется

Продолжение таблицы 3.1

Сравнительный признак	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	Договор поручения	Агентский договор	Договор аренды	Договор комиссии
Срок	Не более 5 лет.	С указанием срока и без такового	С указанием срока и без такового	С указанием срока и без такового	С указанием срока и без такового
Сторона, у которой возникают права и обязанности в результате совершения сделок	Учредитель управления (собственник имущества)	Собственник	В сделках, совершенных от своего имени, права и обязанности возникают у агента; В сделках, совершенных от имени принципала, права и обязанности возникают у принципала	Собственник имущества.	Возникают у комиссионера
Существенные условия договора	Состав передаваемого имущества; наименование учредителя или выгодоприобретателя; размер и форма вознаграждения управляющему; срок действия договора	Предмет договора	Предмет договора	Предмет договора	Предмет договора
Перераспределение получаемых доходов	Доход от имущества, находящегося в управлении, передается учредителю управления или лицу, указанному учредителем в качестве выгодоприобретателя	Доход от имущества, получает его собственник	Доход от имущества, получает его собственник	Доход от имущества, получает его собственник	Доход от имущества, получает его собственник
Ответственность собственника	Обязанность возместить причиненный ущерб	Не предусмотрена		За досрочное расторжение договора	

### Окончание таблицы 3.1

Сравнительный признак	Договор доверительного управления недвижимым имуществом	Договор поручения	Агентский договор	Договор аренды	Договор комиссии
Вознаграждение	Может быть как предусмотрено, так и не предусмотрено договором	Доверитель обязан выплатить вознаграждение	Уплата вознаграждения входит в обязанность принципала на основании ст.1006 ГК РФ	В форме арендной платы.	Удерживает комиссию из всех сумм, поступающих от комитентов (ст. 410 ГК РФ). При этом кредиторы комиссионера вправе рассчитывать на погашение его обязательств

### 3.2 Тенденции развития правового регулирования договора доверительного управления недвижимым имуществом

В результате рассмотрения объектов доверительного управления установлено, что ст. 1013 ГК РФ не предлагает какой-либо системы в их определении. Поэтому предложено изменить п. 1 ст. 1013 ГК РФ, изложив его следующим образом.

1. Объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество.

Выявлено, что относительно доверительного управления недвижимым имуществом нормативно-правовая база фактически отсутствует. Поэтому предложено дополнить главу 53 ГК РФ статьей о доверительном управлении недвижимым имуществом.

В данной статье следовало бы предусмотреть существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом, обязанность доверительного управляющего не только управлять объектом недвижимости, но и обозначенными в договоре элементами инфраструктуры, определить периодичность эксплуатационных мероприятий в отношении объекта недвижимости, закрепить обязанность по представлению интересов учредителя управления или иного выгодоприобретателя в отношении с коммунальными службами и иными обслуживающими организации применительно к объекту доверительного управления и т. д.

2. Рассмотрим ст. 1017 главы 53 ГК РФ. При определении последствий несоблюдения правил о государственной регистрации передачи недвижимости в доверительное управление в п. 3 комментируемой статьи проявлена известная непоследовательность.

Согласно п. 2 ст. 433 ГК РФ, если для заключения договора необходима передача имущества (реальный договор), то он считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. К такой передаче по общему правилу (п. 2 ст. 223 ГК РФ) приравнивается государственная регистрация передачи недвижимости. Соответственно, до проведения государственной регистрации передачи договор доверительного управления недвижимостью должен был бы признаваться незаключенным.

Вместо этого в п. 3 комментируемой статьи говорится о недействительности договора. Следовательно, чтобы избежать на практике споров о моменте заключения конкретного договора, необходимо выяснить, передавалась (вручалась) ли недвижимость доверительному управляющему.

Реальная передача ему недвижимости дает основание считать договор заключенным, но сохраняет возможность для подачи иска либо о понуждении стороны к государственной регистрации передачи имущества в доверительное управление, либо о признании договора недействительным при отсутствии государственной регистрации передачи.

3. В настоящее время согласно нормам п. 2 ст. 1016 ГК РФ максимальный срок договора доверительного управления имуществом составляет пять лет, однако для отдельных видов имущества, передаваемого в доверительное управление, законом могут быть установлены иные предельные сроки, на которые может быть заключен договор.

Однако применительно к недвижимому имуществу в законодательстве предельный срок не установлен, что не соответствует интересам субъектов доверительного управления.

На основании исследования, предложено установить срок доверительного управления недвижимым имуществом в пределах десяти лет.

4. В работе показано, что согласно ст. 1023 ГК РФ доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

Однако нормы ст. 1016 ГК РФ относительно размера и формы вознаграждения управляющему как существенного условия соответствующего договора сформулированы некорректно.

Поскольку доверительное управление недвижимым имуществом предполагает существенные затраты морального и материального плана, полагаем, что в таком случае доверительный управляющий имеет право на гарантированное вознаграждение, что должно быть закреплено в соответствующей норме ГК РФ.



5. Поскольку на практике зачастую возникает необходимость отступления от реальной природы договора доверительного управления имуществом, связанной со сложными объектами недвижимого имущества, такими как имущественные комплексы, бизнес-центры, жилые комплексы, полагаем, что в отношении недвижимого имущества такой договор может быть и консенсуальным, то есть может заключаться в отношении недвижимого имущества, которое будет создано или получит свой юридический статус в будущем, после заключения договора в процессе доверительного управления.

Подобный принцип целесообразно закрепить как в ст. 1012 ГК РФ относительно возможности определения такого договора как консенсуального, так и в специальной статье, посвященной договору доверительного управления недвижимым имуществом.

6. В сфере отношений по доверительному управлению имуществом, находящимся в государственной собственности, как в самом законодательстве, так и при его применении на практике существует проблема разграничения государственного контракта о товарах, работах и услугах для обеспечения государственных нужд и договора доверительного управления имуществом, находящимся в государственной собственности. Для решения этой проблемы необходимо на законодательном уровне разграничить понятия контракта для государственных нужд, с одной стороны, и договора доверительного управления государственным имуществом – с другой, а также определить четкие критерии такого разграничения.

Необходимо обеспечить оборотоспособность обязательственных прав, создав возможность заключения контрактов в обязательственных отношениях с помощью доверительного управления. Обосновывается необходимость дополнить ГК РФ институтом «Государственный (муниципальный) контракт на доверительное управление недвижимым имуществом».

Предлагается включить в ГК РФ статью 1026.1 «Государственный (муниципальный) контракт на доверительное управление недвижимым имуществом».

1. Доверительное управление государственным (муниципальным) недвижимым имуществом, необходимое для удовлетворения государственных (муниципальных) нужд, осуществляются на основе государственного (муниципального) контракта на доверительное управление недвижимым имуществом.

2. По государственному (муниципальному) контракту доверительным управляющим может выступать юридическое или физическое лицо.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования необходимо отметить следующее.

В работе сформулирован ряд признаков, отличающих доверительное управление от вещного права:

- 1) правовой статус управляющего имеет в своем основании непосредственно договор;
- 2) пределы правомочий доверительного управляющего указываются в договоре;
- 3) доверительный управляющий действует в интересах третьих лиц, указанных в договоре;
- 4) большинство правомочий доверительного управляющего носят временный характер;
- 5) доверительный управляющий действует от своего имени, но обязан информировать третьих лиц о своем статусе;
- 6) объектом доверительного управления не всегда выступают вещи

И, наконец, эффективное управление сложными корпорациями, которое частично реализуется в модели доверительного управления пакетами акций, принадлежащих государству, в качестве направления перспективного развития имеет непосредственное воздействие на имущество корпорации и описано в настоящей книге как доверительное управление имуществом корпораций. Эта модель, как показывает сравнительно-правовой анализ, широко используется в правовых системах Запада и несомненно имеет большие перспективы в нашей стране.

Таким образом, доверительное управление имуществом - эффективная модель будущего для оформления отношений технологической модернизации производства в России.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. Собрание законодательства РФ. – М.: Юристъ, 2015.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2015.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2015.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2015.
5. Земельный кодекс Российской Федерации. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2015.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости. Собрание законодательства Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2015.
7. Алябьев, Д.Н. Договор доверительного управления имуществом в гражданском праве России: учебник / Д.Н. Алябьев. – Волгоград: ИНФРА-М, 2015. – 17 с.
8. Антохин, Е.П. Правовые основы доверительного управления имуществом в современной России / Е.П. Антохин // Гуманитарные научные исследования. – 2017. – № 3 – С. 12–15.
9. Болдырев, В.П. Имущественные комплексы как объекты гражданских прав / В.П. Болдырев // Гражданское право. – 2015. – № 2. – С. 26–28.
10. Беневоленская, З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства / З.Э. Беневоленская // М.: Волтерс Клувер, – 2015. – С. 45–52.
11. Витрянский, В.В. Договор доверительного управления имуществом / В.В. Витрянский // М., – 2017. – С. 126 – 131.
12. Городов, О.А. Доверительное управление исключительными правами / О.А. Городов // Хозяйство и право. – 2016. № 3. – С. 37.
13. Городов, О.А. Интеллектуальная собственность: правовые аспекты коммерческого использования / О.А. Городов // СПб., – 2018. – С. 179, 180.
14. Евдокимова, В.Н. Вопросы правомочности лицензиара в лицензионном договоре / В.Н. Евдокимова // – М.: Адвокат. – 2013. – С. 120.
15. Егоров, В.А. Коррупция в обществе как угроза экономической безопасности / В.А. Егоров // Успехи современной науки. – 2016. Т.1. № 5. – С. 87–92.
16. Михеева, Л.Ю. Доверительное управление имуществом / Л.Ю. Михеева // М., – 2017. – С. 245;
17. Михеева, Л. Ю. Практика доверительного управления недвижимостью, относящейся к государственной или муниципальной собственности / Л.Ю. Михеева // Имуществ. отношения в России. – 2016. – № 12. – С. 65.
18. Нигаматулина, Ю.Р. Проблемы обращения взыскания на имущество, переданное в доверительное управление / Ю.Р. Нигаматулина // Вестник Челябинского государственного университета. – 2017. – С. 88 – 90.

19. Пьяных, Е.С. Ответственность за нарушение договора доверительного управления имуществом / Е.С. Пьяных // М.: Юрист. – 2017. - № 10. – С. 19.
20. Рабинович, А.М. Неожиданный ракурс договора доверительного управления / А.М. Рабинович // Хозяйство и право – 2016. – № 05. – С. 61.
21. Раздымахо, К.А. Порядок заключения и форма договора доверительного управления недвижимым имуществом / К.А. Раздымахо // Юридические науки: проблемы и перспективы. – Казань: Бук, – 2017. – С. 43-45.
22. Суханова, Е.А. Гражданское право: Обязательственное право: Учебник / Е.А. Суханова // М: Волтерс Клувер, 2018. – 816 с.
23. Сергеева, А.П. Гражданское право: Учебник / А.П. Сергеева // М., – 2017. – С. 597.
24. Чукреев, А.А. К вопросу об основаниях договорной ответственности доверительного управляющего / А.А. Чукреев. // Право и политика. М., – 2014. – С. 195.
25. Чухненко, Е.И. Управление недвижимым имуществом, принадлежащим государству / Е.И. Чухненко // Пробелы в российском законодательстве. М., – 2017. – С. 122.
26. Федулова, Д.В. Гражданско-правовая сущность доверительного управления / Д.В. Федулова // Вестник Томского государственного университета. – 2015. – С. 113.
27. Фунтикова, Н. В. Защита прав кредиторов сторон по договору доверительного управления имуществом / Н.В. Фунтикова // Право и экономика. – 2017. – С. 36.
28. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22 апреля 2009 г. по делу № 4379/09. – СПС «Гарант».
29. Определение ВАС РФ от 28.10.2009 № ВАС–11689/09. – СПС «Гарант».
30. Постановление 7-го ААС от 30.11.2011 по делу № А45–3341/2011. – СПС «Консультант плюс».
31. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24 января 2008 г. по делу № А49–2407/06–84/24. – СПС «Гарант».
32. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.12.2002 № 5861/02 по делу № А56–32315/01. – СПС «Консультант плюс».
33. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 апреля 2008 г. по делу № А43–7040/07–21–163. – СПС «Гарант».
34. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 14 мая 2008 г. № Ф09–2829/08–С6. – СПС «Консультант плюс».
35. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31 декабря 2008 г. по делу № А28–5391/2008–200/31. – СПС «Гарант».
36. Постановление ФАС ДВО от 26.06.2007 № Ф03–А73/07–1/1656. – СПС «Консультант плюс».
37. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 25 апреля 2011 г. № Ф09–1381/11 по делу № А07–13632/2010. – СПС «Га-

- рант».
38. Постановление ФАС Московского округа от 30.01.2001 № КГ–А41/112–01. – СПС «Гарант».
  39. Постановление ФАС Уральского округа от 06.09.2011 № Ф09–5496/11. – СПС «Консультант плюс».
  40. Постановление ФАС Поволжского округа от 14.11.2000 № А12–2240/2000–с 24. – СПС «Консультант плюс».
  41. Определение ВАС РФ от 21.12.2011 № ВАС–14518/11. – СПС «Гарант».
  42. Постановление президиума ВАС РФ от 07.06.2011 № 495/11. – СПС «Гарант».
  43. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.10.2015 № Ф05–14333/2015 по делу № А40–26699/15. – СПС «Консультант плюс».
  44. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.07.2015 № Ф05–2293/2014 по делу № А40–37402/13. – СПС «Гарант».
  45. Постановление ФАС Поволжского округа от 04.09.2003 № А49-1843/03–84А/16. – СПС «Гарант».
  46. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.02.2010 по делу № А56–15610/2009. – СПС «Консультант плюс».
  47. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации». – СПС «Гарант».
  48. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.03.2015 № Ф01–53/2015 по делу № А29–2685/2014. – СПС «Гарант».
  49. Постановление ФАС Московского округа от 20.05.2013 по делу № А40–62814/11–45–555. – СПС «Гарант».

## ПРИЛОЖЕНИЕ А