

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

_____ 2020 г.

Доверительное управление недвижимым имуществом

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2020.02506. ВКР

Руководитель работы

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ С.В. Полякова

_____ 2020 г.

Автор работы

студент группы ДО–560

_____ Д.А. Зеленцов

_____ 2020 г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

_____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Зеленцов Д.А. Доверительное управление недвижимым имуществом – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–560, 84 с., 13 ил., библиогр. список – 111наимен., 13 л. плакатов ф.А4.

Объектом выпускной квалификационной работы является договор доверительного управления недвижимым имуществом. Целью настоящей работы является комплексный анализ института договора доверительного управления имуществом. Только в результате такого анализа могут быть выявлены причины недостаточного использования доверительного управления, а также способы преодоления имеющихся препятствий.

В соответствии с этим в данной работе определена правовая природа, понятие договора доверительного управления имуществом, его субъекты. Для более полного изучения исследованы исторические аспекты доверительного управления, сферы его применения. Исследованы такие вопросы, которые важны для практического применения данного института. Это содержание договора доверительного управления, порядок его заключения, прекращения и изменения.

Проанализирована правовая практика, касающаяся доверительного управления имуществом.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	6
1.1 Понятие и правовая природа доверительного управления имуществом.....	6
1.2 Сущность и значение договора доверительного управления недвижимым имуществом.....	15
2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	21
2.1 Недвижимое имущество как предмет договора доверительного управления	21
2.2 Стороны договора доверительного управления недвижимым имуществом	26
2.3 Существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом.....	33
2.4 Форма и порядок заключения договора доверительного управления недвижимым имуществом.....	40
3 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	50
3.1 Права и обязанности доверительного управляющего.....	50
3.2 Права и обязанности учредителя управления.....	59
3.3 Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом.....	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	77

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Доверительное управление имуществом является сравнительно новым правовым институтом в отечественной цивилистике.

Развитие данного института обусловлено необходимостью решения вопроса делегирования собственником другому лицу осуществления действия по использованию принадлежащего ему имущества и управлению им. Конструкция доверительного управления имеет определенное распространение не только в предпринимательской деятельности, в области управления государственной и муниципальной собственностью, а также при управлении имуществом граждан.

Постепенное расширение рынка недвижимости, вовлечение в него новых объектов недвижимости, в том числе публичными собственниками, усложнение имущественных комплексов, а также вопросы профессионального управления коммерческой недвижимостью обуславливают необходимость исследования правового регулирования института доверительного управления недвижимым.

Требуют своего решения проблемы отсутствия единых подходов к определению сущности доверительного управления, к пониманию признаков договора доверительного управления недвижимым имуществом. Необходимо широкое исследование использования института доверительного управления применительно к отдельным видам недвижимого имущества. Институт доверительного управления недвижимым имуществом имеет ряд правовых коллизий и пробелов, связанных как с определением его правовой природы, так и с механизмом его воздействия на участников соответствующих правоотношений, защиты прав собственника и доверительного управляющего, определением круга объектов, которые могут передаваться в доверительное управление.

Кроме того, требуют исследования проблемы участия публично-правовых образований как крупнейшими собственниками недвижимости в отношениях по доверительному управлению недвижимым имуществом.

Таким образом, институт доверительного управления недвижимым имуществом в России требует дальнейшего законодательного совершенствования и разработки соответствующих профессиональных стандартов.

Объектом настоящего исследования является комплекс общественных отношений, складывающихся по поводу доверительного управления недвижимым имуществом.

Предмет настоящей работы – правовые нормы, предусмотренные в российском законодательстве, регулирующие отношения по доверительному управлению объектами недвижимости правоприменительная практика и теоретические исследования в данной области.

Цель работы – исследование вопросов доверительного управления недвижимым имуществом и обоснование теоретических и практических выводов, предложений и рекомендаций по совершенствованию правового регулирования доверительного управления недвижимым имуществом.

Задачи исследования с учетом поставленной цели заключаются в том, чтобы:

- 1) исследовать понятие и правовую природу доверительного управления имуществом;
- 2) раскрыть сущность и значение договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 3) охарактеризовать недвижимое имущество как предмет договора доверительного управления;
- 4) исследовать стороны договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 5) раскрыть существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 6) осветить форму и порядок заключения договора доверительного управления недвижимым имуществом;
- 7) исследовать права и обязанности доверительного управляющего;
- 8) исследовать права и обязанности учредителя управления;
- 9) изучить ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом.

Теоретическую основу исследования составляют труды таких авторов как Е.В. Астапова, О.В. Барышева, З.Э. Беневоленская, М.И. Брагинский, Н.Б. Грицаева, В.А. Дозорцев, Е.Н. Катанаева, С.И. Ковалев, А.Э. Колиева, Д.Ю. Колосов, М.А. Кочкина, С.А. Кудина, А.А. Новик, М.А. Матвеева, Л.Ю. Михеева, О.Н. Михейчева, И.Ю. Побережная, Д.А. Подгорнов, Е.С. Пьяных В.В. Ровный, Р.И. Тимофеева, Н.В. Фунтикова, О.Н. Шатохин, Т.И. Шевчук и других исследователей.

Нормативной базой исследования являются Конституция Российской Федерации¹, Гражданский кодекс Российской Федерации² (далее – ГК РФ) и иные нормативные правовые акты. Эмпирическую базу настоящей работы составляют судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, арбитражных судов, судов общей юрисдикции.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что выводы и предложения, сформулированные в работе, могут быть использованы при дальнейшей научной разработке затронутых вопросов, при проведении исследований в области гражданского права, в учебном процессе высших учебных заведений юридического профиля. Практическое значение исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и предложения могут быть использованы в ходе дальнейшего реформирования института доверительного управления недвижимым имуществом. Структуру настоящей работы составляют введение, три главы основной части, заключение и список использованных источников.

¹ Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – М.: Юрид. лит., 1997. – 35 с.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс»; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс»; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».

1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1.1 Понятие и правовая природа доверительного управления имуществом

Правовой институт доверительного управления имуществом представляет собой «осуществление самостоятельной деятельности доверительного управляющего по реализации чужих субъективных прав и обязанностей, направленной на сохранение, приумножение переданного в доверительное управление имущества, а также уменьшение или предупреждение убытков от использования этого имущества путем реализации правомочий владения, пользования и распоряжения в объеме, установленном учредителем управления»¹.

В настоящее время институт доверительного управления имуществом регулируется главным образом ГК РФ, нет каких-то отдельных правовых актов, которые регулировали бы отдельные положения договора. Но существуют Федеральные законы, которые устанавливают специальные правила о доверительном управлении отдельных категорий имущества. Это федеральные законы о рынке ценных бумаг, об инвестиционных фондах, НПФ и т.д. Например, специальные правила о доверительном управлении ценными бумагами, отраженные в Кодексе (ст. 1025) сводятся к тому, что при передаче ценных бумаг в доверительное управление может быть предусмотрено объединение ценных бумаг, передаваемых в управление разными лицами, и что правомочия доверительного управляющего по распоряжению ценными бумагами должны быть определены в самом договоре доверительного управления. Таким образом, законодательство о регулировании доверительного управления находится на стадии формирования².

Одной из ошибок, допущенных законодателем, можно считать отсутствие законодательно закрепленного определения понятия «управление», так как оно является ключевым в указанных определениях. Для уяснения смысла термина «управление», необходимо системно рассмотреть различные правовые нормы и научные работы, касающиеся как управления в целом, так и управления многоквартирным домом в частности. Встречается несколько различных вариантов толкования термина «управление», общим из которых является то, что это вид деятельности по руководству, направлению чего-либо.

Управление – собирательная категория, носящая характер организационной деятельности, отсутствие определения которой в действующем гражданском,

¹ Шатохин, О.Н. Договор доверительного управления имуществом в гражданском законодательстве РФ : автореферат дис.... канд. юр. наук / О.Н. Шатохин, – Белгород, 2004. – С. 14–15.

² Михейчева, О.Н. Особенности правового регулирования договора доверительного управления имуществом / О.Н. Михейчева // Сфера знаний в вопросах культуры, науки и образования сборник научных трудов. – Казань, 2018. – С. 113-117.

жилищном законодательстве вряд ли способствует эффективному регулированию отношений по управлению чужим имуществом¹.

В ст. 1012 ГК РФ указано, что «по договору доверительного управления имуществом 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)».

В некоторых случаях, доверительное управление может быть учреждено по основаниям, предусмотренным ГК РФ или иным специальным законом. К особым случаям доверительного управления имуществом, учрежденного на основании закона (ст. 1026 ГК РФ), можно отнести: доверительное управление имуществом подопечного (ст. 38 ГК РФ); доверительное управление имуществом лица, над которым назначено попечительство в форме патронажа (ст. 41 ГК РФ); доверительное управление имуществом безвестно отсутствующего (ст. 42 - 43 ГК РФ); доверительное управление наследственным имуществом (ст. 1173 ГК РФ). Представленный перечень не является исчерпывающим и может быть дополнен законодательством.

Учреждение доверительного управления на основании закона отличается следующими особенностями:

- в его основе лежит сложный юридический состав, в который входят, помимо договора, решение органа опеки и попечительства, решение суда о признании гражданина безвестно отсутствующим и передаче принадлежащего ему имущества в доверительное управление или завещание;
- его учреждает не сам собственник, а иное уполномоченное лицо (орган опеки и попечительства, душеприказчик или иное лицо, указанное в законе)².

Как правило, договор доверительного управления имуществом является возмездным. При этом размер и форма вознаграждения доверительному управляющему являются существенными условиями договора, если выплата вознаграждения предусматривается договором (п. 1 ст. 1016 ГК РФ). Тем не менее это положение не препятствует сторонам заключить безвозмездный договор доверительного управления имуществом.

Формулировка ст. 1016 ГК РФ вызвала серьезные споры в научной литературе по поводу возможности применения общей презумпции возмездности договоров, предусмотренной п. 3 ст. 423 ГК РФ. Ряд авторов, например, Е.Б. Подузова³, придерживаются мнения о том, что общее правило о возмездности договоров применимо. В то время как В.В. Витрянский считает, что нормы п. 1 ст. 1016 и

¹Кудина, С.А. Сравнительный анализ договора управления многоквартирным домом и доверительного управления имуществом // Аграрное и земельное право. – 2018. – № 1 (157). – С. 91-94.

² Беневоленская, З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. Монография / З.Э. Беневоленская. – М.: Изд-во «Проспект». – 2018. – С. 43.

³ Подузова, Е. Б. Квалификация договора в российской и англосаксонской правовых семьях / Е.Б. Подузова // Lex russica. – 2016. – № 9. – С. 119.

ст. 1023 ГК РФ блокируют применение общей презумпции возмездности договоров, т. к. являются более специальными, а правило, установленное в п. 3 ст. 423 ГК РФ, предусмотрено для ситуации, когда специальное регулирование отсутствует¹.

Наиболее правильную позицию занимает Л. Ю. Михеева, которая отмечает, что «исходя из буквального толкования норм гл.53 ГК, можно прийти лишь к следующему выводу: если стороны не рассматривали в договоре вопрос о вознаграждении вообще, это должно означать, что договор не заключен ввиду отсутствия одного из существенных условий... Разрешение данного вопроса имеет значение для действия договора, который без указания на его возмездность или безвозмездность не считается заключенным»².

Договор доверительного управления имуществом относится к категории реальных. Это обусловлено тем, что закон связывает начало его действия с моментом передачи имущества доверительному управляющему. Однако это не относится к договору доверительного управления недвижимым имуществом, поскольку он считается заключенным с момента государственной регистрации³. Данный договор может быть консенсуальным, когда объектом доверительного управления выступают вещи, которые будут созданы либо приобретены в будущем⁴.

Т.И. Шевчук полагает, что «правовая модель доверительного управления возникла в России как конкурентная по отношению к праву хозяйственного ведения и оперативного управления»⁵.

З.Э. Беневаленская рассматривает модель института доверительного управления как частно-правовую, а также как институт коммерческого законодательства⁶. Данная позиция представляется небезосновательной, поскольку доверительное управление, будучи гражданско-правовым институтом, находится на стыке многих отраслей, имеет межотраслевой, комплексный характер.

В науке сложилось два основных подхода к рассмотрению правовой природы института доверительного управления. Согласно первому подходу, который поддерживают Е.А. Суханов, Н.Д. Егоров, В.А. Дозорцев, доверительное управление является моделью исключительно обязательно-правовой модели. Существует также позиция о вещно-правовой природе доверительного управления

¹ Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. – С. 479.

² Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс»

³ Тимофеева, Р.И., Голобородкина, Е.В. Доверительное управление имуществом / Р.И. Тимофеева, Е.В. Голобородкина // Правовое государство: теория и практика. – 2016. – № 2 (44). – С. 57-62.

⁴ Шатохин, О.Н. Указ. соч. С. 14–15.

⁵ Шевчук Т.И. Актуальные проблемы института доверительного управления имуществом в России // Вестник Северо-Кавказского гуманитарного института – 2013. – № 2 (6). – С.264

⁶ Беневаленская, З.Э. Проблемы правового регулирования доверительного управления имуществом в сфере предпринимательства: автореферат дис. ... канд. юрид. наук / З.Э. Беневаленская. – М., 1997. – С. 14.

имуществом, которой придерживается в частности, А.А. Рябов. По его мнению, это разновидность ограниченных вещных прав.

Позиция о вещно-правовой природе доверительного управления имуществом, о том, что это «не что иное, как самостоятельный вид ограниченных вещных прав», обосновывается:

- наличием у доверительного управляющего большого спектра полномочий;
- вхождение в предмет интереса доверительного управляющего получения объекта управления в целях последующего коммерческого использования.

В пользу обязательно-правовой природы доверительного управления имуществом говорит его возникновение главным образом путем заключения договора, что присуще обязательно-правовым отношениям, а также срочность доверительного управления. Доверительное управление не отвечает такой вещно-правовой особенности как возможность воздействия на объект доверительного управления в целях удовлетворения своих потребностей, поскольку доверительный управляющий лишен права использовать переданные ему полномочия в своем интересе, на что указывает ст. 1012 ГК РФ¹.

Заключение договора не влечёт перехода права собственности на имущество – оно остается у учредителя управления. В то же время, на время действия договора доверительного управления собственник, при наличии у него всех прав, отстраняется от воздействия на имущество, находящееся в фактическом обладании доверительного управляющего².

В.А. Дозорцев полагает, что специфика данного института состоит в возложении собственником на доверительного управляющего реализации всех правомочий собственника и одновременном отказе собственника на период доверительного управления от личного осуществления данных правомочий, с сохранением за ним выгод от эксплуатации собственности. Заключение договора доверительного управления – это не способ отчуждения прав собственника имущества, а форма их реализации³.

При этом большинство отечественных ученых-цивилистов рассматривает институт доверительного управления как обязательно-правовой, в силу того, что реализация доверительным управляющим правомочий собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление, не означает передачу управляющему вещно-правовых правомочий. Между управляющим и собственником возникло договорное обязательство доверительного управления имуществом, в основе которого – обязательства доверительного управляющего перед собственником. Договор доверительного управления является разновидностью договора на оказание услуг.

¹ Колиева, А.Э. Договор доверительного управления: понятие и правовая природа /А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – № 4. –С. 181-188

² Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – <http://www.consultant.ru>

³ Дозорцев, В.А. Доверительное управление имуществом (глава 53) // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М., 1996. – С. 538

Д.Ю. Колосов обращает на двойственность сущности рассматриваемого института, т.е. он включает в себя обязательно-правовые элементы, а также ярко выраженные элементы вещного права, что обусловлено влиянием англосаксонского правового опыта. В частности, вещно-правовой аспект заключается в том, что договор доверительного управления имуществом сформировался из несостоявшегося института траста, которому свойственна расщепленность права собственности¹.

Сходного мнения придерживается Л.Ю. Михеева, по мнению которой институт доверительного управления – это самостоятельное, не совпадающее с англо-американской конструкцией траста явление, являющееся обязательно-правовой конструкцией².

Одной из основных особенностей данного договора является то, что он заключается двумя сторонами (учредитель управления и доверительный управляющий), в то время как порождаемые им правоотношения могут касаться большего количества лиц (выгодоприобретателей).

Необходимо отграничивать деятельность по доверительному управлению имуществом от трудо-правовых отношений. Первая является предпринимательской, требует от управляющего наличия статуса индивидуального предпринимателя, осуществляется на основании гражданско-правового, а не трудового договора. Кроме того, в отличие от работника по трудовому договору, доверительный как участник гражданско-правовых обязательственных отношений, отвечает по обязательствам всем своим имуществом.

В литературе высказывается позиция о необходимости принятия самостоятельного закона, регулирующего вопросы доверительной собственности и доверительного управления имуществом³. Данное предложение представляется перспективным в силу недостаточности существующего правового регулирования данного института, в том числе и применительно к различным видам недвижимости.

Доверительное управление имуществом представляет собой способ охраны имущества, он направлен прежде всего на то, чтобы обеспечить сохранность находящегося в управлении имущества и получить прибыль от управления им. Доверительное управление учреждается не в пользу конкретных лиц (выгодоприобретателей), а в «интересах» имущественной массы⁴.

Доверительный управляющий всегда действует только в интересах собственника имущества. Возможно также ограничение его полномочий, возникших на основании договора, на законодательном либо договорном уровне.

¹ Колосов, Д.Ю. Договор доверительного управления имуществом в российском гражданском праве : автореферат дис.... канд. юрид. наук / Д.Ю. Колосов. – Москва, 2005. – С. 15.

² Михеева, Л.Ю. Доверительное управление имуществом в гражданском праве России: автореферат дис. ... канд. юр. наук / Л.Ю. Михеева. – Томск, 1998. – С. 12.

³ Тимофеева, Р.И., Голобородкина, Е.В. Указ. соч. С. 57–62.

⁴ Пьяных Е.С. Доверительное управление имуществом по основаниям, предусмотренным законом : автореферат дис.... канд. юрид. наук / Е.С. Пьяных. – Москва, 2006. – С. 13.

При этом интерес управляющего может быть не только в получении выгоды, но и сохранении имущества для родственника при безвозмездном управлении.

Объект доверительного управления находится на отдельном балансе и у собственника, и у доверительного управляющего. Последний должен открыть отдельный счет для операций полученным с таким объектом.

Поскольку уровень вознаграждения управляющего поставлен в зависимость от результатов управления, это мотивирует управляющего на максимально эффективное управление имуществом. Кроме того, к управляющему могут применяться меры гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных условий и нарушения прав собственника.

Дискуссионным является вопрос об отнесении рассматриваемого договора к фидуциарным в силу наличия доверительности между собственником и управляющим, проявления управляющим заботливости в отношении объекта управления. В частности, это видно из ст. 1020 ГК РФ об ответственности управляющего за недолжную заботливость при управлении имуществом.

Собственник доверяет управляющему в том, что последний не воспользуется передаваемым ему имуществом в исключительно своих интересах. При этом собственник имущества не может злоупотреблять оказанным доверием. Лично-доверительный характер выражается также в возможности одностороннего отказа от договора доверительного, в том числе и в связи с утратой доверия. Как считают отдельные авторы, указанное в совокупности позволяет отнести рассматриваемый договор к числу фидуциарных сделок¹.

Согласно другой позиции, фидуциарное правоотношение здесь отсутствует, на что указывает возмездность доверительного управления. Указывается, что термин «доверительное» условен, он необходим в целях отграничения его от иных видов управления имуществом². На это указывает и В.А. Дозорцев отмечая также, что «договор доверительного управления, порождает чисто обязательственные отношения, четкие права и обязанности»³.

Другие исследователи полагают, что само название данного типа правоотношений вполне обосновано и в полной мере предполагает наличие фидуциарной составляющей в конструкции договора доверительного управления⁴.

По мнению Н.Б. Грицаевой, в силу наличия у доверительного управляющего очень широких полномочий всегда имеет место возможность злоупотребления ими. В этой связи между сторонами должна существовать высокая степень доверия. Употребление этого слова в наименовании правового института,

¹ Тимофеева, Р.И., Голобородкина, Е.В. Указ. соч. С. 57–62.

² Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. С. 291

³ Дозорцев, В.А. Указ. соч. С. 532.

⁴ Скитяева Е.И. К вопросу о правовой природе института доверительного управления имуществом в РФ / Е.И. Скитяева // Фундаментальные основы правового государства и актуальные вопросы реформирования современного законодательства: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 98-100

оправдывает риск, который несет учредитель управления¹. О фидуциарности в данном случае также говорит обязательность личного исполнения договора управляющим, необходимость давать отчет о совершенных действиях. Все это свойственно договору доверительного управления².

Противники фидуциарного характера доверительного управления имуществом ссылаются на невозможность фидуциарности обязательства в пользу третьих лиц, так как в этом случае отсутствуют доверительные отношения между основными участниками отношения, как это имеет место, в частности, в договоре дарения.

Вместе с тем положение о личном исполнении должником своих обязанностей (ст. 313 ГК РФ) не является определяющим признаком, так как свойственно и другим отношениям³.

Представляется обоснованным мнение С.А. Ершовой, которая полагает, что договор доверительного управления имуществом не может являться фидуциарным, поскольку одной из особенностей лично-доверительной сделки является право любой из сторон прекратить обязательство в одностороннем порядке без указания мотивов, а в соответствии с п. 1 ст. 1024 ГК РФ только учредитель управления вправе отказаться от договора в одностороннем порядке без объяснения причин такого отказа. Кроме того, доверие, оказываемое сторонами друг другу, носит фактический характер, но не имеет юридического значения для правоотношения⁴.

Договор доверительного управления относится к сфере договоров об оказании услуг. Это прямо не указано в законе, вместе с тем п.2 ст.779 ГК РФ содержит косвенное указание к услугам доверительного управления имуществом.

Присущее услуге отсутствие свойства осязаемости, связь с личностью услугодателя, его особыми навыками обнаруживается и в доверительном управлении, т.к. в соответствии со ст.1012 ГК РФ его ценность – в самих действиях управляющего.

Для договора доверительного управления законом предусмотрена письменная форма, а для договора доверительного управления недвижимым имуществом – форма, предусмотренная 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 формы договора, а также требования о государственной регистрации влечет недействительность договора.

Для рассматриваемого договора характерна срочность, поскольку условие о сроке является существенным условием данного договора, оно ограничено

¹ Грицаева, Н.Б. Правовая природа договора доверительного управления имуществом / Н.Б. Грицаева // Россия и мир: развитие цивилизаций. Феномен развития радикальных политических движений в Европе Материалы VIII международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 538–543

² Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. II / Под ред. Б.М. Гонгало. — М.: Статут, 2017. – С. 398.

³ Грицаева, Н.Б. Указ. соч. С. 538–543

⁴ Ершова С.А. Характеристика договора доверительного управления имуществом / С.А. Ершова // Advances in Science and Technology Сборник статей XIV международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 247-248.

законодательным предельным сроком – 5 лет, для отдельных видов имущества могут быть установлены иные предельные сроки договора меньше общего срока (9 месяцев для договора доверительного управления наследственным имуществом) и больше (15 лет для договора доверительного управления средствами пенсионных накоплений).

Срочность договора доверительного управления направлена на предотвращение злоупотреблений данным институтом, когда такой договор прикрывает фактическое дарение либо куплю-продажу имущества.

Вместе с тем, абз.2 п.2 ст.1016 ГК РФ содержит положение, которое нивелирует требование срочности договора доверительного управления. Это положение состоит в продлении договора при отсутствии заявления хотя бы одной из сторон о его прекращении по окончании срока его действия.

При этом в судебной практике возникают споры относительно продления срока договора доверительного управления путем заключения дополнительного соглашения.

Так, прокурор Калининградской области в защиту интересов Калининградской области обратился в Арбитражный суд Калининградской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области и ООО «Центр 5» о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 25.10.2013 к заключенному между ответчиками договору от 12.08.2004 № 34 доверительного управления государственным имуществом; применении последствий недействительности сделки в виде обязанности ООО «Центр 5» возвратить Управлению Росимущества указанное государственное имущество

Суды, проанализировав правоотношения сторон, возникшие между ними из договора от 12.08.2004 № 34 доверительного управления государственным имуществом, правомерно исходили из того, что соглашение о продлении договора на пять лет по сути является новым договором, который в силу указанных выше положений Закона о защите конкуренции не мог быть заключен без проведения торгов, поскольку продление срока действия договора связано с изменением существенных условий договора доверительного управления имуществом. В таком случае суды обоснованно в соответствии со статьями 166, 168 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемого дополнительного соглашения) удовлетворили исковые требования прокурора о признании дополнительного соглашения от 25.10.2013 недействительным как заключенного с нарушением требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Довод подателя жалобы ООО «Центр 5» о том, что для продления договора не требуется проведение торгов, т.к. вопрос о сроке договора регулируется условиями договора и ст.1016 ГК РФ, не был принят во внимание применительно к п.1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, исходя из которых является

недействительным соглашением о продлении договора, который может быть заключен только по результатам проведения торгов¹.

Другим существенным условием договора является состав имущества, передаваемого в доверительное управление. 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.

В соответствии со ст.1018 ГК РФ такое имущество должно обладать возможностью юридического и фактического обособления от другого имущества учредителя управления и от имущества управляющего посредством отражения на отдельном балансе и самостоятельного учета. Данное условие порождает в науке дискуссию о том, может ли быть объектом доверительного управления имущество с родовыми признаками.

Так, В.А. Дозорцев, Д.Н. Егоров отрицают такую возможность, указывая, что объект доверительного управления – всегда индивидуально-определенные вещи². Напротив, С.И. Ковалева полагает возможным передачу в доверительное управление вещей, определенных родовыми признаками, по его мнению, такие вещи даже должны быть объектами доверительного управления, включая денежные средства³. С ним соглашается Н.В. Фунтикова, указывающая на диспозитивность ст.1024 ГК, что позволяет сторонам установить возможность вернуть при прекращении договора такое же или большее количество вещей, а не те же самые вещи⁴.

Имущество, имеющее только родовые признаки, нельзя полностью исключать из числа объектов доверительного управления, поскольку при передаче имущества в доверительное управление без согласия собственника, например по ст.1173 ГК, в состав этого имущества могут входить вещи, определенные родовыми признаками⁵.

Доверительное управление имуществом, будучи гражданско-правовым институтом, вместе с тем имеет комплексный характер. При этом отсутствие легального определения понятия «управление» не позволяет исчерпывающим образом определить понятие доверительного управления имуществом. В этой

¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.01.2017 г. № Ф07-12133/2016 по делу № А21-1206/2015 – СПС «КонсультантПлюс»

² Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций / [М.И. Брагинский, Н.И. Клейн, Т.Л. Левшина и др.]; Под общ. ред. О.Н. Садикова. - М. : Юрист, 2004 (ГУП ИПК Ульян. Дом печати). С.639.

³ Ковалев, С.И. Доверительное управление имуществом в зарубежном и российском праве : дис.... канд. юрид. наук. / С.И. Ковалев – М., 1999. – С. 69.

⁴ Фунтикова, Н.В. Доверительное управление по российскому законодательству и доверительная собственность по англо-американскому праву : автореферат дис.... канд. юр. наук / Н.В. Фунтикова. – Москва, 2004. – 27 с.

⁵ Катанаева, Е.Н. Общая характеристика договора доверительного управления имуществом в российском гражданском праве / Е.Н. Катанаева, // *Gaudeamus Igitur*. – 2018. – № 2. – С. 10–12.

связи необходимо дальнейшее исследование категории управления в гражданском праве и, в частности, в обязательственном праве.

Об обязательно-правовой природе доверительного управления имуществом свидетельствует его возникновение главным образом путем заключения договора, что присуще обязательственным отношениям, а также срочность доверительного управления. Между доверительным управляющим и собственником имущества существует договорное обязательство доверительного управления имуществом, из чего вытекают обязательства доверительного управляющего перед собственником. Договор доверительного управления является разновидностью договора на оказание услуг.

Спорным является вопрос о применимости общей презумпции возмездности договоров к договору доверительного управления имуществом. ГК РФ исходит из необходимости прямого указания в договоре доверительного управления имуществом на его возмездность или безвозмездность в качестве существенного условия договора. Договор доверительного управления имуществом является реальным за исключением договора доверительного управления недвижимым имуществом, договора доверительного управления вещью, которые будут созданы либо приобретены в будущем.

1.2 Сущность и значение договора доверительного управления недвижимым имуществом

Недвижимое имущество обеспечивает его собственнику не только получение доходов, но и проблемы, связанные с его содержанием и использованием. Вследствие чего в последнее время все больше владельцев недвижимости предпочитают сдавать имущество в доверительное управление. Доверительное управление недвижимостью предполагает передачу от собственника имущества доверительному управляющему части прав по распоряжению этим имуществом для сдачи его в аренду, поскольку поиск арендаторов, оформление всей документации, контроль за сохранностью переданного в аренду имущества и получение ежемесячных платежей требуют времени. В результате доверительного управления собственник недвижимости получает прибыль, не тратя собственных сил и времени, собственник лишь несет некоторые затраты на содержание имущества и выплаты вознаграждения доверительному управляющему.

Доверительное управление недвижимостью становится все популярнее и используется наиболее часто, когда собственник недвижимости:

- владеет несколькими объектами недвижимости (инвестирует в недвижимость с целью получения дохода);
- уезжает на длительное время;
- имеет постоянное место жительства за границей и не продает свою недвижимость.

После заключения договора о доверительном управлении недвижимостью доверительный управляющий может выполнять следующие функции:

- поиск арендаторов, отвечающий требованиям собственника недвижимости с целью получения наибольшей возможной прибыли;
- подготовка и оформление договора аренды недвижимости;
- получение платы за аренду недвижимости;
- оплата всех коммунальных платежей;
- надзор за сохранностью имущества;
- оказание любых бытовых услуг;
- страхование недвижимых объектов от риска утраты;
- разрешение спорных ситуаций с арендаторами, другие услуги,говоренные сторонами в договоре.

Правовой основой доверительного управления недвижимостью является договор доверительного управления недвижимостью¹.

Нормы, регулирующие передачу недвижимости в доверительное управление, сосредоточены в гл. 53 ГК РФ, а также в ст.ст. 38, 41, 43, 209, 1171 ГК РФ и др. Специальные нормы о доверительном управлении закреплены в законодательстве о государственной регистрации недвижимости.

Доверительное управление недвижимым имуществом является одной из форм управления собственностью профессиональным посредником.

Под доверительным управлением недвижимостью понимается передача части своих прав от ее собственника к доверительному управляющему, на основании чего он сможет распорядиться этим имуществом, как правило, чтобы сдать его в аренду. Механизмом доверительного управления пользуются для того, чтобы извлечь максимальную прибыль с объекта недвижимости, не тратя на это со стороны собственника времени. Но для этого собственнику придется не только оплатить услуги управляющего, но и передать ему часть прав по распоряжению недвижимостью.

Чаще всего доверительное управление объектами недвижимости применяется в следующих случаях:

- у собственника недвижимости имеется несколько объектов (как правило, речь идет о лицах, инвестирующих в недвижимость с целью получения дохода);
- собственник квартиры или другого недвижимого объекта уезжает на длительное время;
- отъезд собственника имущества на постоянное место жительства за границу без продажи квартиры;
- жилое помещение сдает опекун недееспособного лица, титульного владельца недвижимости².

¹ Савкина, Т.В. Особенности доверительного управления недвижимостью /Т.В. Савкина // Архитектура, строительство, транспорт материалы Международной научно-практической конференции (к 85-летию ФГБОУ ВПО «СибАДИ»). – 2015. – С. 593–594

² Астапова, Е.В. О понятии недвижимого имущества и специфике его правового режима в гражданских и земельных правоотношениях /Е.В. Астапова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2016. – № 7 (74). – С. 74.

Что касается доверительного управления жилой недвижимостью, то отметим, что такие правоотношения возникают, как правило, между гражданином и риэлторскими компаниями¹.

В юридической литературе высказываются мнения о взаимосвязи доверительного управления недвижимого имущества с правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления. Однако они не являются родственными по следующим причинам: доверительное управление носит обязательственный характер, возникает на основании договора, на определенный срок, возникает между различными субъектами гражданского права, в то время как указанные выше вещные права возникают на основании закона, носят вещно-правовой и бессрочный характер, принадлежат государственным предприятиям и учреждениям и связаны с созданием юридического лица. Следовательно, это самостоятельные институты.

Основные нормы, регулирующие отношения, возникающие при передаче недвижимого имущества в доверительное управление, преимущественно сосредоточены в главе 53 ГК РФ, а также в ряде других статей, например, ст.ст. 38, 41, 43, 209, 1171 ГК РФ.

Помимо ГК РФ, нормы, регламентирующие доверительное управление, содержатся и в других нормативных правовых актах на федеральном и региональном уровне. Например, в законодательстве о государственной регистрации недвижимости².

Закон Челябинской области от 30.12.2003 г. № 207–ЗО «О порядке управления государственной собственностью Челябинской области и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области»³ определяет в статье 15 правила передачи в доверительное управление имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, а также устанавливает полномочия исполнительного органа по управлению имуществом в сфере управления государственной собственностью Челябинской области в области передачи в доверительное управление имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области.

Вопросы доверительного управления имуществом также могут быть урегулированы в муниципальных правовых актах. Например, отдельные аспекты доверительного управления муниципальным имуществом урегулированы в

¹ Астапова, Е.В. Институт доверительного управления жилой недвижимостью в России / Е.В. Астапова // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – № 1. – С. 116–120

² Матвеева, М.А. Правовая регламентация передачи недвижимого имущества в доверительное управление / М.А. Матвеева // Мир политики и социологии. – 2018. – № 12. – С. 82–85

³ Закон Челябинской области от 30.12.2003 г. № 207–ЗО «О порядке управления государственной собственностью Челябинской области и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» // Южноуральская панорама. – 2004. – 13 января.

Положении о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности города Челябинска¹.

Как правило доверительное управление недвижимым имуществом возникает на основании договора, но может возникать и на основании закона (ст.1026 ГК РФ). Также ГК РФ устанавливает доверительное управление имуществом подопечного (ст. 38 и ст. 41 ГК РФ), безвестно отсутствующего (ст. 42 – 43 ГК РФ), наследственным имуществом (ст. 1173 ГК РФ). Законодательством данный перечень может быть расширен.

Данный договор является реальным, то есть он считается заключенным с момента передачи недвижимого имущества.

Договор носит двусторонний и возмездный характер. В нём должно содержаться условие о вознаграждении доверительного управляющего либо условие, что последний осуществляет свои обязанности на безвозмездной основе².

Договору доверительного управления недвижимым имуществом свойственно наличие таких характерных черт:

- вступление договора в законную силу с момента его государственной регистрации и передачи управляющему имуществу в доверительное управление,
- договор может быть как возмездным, так и безвозмездным,
- он может быть взаимным, свободным или обязательным³

Как справедливо отмечает Мадоян С.М., правовой конструкции данного договора свойственно носить обязательственный характер, то есть договор может относиться к институту гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг, поскольку услугой здесь считается деятельность доверительного управляющего по управлению доверенным ему имуществом в интересах учредителя доверительного управления. Автор, также отмечает, что доверительное управление имуществом выступает одним из способов управления не на административных началах (право хозяйственного ведения), а на началах гражданско-правовой ответственности перед собственником⁴.

Ключевые особенности содержания договора доверительного управления имуществом заключаются в наличии существенных условий в нём, определяемых п. 1 ст. 1016 ГК РФ.

Во-первых, это точность обозначения состава имущества, которое передается в доверительное управление, поскольку после окончания сроков действия договора имущество должно быть возвращено учредителю.

¹ Решение Челябинской городской думы от 29.06.2010 г. № 15/5 «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности города Челябинска» – СПС «Гарант».

² Матвеева, М.А. Указ. соч. С. 82–85

³ Мамонова, Я.С. Договор доверительного управления имуществом / Я.С. Мамонова // Агентство международных исследований. – 2016. – №6. – С. 204-206.

⁴ Мадоян, С. М. История развития института доверительного управления имуществом в России и за рубежом: сравнительный анализ / С.М. Мадоян // Академия права и управления Федеральной службы исполнения наказаний. – 2016. – С. 549–552.

Во-вторых, обязательное наличие наименования лица (выгодоприобретателя), в пользу которого происходит доверительное управление, в том числе и в случаях, когда бенефициаром по этому договору является учредитель управления.

В-третьих, определение размера и формы вознаграждения управляющему, если договор возмездный.

В-четвертых, установление сроков действия договора¹.

Предмет договора доверительного управления недвижимым имуществом включает в себя: фактические и юридические действия доверительного управляющего, а также имущество, передаваемое в доверительное управление. Сторонами договора доверительного управления недвижимым имуществом являются: учредитель доверительного управления, доверительный управляющий и в отдельных случаях выгодоприобретатель. Учредителем доверительного управления может выступать любой собственник имущества.

Доверительным управляющим могут быть коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, если управление направлено на осуществление предпринимательской деятельности, в остальных случаях в их качестве могут выступать граждане и некоммерческие организации (кроме учреждения). Отличительной особенностью доверительного управления недвижимостью является ограничение права доверительного управляющего распоряжаться недвижимым объектом доверительного управления конкретными случаями, предусмотренными договором доверительного управления. Кроме того, доверительный управляющий обязан лично осуществлять управление вверенным ему имуществом. В качестве выгодоприобретателя могут быть любые субъекты гражданских прав.

В качестве объектов доверительного управления ст. 1013 ГК РФ называет объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, а также предприятия и другие имущественные комплексы. Предприятие в данном случае понимается как имущественный комплекс согласно статье 132 ГК РФ. В действующем гражданском законодательстве нет определения имущественных комплексов. По смыслу ст. 1013 ГК РФ к имущественному комплексу следует отнести совокупность земельных участков, зданий (сооружений) и иных прочно связанных с землей объектов. Вместе с тем, необходимо иметь в виду, что все эти объекты, должны использоваться по одному назначению – обеспечивать единый производственный процесс и т.д. Различие между предприятиями и другими имущественными комплексами весьма условно. Действующим законодательством вопрос о предприятии как объекте гражданских прав решается таким образом, что, по общему правилу, лицам дано право выбора: подчинять свои отношения действию специальных норм о предприятии или отдать предпочтение общим нормам, регулирующим оборот движимого и недвижимого имущества.

¹ Барышева, О.В. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом / О.В. Барышева // Современные технологии: проблемы инновационного развития и внедрения результатов: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 94–98.

Соответственно, в доверительное управление может быть передано любое недвижимое имущество, закрепленное ст.130 ГК РФ, а также доля в праве собственности на недвижимость. Доверительное управление долей в праве собственности на недвижимое имущество упоминается в ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹. Прежде чем совершить сделку с недвижимостью, права на него необходимо зарегистрировать (ст. 46 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218–ФЗ²)³.

Также требуется зарегистрировать передачу недвижимого имущества в доверительное управление (п.3 ст.1017 ГК РФ). Согласно ст. 1017 ГК РФ договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа с подписями сторон. К договору доверительного управления предприятия также прилагаются: бухгалтерский баланс, акт инвентаризации, перечень долгов, включаемых в состав предприятия, заключение аудитора о стоимости и составе предприятия (ст. 561 ГК РФ)⁴.

Таким образом, договор доверительного управления недвижимым имуществом относится к гражданско-правовым обязательствам по оказанию услуг. Договор носит двусторонний и, по общему правилу, возмездный характер, он может быть взаимным, свободным или обязательным. При этом договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и передачи управляющему имущества в доверительное управление.

Выводы по разделу 1

Доверительное управление недвижимым имуществом позволяет наиболее эффективно и грамотно использовать имущество собственника с помощью профессиональных знаний доверительного управляющего, оно нацелено также на получение прибыли, прежде всего собственником недвижимого имущества. Это также способ охраны имущества, который преследует цель обеспечения сохранности находящегося в управлении имущества.

При этом особенности доверительного управления недвижимым имуществом с учетом его публично-правовой составляющей не нашли надлежащей правовой регламентации в отечественном законодательстве. Вместе с тем исходя из особой социально-экономической значимости доверительного управления недвижимым имуществом, его комплексного, межотраслевого характера, высокого уровня актуальности предлагается урегулировать в его особенности в отдельном законе о доверительном управлении недвижимым имуществом.

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

² Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрании законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

³ Матвеева, М.А. Указ. соч. С. 82-85.

⁴ Матвеева, М.А. Договор доверительного управления недвижимым имуществом / М.А. Матвеева // Аграрное и земельное право. – 2019. – №8 (176). – С. 33

2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

2.1 Недвижимое имущество как предмет договора доверительного управления

Предмет договора доверительного управления имуществом отличается сложностью в силу наличия в его структуре двух объектов:

- 1) фактические и юридические действия управляющего в целях управления имуществом;
- 2) материальные блага, переданные по договору в доверительное управление.

Как уже отмечалось, данные материальные блага обособляются от иных материальных благ учредителю управления и доверительного управляющего.

Как отмечает В. А. Дозорцев, «имущество, переданное в управление, выступает как бы автономно, поскольку обособляется от имущества собственника и управляющего, но имеет связи и с управляющим, и с собственником. Имущество представляет в обороте доверительный управляющий, действующий от своего имени»¹.

Таким образом, доверительные правоотношение характеризуется

- 1) обособлением и выделением в особый фонд массива имущества, являющегося предметом данного договора;
- 2) невозможностью обратиться на такое имущество взыскание по долгам учредителя и управляющего, возникшими в связи с иной их деятельностью.

Указанные положения гарантируют имущественные права выгодоприобретателя (бенефициара). Исключением из правила п.1 ст.1018 ГК РФ об обособлении переданного имущества, выступает банкротство учредителя управления, при котором данное имущество обращается в конкурсную массу, а также передача в управление имущества, обремененного залогом.

Таков является правовой результат обязательственной модели траста, ориентированной преимущественно на случаи соединения учредителя и бенефициара в одном лице и логически оставляющей за ним право собственности. При обращении к нормальной модели доверительных правоотношений, в которой основной экономической и юридической задачей признано гарантированное обеспечение другого субъекта правоотношений доверительного управления – выгодоприобретателя (благотворительной организации, несовершеннолетнего лица), выявляются явные пробелы российской доверительной модели. Представляется, что законодателю необходимо обратить внимание на данную норму действующего права.

По данному договору в качестве предмета могут выступать земельные участки, здания, сооружения и т.д., а также - подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Особое внимание уделено передаче в доверительное управление предприятий и иных имущественных комплексов (ст.1013 ГК РФ.)

¹ Дозорцев, В. А. Доверительное управление имуществом / В.А. Дозорцев. – М., 2016. – С. 34.

Недвижимым объектам, передаваемым в доверительное управление, посвящен ряд норм, в том числе ст.130 ГК РФ.

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ в гражданский оборот (ст.133.1 ГК РФ) введен дополнительный объект гражданских прав - единый недвижимый комплекс, который может быть передан в доверительное управление. Он включает в себя совокупность объединенных единым назначением сооружений, зданий и других вещей, неразрывно связанных технологически и физически, в том числе линейных объектов (железные дороги, трубопроводы, линии электропередачи и др.), или расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность данных объектов в целом, как на единую недвижимую вещь.

На основании ст. 133.1 ГК РФ, к единым недвижимым комплексам применяются положения ГК РФ о неделимых материальных благах, которые в силу ст. 133 ГК РФ выступают в гражданском обороте как единый объект вещных прав, передаваемый по договору доверительного управления в целом. Особое значение имеет тот факт, что, если государственная регистрация передачи недвижимого объекта в доверительное управление осуществлена в установленном порядке, то доверительный управляющий, согласно ст. 1012, 1020 ГК РФ, обладает правом на распоряжение подобным материальным благом, в том числе, путем передачи его в аренду.

Вместе с тем заключение арендного соглашения на срок, превышающий период действия доверительного управления, может повлечь негативные последствия для учредителя управления. Поэтому в договоре необходимо указать, что возможность передачи имущества третьим лицам в отсутствие письменного согласия учредителя только на срок не более срока договора доверительного управления.

Дополнительная цель рассматриваемого института состоит в социальной защите прав и имущественных интересов выгодоприобретателей – подопечных лиц, лиц, объявленных судом безвестно отсутствующими, находящихся под патронатом, определенных категорий наследников. Данная цель может быть отражена в п.1 ст.1026 ГК РФ в следующей редакции: «С целью сохранения и приумножения имущества, для социальной защиты прав и имущественных интересов лиц, в отношении которых заключается договор доверительного управления, доверительное управление имуществом может быть также учреждено: вследствие необходимости постоянного управления имуществом подопечного в случаях, предусмотренных статьей 38 настоящего Кодекса; на основании завещания, в котором назначен исполнитель завещания (душеприказчик); по иным основаниям, предусмотренным законом».

Особые характеристики имеет объект доверительного управления имуществом лица, признанного судом безвестно отсутствующим.

До вступления в силу судебного акта об объявлении лица безвестно отсутствующим действует презумпция, в силу которой человек является живым и не утрачивает правосубъектность (правоспособности и дееспособности), пока не будет доказано иное. В случае появления данного лица в месте постоянного

жительства, он вправе получить полную информацию от доверительного управляющего о том, на каком именно основании были осуществлены его действия. В целях обеспечения сохранности имущества, переданного в доверительное управление, представляется необходимым погашать задолженность безвестно отсутствующего исключительно по исполнительным документам. Это позволит обеспечить права и законные интересы безвестно отсутствующего лица.

В связи с этим, предлагается дополнить ст.1020 ГК РФ новым пунктом 5 в следующей редакции: «С целью избежать расхищений имущества, переданного в доверительное управление, для предупреждения недобросовестных действий доверительного управляющего осуществление доверительным управляющим действий по ликвидации задолженности лица, признанного безвестно отсутствующим, производится по исполнительным документам».

О.В. Барышева полагает целесообразным трактовать предмет договора доверительного управления имуществом по основаниям, установленным законом, не в качестве отдельных материальных благ, объектов, а в качестве единого имущественного комплекса, включающего в себя плоды и доходы от доверительного управления имуществом. Здесь основная цель доверительного управления состоит в сохранении и приумножении имущественного комплекса, находящегося в доверительном управлении.

В связи с этим предлагается следующая редакция ст.1023 ГК РФ: «Объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество, а также полученные в результате доверительного управления плоды и доходы»¹.

О.П. Московкина придерживается сходной позиции, относя имущество, передаваемое в доверительное управление, к предмету договора, а также предлагает изменить наименование ст.1013 ГК РФ, сформулировав его: «Предмет доверительного управления»².

По мнению других исследователей, предмет всякого договора составляет то, по поводу чего заключается соглашение между сторонами. Поскольку цель рассматриваемого договора состоит в управлении имуществом в интересах определенного лица, его предмет – не имущество, передаваемое в управление, а те юридические и фактические действия, которые должен совершать управляющий по управлению переданным ему имуществом, а именно управление имуществом в

¹ Барышева, О.В. Правовой режим объекта, передаваемого в доверительное управление /О.В. Барышева // Межсистемный подход к интеграционным процессам развития науки сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 143–154.

² Московкина, О.П. Объект и предмет договора доверительного управления имуществом в гражданском праве Российской Федерации: автореферат дис. ... канд. юр. наук / О.П. Московкина. – Волгоград, 2002. – 18 с.

интересах определенного лица (учредителя управления или выгодоприобретателя) посредством совершения юридических и фактических действий¹.

По мнению Н.А. Новиковой, объект доверительного управления недвижимым имуществом – недвижимое имущество – должен отвечать следующим требованиям:

- юридическая обособленность,
- не находится в залоге,
- не изъято из оборота;
- не отнесено к ограниченно оборотоспособным и
- обладает свойством непотребляемости в процессе использования,
- на него установлено право хозяйственного ведения или оперативного управления.

При этом некоторые виды недвижимого имущества могут стать объектами договора доверительного управления наследственным имуществом, при этом не входя в перечень, приведенный в законе².

Предприятие как объект договора доверительного управления включает ряд объектов как единое целое. Поэтому доверительное управление должно учитывать единую цель их использования и функционирования – ведение предпринимательской деятельности.

В тексте договора необходимо указать максимально подробную информацию об объекте доверительного управления. Помимо общих данных содержащихся в техническом паспорте здания или сооружения, важной информацией является информация о его инфраструктуре, с помощью которой поддерживается нормальное функционирование рассматриваемого объекта имеющее важное значение в первую очередь для осуществления над ним управления³.

Следует отметить, что в ст. 1013 ГК РФ, нет прямого указания на возможность передачи в доверительное управление земельного участка.

Вместе с тем открытый перечень видов имущества, приведенный в ст. 1013 ГК РФ и п. 4 ст. 209 ГК РФ, позволяют сделать вывод о наличии у собственника права передавать в доверительное управление земельный участок. В юридической литературе в подавляющем большинстве трудов говорится о доверительном управлении земельными долями из земель сельскохозяйственного назначения.

Одним из главных условий использования земли является использование земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, закрепленным в п. 2 ст. 7 и ст. 42 ЗК РФ⁴.

¹ Эртель, А.Г., Колиева, А.Э. Специфика предмета и объекта договора доверительного управления /А.Г. Эртель, А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – № 4. – С. 188–196

²Новикова, Н.А. Договор доверительного управления недвижимым имуществом по гражданскому законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юр. наук / Н.А. Новикова. – Волгоград, 2017 – С. 124.

³ Новикова, Н.А. Указ. соч. С. 125.

⁴ Новикова, Н.А. Указ. соч. С. 125–126.

Объектами договора доверительного управления могут быть отдельные земельные участки или земельные участки в составе имущественных комплексов. Однако объектами могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет.

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливается обязательность обязательного кадастрового учета земельных участков.

Следует также учитывать, что согласно ст. 37 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут быть объектами сделок. Важной особенностью является то, что в доверительное управление не могут быть переданы земельные участки, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении (и. 3 ст. 1013 ГК РФ).

Индивидуализирующими признаками земельного участка являются его местоположение, общая площадь, кадастровый номер, целевое назначение, разрешенное использование, существующие обременения - сервитут, залог¹.

Довольно распространённым является доверительное управление земельными долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, поскольку оно не требует выделения земельного участка в натуре в счет земельной доли, а также доверительное управление земельными участками, входящими в состав предприятия как имущественного комплекса и в состав имущества, принадлежащего несовершеннолетнему².

Применительно к земельной доле ее обособление как объекта доверительного управления означает ее отражение на отдельном балансе у доверительного управляющего и по ней ведется самостоятельный учет³.

Из смысла ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» явствует, что собственник может передать свою долю в доверительное управление.

Некоторые исследователи указывают, что договор доверительного управления имуществом не отвечает интересам собственников земельных долей, т.е. участников общей собственности, поскольку он не предусматривает гарантий на получение доходов от доверительного управления земельными долями. Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением, погашаются за счёт этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание обращается на имущество управляющего, а при недостаточности и его имущества

¹ Колиева, А.Э. Особенности и основные условия заключения договора доверительного управления земельным участком / А.Э. Колиева // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 1 (157). – С. 117–119

² Козлов, Д.В. Обременение прав на земельные участки: понятие, виды, соотношение с шиканой / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 6. – С. 156–157.

³ Мустафина, С.А., Мустафин, Р.Ф. Проблемы договора доверительного управления в отношении земельных долей / С.А. Мустафина, Р.Ф. Мустафин // Право и государство: теория и практика. – 2016. – № 10 (142). – С. 122–124.

– на имущество учредителя управления. Это в свою очередь может повлечь утрату учредителями доверительного управления их земельных долей.

Кроме того, невозможно применение рассматриваемого договора для совершения сделок с земельными долями. В соответствии с п. 3 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» такие сделки совершаются либо самими собственниками земельных долей либо другим участником долевой собственности или иным лицом на основании доверенности.

В этой связи предлагается ст.16 данного закона признать утратившей силу, а из п. 1 ст. 12 и п. 1.2 ст. 14 данного закона исключить слова (формулировки) о доверительном управлении земельными долями¹.

КФХ как имущественный комплекс, в состав которого включается движимое и недвижимое имущество, имущественные права и обязанности, исключительные права, подобно предприятию в силу п. 1 ст. 1013 ГК РФ, и может являться объектом доверительного управления. Тогда по договору доверительного управления КФХ учредители (члены хозяйства) передадут доверительному управляющему (главе КФХ) на определенный срок имущественный комплекс КФХ в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется осуществлять управление хозяйством в интересах учредителей управления или указанных ими лиц (выгодоприобретателей)².

Таким образом, недвижимость как предмет договора доверительного управления должна обладать рядом необходимых признаков, вытекающих из его понимания как объекта гражданских прав, с одной стороны, и специфики института доверительного управления, с другой стороны. При этом доверительное управление отдельных видов недвижимого имущества (земельные участки, земельные доли, предприятия и имущественный комплекс КФХ и др.) имеют существенную специфику. Применительно к земельным участкам и земельным долям такие особенности обусловлены значением земли как основы жизни, что в свою очередь, привносит публичный элемент в рассматриваемые отношения. Что касается имущественных комплексов, то содержание договора доверительного управления должно учитывать общее назначение различных объектов, входящих в состав имущественного, которому должна соответствовать цель управления ими.

2.2 Стороны договора доверительного управления недвижимым имуществом

¹ Беляева З.С. Проблемы передачи земельных долей в доверительное управление / З.С. Беляева // Аграрное и земельное право. – 2009. – №7(55). – С. 51–53.

² Чиркова, В.А. Крестьянское (фермерское) хозяйство как объект гражданских прав /В.А. Чиркова // Современные проблемы правотворчества и правоприменения Байкальский студенческий юридический форум-2019: Материалы Всероссийской студенческой научно-практической конференции. Ответственные редакторы Э.И. Девицкий, С.И. Сулова. – 2019. – С. 192–196.

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, а в случаях, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения. В п. 2 и 3 ст. 1015 ГК РФ установлен запрет в отношении государственных органов и органов местного самоуправления участвовать в договорных отношениях по доверительному управлению в качестве доверительных управляющих. Кроме того, доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом¹.

При доверительном управлении земельными долями, как правило в качестве доверительных управляющих выступают сельскохозяйственные коммерческие организации либо главы КФХ.

Кроме того, по общему правилу, доверительный управляющий должен осуществлять управление имуществом лично, если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст. 1021 ГК РФ). При этом на доверительного управляющего возлагается обязанность по представлению учредителю доверительного управления и выгодоприобретателю отчета о его деятельности.

При совершении сделок доверительный управляющий может действовать от своего имени, однако должен указывать на то, что действует в статусе доверительного управляющего. В случае превышения полномочий или нарушения установленных ограничений при совершении сделки доверительный управляющий должен лично отвечать по такой сделке².

А.Э. Колиева отмечает, что услуга доверительного управляющего представляет собой осуществление управления его имуществом (в широком смысле) и не ограничена рамками определенных сделок и фактических действий, это в целом деятельность по управлению имуществом³.

Определенную специфику имеет субъектный состав доверительного управления недвижимым имуществом, принадлежащем на праве собственности находятся в государственной или муниципальной собственности, что вытекает из особенностей и целей их передачи в управление

Здесь учредителем доверительного управления является собственник недвижимого имущества – Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование в лице соответствующих юрисдикционных органов, а доверительным управляющим — специализированная коммерческая организация либо индивидуальный предприниматель. При этом, как уже

¹ Колиева, А.Э. Особенности и основные условия заключения договора доверительного управления земельного участка /А.Э. Колиева // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 1 (157). – С. 119.

² Мустафина, С.А., Мустафин, Р.Ф. Указ. соч. С. 122-124

³ Колиева, А.Э. Договор доверительного управления: понятие и правовая природа / А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – № 4. – С. 181–188.

отмечалось, имущество не должно находиться в хозяйственном ведении (оперативном управлении)¹.

Специфику имеет также субъектный состав доверительного управления наследственным имуществом. По договору доверительного управления наследственным имуществом одна сторона (нотариус, исполнитель завещания — учредитель управления) на определенный срок передает в доверительное управление другой стороне (доверительному управляющему) некоторые объекты, входящие в состав наследственного имущества, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах наследников, принявших наследство (выгодоприобретателей).

Одним из отличительных признаков договора доверительного управления наследственным имуществом является тот факт, что в качестве учредителя управления выступает не собственник имущества, а лица, уполномоченные на это законом. Так, в соответствии с п. 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» «учредителями доверительного управления наследственным имуществом, в том числе в случаях, когда к наследованию призываются несовершеннолетние и недееспособные граждане, могут выступать только нотариус либо исполнитель завещания»².

В настоящий момент на практике проблемным аспектом, касающимся правового статуса доверительного управляющего наследственным имуществом, является возможность наследника выступать в качестве доверительного управляющего. В соответствии с п. 3 ст. 1015 ГК РФ доверительным управляющим не может быть выгодоприобретатель по договору доверительного управления. Выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом является лицо, в интересах которого осуществляется управление.

Вместе с тем согласно п. 6 ст. 1173 ГК РФ, законодатель допускает возможность назначения лица, отвечающего требованиям ст. 1015 ГК РФ, «в том числе предполагаемый наследник», с согласия иных наследников, а в случае их возражений — на основании решения суда³.

Отдельные исследователи рассматривают в качестве выгодоприобретателя учредителя управления – нотариуса в случае невозможности определения круга наследников на момент заключения договора доверительного управления⁴.

¹ Подгорнов, Д.А. Порядок заключения договора доверительного управления публичным недвижимым имуществом /Д.А. Подгорнов // Современное право. – 2008. – № 10. – С. 64–69.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» – СПС «КонсультантПлюс»

³ Нигаматулина, Ю.Р. Некоторые аспекты правового статуса доверительного управляющего наследственным имуществом /Ю.Р. Нигаматулина // Актуальные проблемы гражданского права и гражданского судопроизводства: Сборник статей VI Межвузовской научно-практической конференции им. К.И. Малышева. – 2018. – С. 128–133

⁴ Бегичев, А.В. Наследственное право России : учебное пособие /А.В. Бегичев. – М. : Логос, 2014. – С. 121.

Однако с такой позицией нельзя согласиться, поскольку в любом случае выгодоприобретателем будет именно то лицо, которое получило наследственное имущество в порядке универсального правопреемства.

Данная позиция отражена, в частности, в Методических рекомендациях «О наследовании долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью»¹, согласно п. 4.4 которых нормы гл.53 ГК РФ являются общими по отношению к статье 1173 ГК РФ и подлежат применению, если иное не вытекает из существа отношений доверительного управления наследственным имуществом. В силу постоянного изменения круга лиц, призываемых к наследованию нецелесообразно поименное указание выгодоприобретателей в договоре доверительного управления. Кроме того, Верховный Суд РФ указал, что «при наличии у учредителя управления сведений о конкретных наследниках, в интересах которых должно осуществляться управление наследственным имуществом, учредитель управления обязан в силу прямого указания в законе (п. 1 ст. 1016 ГК РФ) поименовать их в договоре как выгодоприобретателей»².

Следовательно, выгодоприобретателями являются все потенциальные наследники, обладающие правом претендовать на передаваемое в доверительное управление наследственное имущество.

При этом Л.Ю. Михеева указывает, что «доверительное управление осуществляется не в интересах конкретных лиц, а в целях приумножения стоимости наследственной массы (или сохранения ее стоимости)»³.

Однако с формальной точки зрения договор доверительного управления, в котором не указано наименование или имя лица, в интересах которого учреждено доверительное управление имуществом (учредителя управления либо выгодоприобретателя), является незаключенным в силу несогласованности его существенных условий (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 1016 ГК РФ). В этом случае следует применять п. 2 ст. 1026 ГК РФ, предусматривающий применение норм гл. 53 ГК РФ, это не противоречит существу отношений по доверительному управлению наследственным имуществом.

Ст.1173 ГК РФ предусматривает, что выгодоприобретатели по договору доверительного управления наследственным имуществом не назначаются, за исключением случаев, когда наследодателем совершен завещательный отказ. В последнем случае выгодоприобретателем становится отказополучатель. В этой связи вызывает вопрос целесообразность признания отказополучателя в качестве выгодоприобретателя, так как неясно правовое положение наследников применительно к договору доверительного управления наследственным имуществом.

¹ Методические рекомендации по теме «О наследовании долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью» (утв. на заседании Координационно-методического совета нотариальных палат ЮФО, С-К ФО, ЦФО РФ 28–29.05.2010 г.) – СПС «КонсультантПлюс».

² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.07.2015 г. № 78-КГ15-7. – СПС «КонсультантПлюс».

³ Михеева, Л. Ю. Институт охраны наследства и управления им: пути совершенствования // Актуальные вопросы наследственного права. /Л.Ю. Михеева. – М. : Статут, 2016. – С. 29.

Норма абз. 3 п. 3 ст. 1173 ГК РФ предусматривает ограничительные меры, касающиеся доверительного управления:

- общий запрет для доверительного управляющего на исполнение обязательств наследодателя за счет переданного в доверительное управление имущества до выдачи свидетельства о праве на наследство (за исключением предусмотренной договором или завещанием обязанности по возмещению за счет данного имущества расходов, вызванных смертью наследодателя, на охрану и управление наследством);
- обязанность нотариуса по контролю исполнения доверительным управляющим своих обязанностей не реже одного раза в два месяца;
- возможность одностороннего расторжения договора нотариусом доверительного управления в случае нарушения доверительным управляющим возложенных на него обязанностей и назначения другого доверительного управляющего во внесудебном порядке.

При этом договор доверительного управления наследственным имуществом может содержать дополнительные ограничения на совершение распорядительных действий с передаваемым в доверительное управление имуществом, предусмотреть гарантии соблюдения прав и законных интересов наследников доверительным управляющим.

Применительно к наследованию предприятия следует учитывать изменение находящихся в его составе объектов в рамках реализации хозяйственной деятельности, в этой связи запрет на отчуждение активов предприятия может повлечь негативные последствия для работоспособности и стоимости имущества предприятия.

Таким образом, все ограничения, устанавливаемые при доверительном управлении имуществом, должны определяться особенностями управляемого имущества и устанавливаться именно в договорных условиях, которые позволяют учесть все особенности передаваемого имущества в отличие от нормативных правовых актов.

Что касается учредителя доверительного управления наследственным имуществом, то согласно ст.1173 ГК РФ, таковым является нотариус. При наследовании по завещанию, которым назначен исполнитель завещания, то права учредителя доверительного управления имеет исполнитель завещания.

Следует отметить, что перечень лиц, которые вправе учреждать доверительное управление наследственным имуществом, закрыт. В частности, согласно п. 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» учредителями доверительного управления наследственным имуществом могут выступать только нотариус либо исполнитель завещания, включая случаи наследования несовершеннолетними и недееспособными наследниками. При этом исполнитель завещания обладает статусом не учредителя доверительного управления, а доверительного управляющего (п. 2 ст. 1173 ГК РФ). с момента выражения им согласия быть исполнителем завещания.

Ч.1 ст. 1134 ГК РФ предусмотрено, что согласие стать исполнителем завещания может выражаться формально (совершением собственноручной надписи на завещании, в заявлении, приложенном к завещанию, подачей нотариусу заявления в течение месяца с момента открытия наследства), а также конклюдентными действиями (например, фактическими действиями по исполнению завещания в течение месяца с момента открытия наследства).

Что касается момента заключения договора доверительного управления с исполнителем завещания, приобретающего статус доверительного управляющего с момента открытия наследства, здесь следует исходить из нормы п. 2 ст.425 ГК РФ, предусматривающей возможность распространения действия договора на отношения, возникшие до его заключения. Следует отметить, что ст. 1173 ГК РФ не предусматривает обязанность исполнителя завещания по заключению договор доверительного управления имуществом, что означает невозможность нотариуса принудительного его заключения в судебном порядке (п. 4 ст. 445 ГК РФ). В этом видится возможность злоупотребления правом недобросовестным исполнителем завещания, а также возможность нарушения имущественных интересов вероятных наследников¹.

Специфика договора доверительного управления предприятием в составе наследственной массы, состоит в следующем:

- предмет договора – предприятие как комплексный объект гражданских прав;
- учредителем управления является представляющие государство нотариус, не являющийся собственником имущества;
- основная цель договора – в сохранении предприятия как единого целого, обеспечение его работоспособности и функционирования;
- выгодоприобретатели по договору – наследники.

Договор доверительного управления предприятием, полученным по наследству, всегда является договором в пользу третьих лиц и это отличает его от классической модели такого договора, закрепленной в ст.430 ГК РФ, в которой закреплено, что если в договоре доверительного управления не указан выгодоприобретатель, то договор считается заключенным в пользу учредителя управления (п.4 ст.430 ГК РФ).

В данном договоре не указываются выгодоприобретатели в силу неизвестности наследника на момент заключения договора. Однако здесь усматривается несоответствие данного положения статье 1016 ГК РФ, предусматривающей в качестве существенного условия указание выгодоприобретателя – физического лица или юридического лица. При этом ст.432 ГК РФ имеет общий характер, в п.2 ст.1026 ГК РФ же указано на применение норм гл. 53 ГК РФ к отношениям по доверительному управлению имуществом, если иное не вытекает из существа таких отношений.

¹ Ратушный, М.В. Проблемы доверительного управления наследственным имуществом: вопросы теории и практики /М.В. Ратушный // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 5 (200). – С.95–104.

Таким образом, при конкуренции общих и специальных правил должны применяться специальные правила о доверительном управлении предприятием, являющимся наследственным имуществом.

В соответствии с п.2 ст.1015 ГК РФ государственный орган или орган местного самоуправления не могут быть доверительными управляющими.

Доверительное управление предприятием, входящим в состав наследства, должно осуществляться управляющим, обладающим опытом управления и профессиональными навыками. Это, по мнению некоторых ученых должно быть обеспечено установлением в законодательстве процедуры принятия решений о кандидатуре доверительного управляющего арбитражным судом¹ и применением по аналогии статьи 563 ГК РФ о передаче предприятия².

Применительно к договору доверительного управления земельным участком исходя из ст. 1014 ГК РФ учредителем управления может являться сам собственник земельного участка или другое лицо в случаях, предусмотренных законом.

Случаи, когда собственник выступает как выгодоприобретатель, а учредитель управления - другое лицо, особо обозначены в ГК РФ и других законах, и их перечень может быть дополнен только на основании закона. В частности, это управление имуществом недееспособных лиц или наследственной массой, в котором назначен исполнитель завещания (душеприказчик). Таким образом, в зависимости от того, кто выступает в роли учредителя управления, можно говорить о договоре доверительного управления прямого учреждения (если учредителем выступает собственник, он же выгодоприобретатель) и договоре доверительного управления представительского учреждения.

Применительно к объёму передаваемых правомочий собственника управляющему следует отметить, что управляющий отвечает за соблюдение законодательных требований, предъявляемых законом к состоянию земельного участка (экологические, санитарные и др.). Вместе с тем по данному договору передаются далеко не все обязанности собственника земельного участка, например, обязанность по уплате земельного налога³.

В целом следует отметить, что поскольку доверительное управление имуществом представляет собой механизм долгосрочного косвенного инвестирования, имеется потребность в профессиональных доверительных управляющих. Отсутствие же в достаточной степени доверительных управляющих, обладающих необходимыми профессиональными навыками, препятствует развитию института доверительного управления имуществом⁴.

¹ Кириллова, Е.А. Доверительное управление наследственным имуществом в РФ: законодательные новеллы /Е.А. Кириллова // Нотариус. – 2016. – № 3. – С. 33–36.

² Богдан, В.В., Давыдко, И.Г. Управление предприятием, входящим в состав наследства, на основе договора доверительного управления имуществом: частноправовые аспекты / В.В. Богдан, И.Г. Давыдко // Вестник Чеченского государственного университета. – 2018. – № 1 (29). – С. 108-113

³ Чикильдина, А.Ю. Правовые особенности доверительного управления земельными участками/ А.Ю. Чикильдина // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – №3. – С. 57–64.

⁴ Тимофеева, Р.И., Голобородкина, Е.В. Указ. соч. С. 57–62.

Таким образом, сторонами договора доверительного управления недвижимым имуществом являются учредитель доверительного управления, доверительным управляющий и выгодоприобретатель, если это предусмотрено законом или договором. Специфику имеет субъектный состав доверительного управления наследственным имуществом, в качестве учредителя управления выступает не собственник имущества, а лица, уполномоченные на это законом – нотариус либо исполнитель завещания.

По общему правилу доверительный управляющий должен иметь статус индивидуального предпринимателя или это должна быть коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, а также государственных органов и органов местного самоуправления. В случае учреждения доверительного управления по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

2.3 Существенные условия договора доверительного управления недвижимым имуществом

Пунктом 1 ст. 1016 ГК РФ к числу существенных условий договора доверительного управления имуществом отнесены:

- 1) состав имущества, передаваемого в доверительное управление;
- 2) наименование лица, в интересах которого осуществляется доверительное управление (учредителя управления или выгодоприобретателя);
- 3) размер и форма вознаграждения управляющему, если договор является возмездным;
- 4) срок действия договора.

Состав переданного в управление имущества должен быть четко определен. Данное положение направлено на обеспечение помимо всего прочего возврата имущества собственнику по окончании действия договора.

С.А. Ножкин указывает, что перечень существенных условий договора (ст. 1016 ГК РФ) не ограничивает круг всех его существенных условий в силу указания ст.432 ГК РФ о возможности отнесения к существенным условий, соглашение по которым должно быть достигнуто по заявлению одной из сторон¹.

На это обращает внимание и В.В. Витрянский: «...применительно к данному договору законодатель назвал лишь некоторые его существенные условия. Однако обстоятельства не освобождают стороны договора доверительного управления имуществом от необходимости согласования иных существенных условий, а именно: условий, составляющих предмет договора доверительного управления

¹ Ножкин, С.А. Существенные условия договора доверительного управления, определяющие особенности управления паевым инвестиционным фондом /С.А. Ножкин // Вестник КРУ МВД России. – 2012. – № 2 (16). – С. 35–39.

имуществом; условий, необходимых для договоров данного типа; условий, по которым по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»¹.

Дискуссионным является вопрос о содержании передаваемых управляющему правомочий.

Приоритетным в литературе является позиция о передаче правомочий собственника доверительному управляющему.

В.А. Дозорцев считает, что «доверительное управление должно рассматриваться как способ осуществления права собственности на имущество, когда правомочия собственника полностью или частично осуществляет доверительный управляющий»², при этом «собственник лишается права осуществления этих правомочий».

Л. Ю. Михеева приходит к выводу о том, что «учредитель управления, хотя и остается собственником, тем не менее «устраняется» на время от воздействия на имущество, находящееся в обладании доверительного управляющего»³. Тем самым указанный автор также поддерживает точку зрения о том, что доверительный управляющий осуществляет правомочия собственника в отношении переданного ему в управление имущества.

Противоположную позицию занимает В.В. Витрянский, который указывает на то, что «...правомочия доверительного управляющего по управлению имуществом не могут в принципе представлять собой правомочия, делегированные (переданные) собственником, по той причине, что права доверительного управляющего в отношении доверенного имущества не переходят к нему от собственника, а возникают из договора доверительного управления имуществом»⁴. Следовательно, собственник не передает свои правомочия доверительному управляющему, а возлагает на него обязанности по управлению его имуществом. Таким образом передача имущества в доверительное управление, по мнению В.В. Витрянского, является формой реализации собственником своих правомочий. Особую точку зрения имеет З.Э. Беневоленская, которая полагает, что «в доверительном управлении право собственности на имущество принадлежит учредителю, право осуществления права собственности и право собственно доверительного управления принадлежит управляющему»⁵. На наш взгляд, названный автор таким образом косвенно указывает на существование четвертого правомочия – правомочия управления.

Ключевым моментом для разграничения правомочий собственника и доверительного управляющего является несоответствие их содержания. У

¹ Брагинский, М.И. Указ. соч. С. 889.

² Дозорцев, В.А. Доверительное управление имуществом (глава 53) // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М., 1996. – С.119.

³ Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Брагинский М.И. Указ. соч. С. 891.

⁵ Беневоленская, З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. Монография / З.Э. Беневоленская. – М.: Изд-во «Проспект». – 2018. – С. 124.

доверительного управляющего возникает право на управление переданным ему имуществом, что, в свою очередь, включает в себя в разном объеме правомочия собственника: доверительный управляющий по сути реализует правомочия владения, пользования и в некоторых случаях распоряжения как правомочия управленца, основанные на правомочиях собственника.

При этом нецелесообразно дополнять «триаду» правомочий собственника правомочием управления, поскольку оно вытекает из правомочия распоряжения подобно праву хозяйственного ведения или оперативного управления.

Отсутствие легального определения понятия «управление» применительно к рассматриваемому договору влечет возникновение проблем в теории и практике.

В качестве примера можно привести следующее дело. Между обществом «Мостовик Девелопмент» (владелец) и обществом «Сервис-Отель» (управляющий) заключен договор управления гостиничным комплексом «BRIDGE RESORT» от 27.04.2012 № 008/12-МД (далее – договор), по условиям которого владелец предоставляет управляющему за плату право эксплуатации и управления гостиничным комплексом «BRIDGE RESORT», включая, но не ограничиваясь надзор, контроль и руководство функционированием данного гостиничного комплекса (п. 2.1 договора).

Проанализировав условия договора в порядке ст. 431 ГК РФ, суды первой и апелляционной инстанций пришли к верному выводу о том, что оспариваемый истцом договор не содержит признаков договора доверительного управления, а именно: отсутствует согласование существенных условий для договора данного вида, определенных п. 1 ст. 1016 ГК РФ, в том числе не определен конкретный перечень недвижимого имущества; отсутствует указание на передачу управляющему недвижимого имущества в целях совершения им фактических и юридических действий в отношении данного имущества; у управляющего отсутствуют полномочия по распоряжению недвижимым имуществом (п. 1 ст. 1020 ГК РФ).

Суды верно отметили, что такие условия, как полномочия управляющего по определению программ и правил функционирования гостиницы, решение организационных вопросов, управление персоналом и т.д., а также установление платы за управление, уплачиваемой управляющим владельцу (вместо вознаграждения доверительному управляющему в соответствии со ст. 1023 ГК РФ), срок действия договора более 5 лет, страхование владельцем гостиничного комплекса за свой счет, исключают возможность квалификации данного договора в качестве договора доверительного управления недвижимым имуществом¹.

З.Э. Беневоленская сформулировала следующую дефиницию управления: это «систематическая профессиональная деятельность, направленная на объект гражданских прав, предпринимаемая способами и с целью, не противоречащими

¹ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.11.2016 г. № Ф09-8665/16 по делу № А60-34682/2015 – СПС «КонсультантПлюс»

закону и иным правовым актам»¹. Л. Ю. Михеева отмечает, что управление имуществом – это «непрерывный процесс, требующий постоянного внимания»², при этом ограниченный во времени.

Применительно к сфере доверительного управления имуществом управление – это систематическая деятельность доверительного управляющего, включающая комплекс фактических и юридических действий, осуществляемая с конкретной целью и в интересах конкретных лиц.

В некоммерческой сфере управление может осуществляться не в интересах конкретных лиц, а с целью, например, охраны имущества. Таким образом, доверительный управляющий осуществляет управление имуществом посредством совершения любых фактических и юридических действий.

В ГК РФ не содержится определения термина «действия в интересах выгодоприобретателя». Полагаем, характер этих действий зависит прежде всего от цели доверительного управления.

Поскольку доверительное управление учреждается в целях извлечения доходов, действиями в интересах выгодоприобретателя являются действия управляющего, способствующие приумножению ценности имущества. В этой связи в договоре целесообразно, на наш взгляд, установить минимальный уровень дохода, а также порядок его передачи выгодоприобретателю.

Следовательно, действия в интересах выгодоприобретателя – это фактические и юридические действия по управлению имуществом, переданным в доверительное управление, которые направлены на достижение цели учреждения доверительного управления и должны совершаться доверительным управляющим с такой заботливостью, какую он проявил бы при управлении своим собственным имуществом³.

К существенным условиям договора доверительного управления земельным участком является предмет договора, включающий описание земельного участка, включая его местоположение, общую площадь, кадастровый номер, целевое назначение, разрешенное использование, существующие обременения – сервитут, залог.

Также к существенным условиям такого договора относятся размер и форма вознаграждения управляющему. Требования к вознаграждению законом не предъявляются, стороны самостоятельно определяют это условие, однако в исключительных случаях должны учитываться предельные размеры вознаграждения, которые устанавливаются подзаконными актами.

Например, постановлением Правительства Российской Федерации от 27 мая 2002 года № 350 «Об утверждении предельного размера вознаграждения по

¹ Беневоленская, З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. Монография / З.Э. Беневоленская. – М.: Изд-во «Проспект». – 2018. – С.32.

² Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс».

³ Рябова, Е.В. Отдельные теоретико-правовые аспекты деятельности доверительного управляющего / Е.В. Рябова // Актуальные проблемы гражданского права. – 2016. – № 1 (7). – С. 215–227.

договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом»¹ был утвержден предельный размер вознаграждения по договору доверительного управления наследственным имуществом, согласно которому размер вознаграждения по договору доверительного управления наследственным имуществом не может превышать 3 процентов от оценочной стоимости наследственного имущества.

Срок договора также относится к числу существенных условий. В соответствии с пунктом 3 статьи 1016 ГК РФ срок действия договора не может превышать пяти лет, но при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором².

Заключение договора доверительного управления на срок, который превышает период, отведенный на доверительное управление (пять лет согласно ч. 2 ст. 1016 ГК РФ), не является незаконным распоряжением имуществом, поскольку распоряжение осуществилось в период действия договора и не было связано с отчуждением данного имущества.

Здесь необходимо учитывать, во-первых, содержат ли договоры доверительного управления имуществом условия о запрете на заключение доверительными управляющими договоров на сроки, превышающие сроки действия договоров доверительного управления, во-вторых, содержат ли договоры указание на необходимость получения согласия учредителя управления на передачу имущества во временное владение или пользование третьим лицам на более длительные сроки. Так, например, доверительный управляющий, имеющий право заключать, к примеру, договора по аренде управляемым им имуществом может передавать в аренду имущество третьим лицам только на сроки, не превышающие сроки действия договора доверительного управления. Но, если договор содержит в себе условие о передаче имущества на более длительный срок с согласия учредителя управления, – это не будет являться незаконным, поскольку учредитель через принятие платежей за аренду обуславливает отсутствие оснований о признании договора аренды недействительным.

Из всего вышесказанного следует, что заключение договоров аренды управляемого имущества на сроки, которые превышают сроки действия договоров доверительного управления, могут представлять для учредителей определенные неудобства. Следовательно, договор доверительного управления недвижимым имуществом должен содержать в себе условие о том, что передача имущества во временное владение третьим лицам без письменного подтверждения учредителем допустима только на срок, установленный в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ, а передача на более длительные сроки должна осуществляться только по письменному согласию учредителя управления.

¹ Постановление Правительства РФ от 27.05.2002 г. № 350 «Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом» – СПС «КонсультантПлюс».

² Чикильдина, А.Ю. Указ. соч. С. 57–64.

Таким образом, исследование ключевых аспектов и существенных условий содержания договора доверительного управления недвижимым имуществом, особенно по части прописывания сроков доверительного пользования имуществом при сдаче его в аренду, позволяют сделать вывод о необходимости несения дополнений в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ, следующего содержания (с целью упрощения принятия судами решений при возникновении конфликтных ситуаций по поводу содержания договоров доверительного управления имуществом):

- передача доверительным управляющим имущества, находящегося в доверительном управлении, во временное владение третьим лицам без письменного подтверждения учредителем управления допустима только на срок, установленный в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ и равный в настоящее время пяти годам;
- передача доверительным управляющим имущества, находящегося в доверительном управлении, во временное владение третьим лицам на сроки более длительные, чем установленные в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ, должна осуществляться только по письменному согласию учредителя управления¹.

Исходя из п. 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», максимальный срок действия договора доверительного управления наследственным имуществом равен сроку, установленному п. 4 ст. 1171 ГК РФ (то есть не более шести месяцев или девяти месяцев, если имелись основания для продления срока принятия наследства).

На наш взгляд, срок продолжительностью в шесть и даже девять месяцев является чрезвычайно коротким, поскольку в некоторых случаях процесс принятия наследства может затягиваться на неопределенный срок (например, если наследник первой очереди отказался от принятия наследства в последний день шестимесячного срока для принятия наследства и срок для наследников второй очереди составляет шесть месяцев и т. д.). При этом важно, что по общему правилу договор заключается на срок не более пяти лет, что было учтено законодателем при разработке и принятии Закона № 259–ФЗ.

Согласно пункту 8 статьи 1173 ГК РФ в новой редакции максимальный срок доверительного управления наследственным имуществом будет составлять пять лет. В случае если наследник получает свидетельство о праве на наследство (при условии, что имущество, указанное в свидетельстве, является предметом доверительного управления; свидетельство выдано в отношении всего имущества, где бы оно ни находилось и в чем бы оно ни выражалось), то действие договора доверительного управления не прекращается, а происходит замена стороны в договоре, в результате чего права учредителя управления переходят к наследнику, получившему свидетельство о праве на наследство. При этом такой наследник вправе досрочно прекратить доверительное управление и потребовать от

¹ Барышева, О.В. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом / О.В. Барышева // Современные технологии: проблемы инновационного развития и внедрения результатов: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 94-98

доверительного управляющего предоставления отчета о доверительном управлении.

Если наследник не предъявляет требование о передаче имущества, которое является предметом доверительного управления, то договор считается продленным на пять лет, а доверительное управление может быть прекращено по общим правилам статьи 1024 ГК РФ.

П. 1 ст.1024 ГК РФ предусматривает два основания для прекращения договора: в связи с отказом учредителя управления - невозможность для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом и по иным основаниям. Очевидно, что отказ наследника, получившего свидетельство о праве на наследство, относится ко второму основанию прекращения договора доверительного управления, однако в пункте 8 статьи 1173 ГК РФ не содержится требование, чтобы учредитель доверительного управления выплачивал доверительному управляющему установленное договором вознаграждение.

Существенным недостатком этой нормы является отсутствие конкретного срока, в течение которого учредитель управления вправе потребовать передать имущество. Использование в данном случае разумного срока свидетельствует о правовой неопределенности при осуществлении гражданских прав¹.

Таким образом, из предусмотренных ГК РФ существенных условий доверительного управления применительно к недвижимому имуществу особое значение имеет указание состава передаваемого имущества, передаваемого в доверительное управление и срок действия договора. Недостаточный учет данных условий при заключении договора вызывает множество судебных споров как по вопросам заключенности договора, квалификации договора, так и по вопросам его исполнения.

При этом предмет рассматриваемого договора составляет не делегирование собственником имущества своих полномочий, а наделение доверительного управляющего полномочиями по управлению имуществом собственника посредством использования правомочия владения, пользования и в отдельных случаях распоряжения имуществом, переданным по договору. Данная особенность наиболее ярко проявляется в договоре доверительного управления наследственным имуществом.

¹ Ратушный, М.В. Указ. соч. С.95–104.

2.4 Форма и порядок заключения договора доверительного управления недвижимым имуществом

Для возникновения обязательства доверительного управления необходим сложный юридический состав, состоящий из двух юридических фактов: подписания сторонами договора и передачи доверительному управляющему имущества, удостоверенной государственной регистрацией¹.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом заключается исключительно в письменной форме. Несоблюдение этого условия влечет за собой признание сделки недействительной. Передача объекта недвижимости от собственника к доверительному управляющему требует осуществления государственной регистрации, которая проводится в том же порядке, что и соглашение о продаже недвижимости².

На это обращается внимание в судебной практике. В частности, указывается, что законодатель не устанавливает дополнительного требования по регистрации договора доверительного управления нежилых зданий (в отличие, например, от договора купли-продажи жилого помещения где требуется и государственная регистрация перехода права, и государственная регистрация договора (ст.551, 558 ГК)³.

По другому делу, ОАО «Имущественный комплекс» обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском к ОАО «Лифтремонт» об обязанности освободить нежилое помещение и о взыскании убытков.

Судами было установлено, что между Комитетом земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района (арендодатель) и ОАО «Лифтремонт» (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения общей площадью 192,8 кв.м. 28.12.2012 комитет сообщил ответчику о необходимости освободить спорное помещение по истечении срока аренды и передать его собственнику. Ответчик спорное помещение комитету не возвратил.

По результатам аукциона комитет (учредитель управления) и ОАО «Имущественный комплекс» (доверительный управляющий) заключили договор доверительного управления спорным помещением № 3 от 01.04.2013.

Судом апелляционной инстанции установлено, что договор доверительного управления заключен в надлежащей письменной форме, нежилое помещение передано в доверительное управление по акту от 01.04.2013, требование о государственной регистрации передачи спорного помещения в доверительное

¹Матвеева, М.А. Особенности института доверительного управления в гражданском праве / М.А. Матвеева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 6. – С. 152-156.

² Анциферова, Н. А. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления / Н.А. Анциферова // Право как основа современного общества: сборник статей Международной научно-практической конференции / отв. ред. Сукисян А.А. – Уфа: Аэтерна, 2017. – С. 10

³ Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 09.10.2014 г. по делу № А73-9048/2008 – СПС «КонсультантПлюс»

управление соблюдено (согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.10.2013 № 09/005/2013-457).

Учитывая изложенное, суд пришел к обоснованному выводу о том, что ответчик обязан передать истцу, как доверительному управляющему, спорное помещение в связи с истечением срока договора аренды¹.

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» относит доверительное управление к ограничениям прав и обременениям недвижимого имущества (ч. 6 ст. 1 закона).

Согласно ст. 54 данного закона «любые права на недвижимое имущество, связанные с распоряжением этим имуществом на условиях доверительного управления, должны регистрироваться только на основании документов, определяющих эти отношения, в том числе на основании актов государственных органов, органов местного самоуправления, договоров или решения суда».

Если объект договора передан в аренду, необходимо уведомить арендаторов о заключении соглашения с доверительным управляющим исходя из требований разумности².

Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен только в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит обязательной государственной регистрации. При этом государственной регистрации подлежат договоры доверительного управления жилым помещением (ст. 558 ГК РФ) и предприятием (ст. 560 ГК РФ)³.

Поскольку никаких более предписаний насчет передачи недвижимости закон не содержит, опять-таки нельзя исключать того, что реальный договор доверительного управления недвижимостью могут признать заключенным после согласования учредителем управления и управляющим всех существенных его условий и соблюдения ими одной лишь юридической стороны передачи (т. е. ее регистрации) без учета фактической ее стороны (т. е. состоялось ли вручение объекта недвижимости учредителем и поступил ли он во владение управляющего).

Поскольку правила гл. 53 ГК также не защищают управляющего от возможных недобросовестных действий со стороны учредителя управления, управляющему целесообразно сначала получить объект недвижимости, а затем уже зарегистрировать его передачу.

Договор доверительного управления имуществом, будучи реальным (см. абз. 1 п. 1 ст. 1012 ГК), заключается в две стадии – согласование существенных условий и передача имущества (см. п. 1 ст. 432, п. 2 ст. 433 ГК).

¹ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского от 19.08.2014 г. по делу № А58-3545/2013 – СПС «КонсультантПлюс»

² Астапова, Е.В. Институт доверительного управления жилой недвижимостью в России / Е.В. Астапова // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – №1. – С. 116-120

³ Михейчева, О.Н. Особенности правового регулирования договора доверительного управления имуществом / О.Н. Михейчева // Сфера знаний в вопросах культуры, науки и образования сборник научных трудов. – Казань, 2018. – С. 113-117

Поскольку в договоре доверительного управления недвижимостью передача подлежит государственной регистрации, процесс его заключения образуют три стадии:

- а) согласование существенных условий;
- б) передача объекта;
- в) регистрация передачи.

Вообще говоря, пороки в стадиях заключения договора должны влечь последствия, связанные с его незаключенностью, но в п. 3 ст. 1017 ГК законодатель явно приравнял два разных порока (порок стадии заключения договора и порок его формы), установив единое последствие в виде недействительности договора доверительного управления объектом недвижимости.

Поскольку в данном случае имеет место порок, связанный с государственной регистрацией передачи, которая сама является сделкой (договором), можно применить норму п. 3 ст. 433 ГК, согласно которому подлежащий государственной регистрации договор считается заключенным для его участников независимо от регистрации, а для третьих лиц – с момента регистрации, тем более, что в конце оно имеет оговорку («если иное не установлено законом»), с которой можно было бы как-то связать и такое последствие, как недействительность договора (упоминаемое в п. 3 ст. 1017 ГК). Однако проблема здесь состоит в том, что правило п. 3 ст. 433 ГК ориентировано на обычные (обязательственные) договоры, тогда как передача имущества – договор особый (распорядительный).

Правила ст. 224 ГК раскрывают смысл передачи, с которой предыдущая ст. 223 ГК связывает переход права собственности по договору. Такой переход возможен в отношении движимых вещей. В отношении недвижимости переход права собственности по договору с передачей не связан и от нее не зависит ввиду императивной его связи с актом государственной регистрации.

В ст. 224 ГК говорится лишь о фактической стороне передачи вещи: о вручении вещи приобретателю либо ее сдаче перевозчику или в организацию связи (п. 1), о нахождении вещи во владении приобретателя к моменту заключения договора о ее отчуждении (п. 2), о передаче символа вещи (п. 3). Вместе с тем передача объекта недвижимости имеет не только фактическую сторону (вручение, предоставление объекта), но и юридическую (документирование передачи), что лежит за рамками ст. 224 ГК. Так, если к моменту заключения договора об отчуждении объекта недвижимости данный объект уже находится во владении приобретателя, он вопреки диспозиции этой нормы не может признаваться переданным приобретателю с момента заключения договора о его отчуждении. Для признания объекта недвижимости переданным недостаточно фактического его нахождения во владении приобретателя и заключения договора о его отчуждении: передача недвижимости подлежит документированию. Поэтому специальные правила ст. 556, 563 ГК должны исключать последствие, указанное в п. 2 ст. 224 ГК:

- а) иначе не будут соблюдены императивные предписания абз. 1 п. 1 ст. 556, абз. 1 п. 1 ст. 563 ГК;

б) именно с актом документирования передачи закон связывает момент исполнения обязанности по передаче, причем делает это не только диспозитивно (абз. 2 п. 1 ст. 556), но и императивно (абз. 1 п. 2 ст. 563 ГК).

При этом объекты недвижимости, указанные в абз. 1 и 3 п. 1 ст. 130 ГК, нельзя сдать перевозчику или в организацию связи для отправки или пересылки, по поводу них нельзя заключить договор перевозки или хранения с выдачей товарораспорядительного документа.

Законодатель, формулируя нормы о передаче недвижимости, использует в них термин «вручение» (см. абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК). Поскольку эти нормы не разъясняют, что же следует понимать под «вручением объекта недвижимости», обращаться следует к абз. 2 п. 1 ст. 224 ГК. Одновременно нельзя не признать, что вручение объекта недвижимости, как и само фактическое владение им, отличается от вручения движимой вещи и последующего владения ею.

Так, вручение объекта недвижимости может состояться путем совершения традентом в пользу акципиента конклюдентных действий (напр., передача ключей, пропуска, легитимационного знака, документа(ов) на объект, снятие с него охраны). Последующее фактическое владение объектом недвижимости может быть связано с самим фактом присутствия акципиента на объекте, которое может быть не только постоянным, но и временным (периодическим).

С учетом сказанного акт вручения объекта недвижимости может участвовать в заключении реальных договоров и в исполнении договоров консенсуальных. Поэтому, судя по тому, состоялось или нет наряду с документированием передачи вручение традентом объекта недвижимости (поступил ли он в фактическое владение акципиента), следует делать вывод о том, состоялась ли полноценная передача объекта, т. е. заключен или нет реальный договор, а также был или нет исполнен договор консенсуальный. Акципиент может требовать от традента исполнения последнего, неисполненного или исполненного ненадлежащим образом в части вручения объекта недвижимости. Акт вручения объекта недвижимости может учитываться при решении вопроса о моменте исполнения обязательства по передаче объекта, о переходе контрактного риска на акципиента (абз. 2 п. 1 ст. 556, абз. 2 п. 1 ст. 655 ГК) и других вопросов. Так, согласно п. 4 ст. 562 и п. 4 ст. 657 ГК покупатель и арендатор предприятия после его передачи становятся солидарными ответчиками по долгам из его состава, переведенным на них продавцом (арендодателем) без согласия кредитора.

Предприятие считается переданным со дня подписания передаточного акта (абз. 1 п. 2 ст. 563 ГК)¹.

В силу закона передача недвижимости в доверительное управление осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

¹ Ровный В.В. Тезисы о передаче вещи (продолжение). передача недвижимости / В.В. Ровный // Сибирский юридический вестник. – 2019. – № 2 (85). – С. 57-70.

Закон регулирует и права третьих лиц по данному договору. Для них договор вступит в силу только с момента государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление¹.

До заключения договора доверительного управления предприятия как имущественного комплекса, входящего в состав наследственной массы, необходимо провести независимую оценку имущества, расходы на которую будут возмещены в пределах принятого наследственного имущества.²

Особенности имеет заключение договора доверительного управления земельными долями. Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе передать ее в доверительное управление другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей только после выделения земельной доли.

В ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закреплено, что решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, принимается общим собранием участников общей долевой собственности.

Согласно ч.4 ст.14 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» «в случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству».

Однако эта норма с учетом ст.ст. 1073, 1153 ГК РФ применяется лишь в случае, когда не имеется лица, заявившего о принятии наследства нотариусу или иным способом принявшего наследство.

Она не может быть истолкована в противоречии с нормой ГК РФ как акта более высокой юридической силы (п. 2 ст. 3 ГК РФ) и в противоречии с общим принципом гражданского законодательства о том, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе (п. 2 ст.1 ГК РФ).

¹ Султанов, А.А. Некоторые особенности договора доверительного управления недвижимым имуществом / А.А. Султанов // *Мировая наука и современное общество: актуальные вопросы экономики, социологии и права: материалы XII международной научно-практической конференции*. Ответственный редактор А.Н. Плотников. – 2016. – С. 84-87.

² Шараева, А.Р. Предприятие как имущественный комплекс: процедура принятия наследства по закону /А.Р. Шараева // *Аллея науки*. – 2018. – Т.3. – № 3 (19). – С. 534-537

При наличии лица, заявившего о вступлении в наследство и в силу закона приобретающего его с момента открытия такового, передача прав в отношении имущества без его воли, по решению общего собрания недопустима¹.

Решением общего собрания участников общей долевой собственности определяются:

- условия передачи земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в доверительное управление;
- местоположение частей находящегося в общей долевой собственности земельного участка, в границах которых выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление².

Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» представлено право подать заявление о государственной регистрации права на земельную долю или его перехода на основании протокола общего собрания.

В литературе обращается внимание на отсутствие единообразия в порядке заключения договоров и передачи недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, в доверительное управление.

От имени собственника распорядительный акт о заключении договора доверительного управления либо инициирования процедуры выбора доверительного управляющего принимают уполномоченные органы публичной власти.

Вопрос о том, насколько обоснована позиция, согласно которой рассматриваемые отношения регулируются с учетом положений статей 447–449 ГК РФ, Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»³ и Бюджетного кодекса РФ⁴ (далее — БК РФ), требует детального разбора.

Согласно п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135–ФЗ (ред. от 01.04.2020) «О защите конкуренции»⁵ «договоры доверительного управления имуществом..., предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, могут быть

¹ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2018 г. № 15АП-21957/2017 по делу № А53-10876/2017 – СПС «КонсультантПлюс»

² Школина, Н.Н. Доверительное управление земельными долями: проблемы и перспективы // Школина, Н.Н. // Сибирская финансовая школа. – 2009. – № 5 – (76). – С. 30–35.

³ Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» – СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 г. № 145–ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135–ФЗ (ред. от 01.04.2020) «О защите конкуренции» – СПС «КонсультантПлюс»

заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров».

Как отмечается в судебной практике, предусмотренный нормой ст. 17.1 Закона о защите конкуренции порядок отчуждения муниципального имущества на основании торгов обусловлен принципом необходимости эффективного использования муниципального имущества путем его отчуждения на конкурсной основе и тем самым максимального обеспечения его доходности¹.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 утвержден Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»².

Ст.15 Закона Челябинской области от 30.12.2003 г. № 207-ЗО «О порядке управления государственной собственностью Челябинской области и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» предусматривает необходимость проведения конкурса по вопросу передачи в доверительное управление имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, осуществляется на условиях конкурса среди кандидатов в доверительные управляющие в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области. Обязательным условием для участия в конкурсе является наличие перспективной программы повышения рентабельности и прибыльной деятельности организации, обязательств по финансовому оздоровлению организации, предложений по выплате дивидендов в областной бюджет, программы социального развития.

Основными условиями передачи имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, в доверительное управление являются:

- 1) ограничение срока действия договора доверительного управления пятью годами, а в отношении доверительного управления акциями (долями в уставном капитале) хозяйственного общества - тремя годами;
- 2) предоставление кандидатами в доверительные управляющие информации, характеризующей их финансовые возможности по обеспечению принимаемых обязательств;

¹Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.10.2014 г. № Ф09-6788/14 по делу № А76-17721/2013– СПС «КонсультантПлюс»

² Приказ ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) – СПС «КонсультантПлюс».

- 3) наличие экономически обоснованной инвестиционной программы, срок исполнения которой не превышает пяти лет;
- 4) представление кандидатом в доверительные управляющие предложения по выплате дивидендов с экономическим обоснованием возможности указанной выплаты;
- 5) принятие кандидатом в доверительные управляющие социальных обязательств по сохранению определенного количества рабочих мест и средней заработной платы;
- 6) обеспечение страховой защиты финансовой и хозяйственной деятельности предприятия.

Решение о передаче имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, в доверительное управление принимается Правительством Челябинской области, при этом соответствующий договор заключается исполнительным органом по управлению имуществом.

Необходима детализация на федеральном уровне механизма принятия решений о передаче недвижимости в доверительное управление в целях обеспечения единообразия правового регулирования и правоприменительной практики. Специальные нормативные акты, регулирующие данный вопрос, приняты далеко не в каждом субъекте РФ и муниципальном образовании.

В этой связи в каждом субъекте РФ и муниципальном образовании необходимо разработать специальный нормативный акт, регламентирующий порядок такой передачи в полном соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», который должен быть использован как основополагающий нормативный акт. В качестве ориентира региональным и местным законодателям неплохо было бы иметь методические рекомендации, которые следует разработать Правительству Российской Федерации¹.

Передача предприятия, входящего в состав наследства, в доверительное управление оформляется актом приема-передачи, передача объекта недвижимости в доверительное управление, а предприятие в соответствии со ст.132 ГК РФ является недвижимостью, подлежит государственной регистрации (п.2 ст.1017 ГК РФ). Передача предприятия в доверительное управление осуществляется через нотариуса, при этом составляется опись имущества предприятия и один экземпляр описи остается в делах нотариуса. Опись имущества предприятия осуществляется при участии наследника (наследников), заинтересованных лиц и двух.

Составление описи в отношении имущества предприятия выполняет функции контроля за деятельностью доверительного управляющего и препятствует возможным злоупотреблениям с его стороны.

Некоторые исследователи приходят к выводу, что применительно к такому объекту недвижимости, обязательно должно быть учреждено доверительное управление с целью сохранения целостности предприятия, его работоспособности и возможности дальнейшего развития. Однако В.В. Витрянский полагает, что для

¹ Подгорнов, Д.А. Указ. соч. С. 64–69.

учреждения доверительного управления в отношении наследственного имущества наличие законных оснований для заключения договора не означает, что в этих случаях договор доверительного управления носит обязательный характер. Закон предоставляет возможности нотариусу для учреждения доверительного управления наследственным имуществом, но не обязывает его к заключению данного договора, в том числе и в отношении предприятия¹.

Лица, которые могут обратиться к нотариусу с инициативой заключения договора доверительного управления имуществом в отношении предприятия указаны в п.2 ст.1171 ГК РФ, возможность заключения договора доверительного управления предприятием, входящим в состав наследства, по собственной инициативе нотариусом законодательством не предусмотрена.

В соответствии с ч. 8 ст.1173 ГК РФ, если наследники после принятия наследства не предъявляют свои требования о передаче им имущества из доверительного управления, то договор доверительного управления наследственным имуществом продлевается на пять лет. Данное законодательное предложение не согласуется с целями института охраны и управления наследственным имуществом².

Нотариус, при заключении договора доверительного управления предприятием с учетом интереса наследника (наследников) должен предусмотреть пределы полномочий доверительного управляющего при управлении предприятием, например, это может быть ограничительная мера по закупке материалов, производственных мощностей или, наоборот, по реализации произведенной продукции, определению ее рыночной стоимости и др. С целью сохранения предприятия в договоре доверительного управления может быть предусмотрен прямой запрет по отчуждению предприятия, а также совершения сделок, которые могут привести к уменьшению стоимости предприятия, нарушить его целостность и способствовать распаду предприятия³.

Таким образом, заключение договора доверительного управления имеет сложный юридический состав и включает в себя три стадии: согласование существенных условий; передача объекта; регистрация передачи. При этом в зависимости от вида передаваемого по договору недвижимого имущества данные стадии могут осложняться дополнительными аспектами. Так, при доверительном управлении предприятием как наследственным имуществом необходимо производство оценки предприятия, доверительное управление земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, требует проведения общего собрания участников долевой собственности.

Проблемным является вопрос о правовом регулировании заключения договора доверительного управления государственным или муниципальным недвижимым имуществом, поскольку однозначно не установлена необходимость применения

¹ Брагинский, М.И. Указ. соч. С. 903–904.

² Рассказова Н.Ю. Заключение по проекту федерального закона №801269-6 «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части совершенствования наследственного права). – URL: <https://zakon.ru/discussion/2017>

³ Богдан, В.В., Давыдко, И.Г. Указ. соч. С. 108-113.

Бюджетного кодекса РФ и Федерального закона от 05.04.2013 № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» к данным отношениям. Данный правовой пробел как представляется требует устранения.

Вывод по разделу 2

Исследование законодательных требований к содержанию и заключению договора доверительного управления недвижимым имуществом, а также к правовому регулированию статуса сторон договора показало, что правовое регулирование данных вопросов характеризуется разрозненностью и пробельностью. ГК РФ содержит лишь самые общие положения, касающиеся данного договора, ряд нормативных правовых актов в данной области регулирует лишь отдельные особенности доверительного управления каким-либо видом недвижимого имущества, что влечет за собой возникновение проблем в правоприменительной практике. В этой связи представляется необходимым принять отдельный закон о доверительном управлении недвижимым имуществом, который бы системно и детально урегулировал все аспекты доверительного управления недвижимым имуществом в целом и с учетом специфики доверительного управления всеми видами объектов недвижимости.

3 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

3.1 Права и обязанности доверительного управляющего

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий:

- 1) выполняет правомочия владения, пользования и в случае, предусмотренном договором, распоряжения переданным ему имуществом;
- 2) совершает любые юридические и фактические действия в отношении переданного ему имущества, за исключением действий, запрещенных законом или договором.

Законодательство не дает определения действий в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя, поэтому характер таких действий зависит от цели доверительного управления. По общему правилу, действия управляющего направлены на приумножение стоимости имущества. Целями «некоммерческого» доверительного управления могут являться сохранение имущества или его минимальный износ либо обеспечение его нормального функционирования. Доверительный управляющий обязан проявлять должную заботу об интересах учредителя управления или выгодоприобретателя, не допускать уменьшения стоимости находящегося у него имущества либо иные неблагоприятные имущественные последствия¹.

Особенностью договора доверительного управления недвижимым имуществом является право доверительного управляющего распоряжаться недвижимым имуществом только в случаях, прямо предусмотренных договором доверительного управления.

Заключение договора доверительного управления на срок, который превышает период, отведенный на доверительное управление (пять лет согласно ч. 2 ст. 1016 ГК РФ), не является незаконным распоряжением имуществом, поскольку распоряжение осуществилось в период действия договора и не было связано с отчуждением данного имущества.

В данном случае необходимо учитывать наличие в договоре доверительного управления условия о запрете на заключение управляющим договоров на сроки, превышающие сроки действия договоров доверительного управления, а также наличие в договоре указания на необходимость получения согласия учредителя управления на передачу имущества во временное владение или пользование третьим лицам на более длительные сроки.

В этой связи О.В. Барышева предлагает внести дополнения в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ:

– передача доверительным управляющим имущества, находящегося в доверительном управлении, во временное владение третьим лицам без письменного подтверждения учредителем управления допустима только на срок, установленный в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ и равный в настоящее время пяти годам;

¹ Эртель, А.Г., Колиева, А.Э. Указ. соч. С. 188–196.

– передача доверительным управляющим имущества, находящегося в доверительном управлении, во временное владение третьим лицам на сроки более длительные, чем установленные в ст. 1016 ч. 2 ГК РФ, должна осуществляться только по письменному согласию учредителя управления¹.

Действия доверительного управляющего не должны приводить к порче или уничтожению имущества, снижению ее стоимости под угрозой применения мер гражданско-правовой ответственности.

Вместе с тем возможно возникновение следующих коллизий при реализации данной обязанности доверительного управляющего.

- 1) возможно сокращение переданного в доверительное управление имущества, когда в договоре доверительного управления данных имуществом имеется условие о выплатах иждивенцам безвестно отсутствующего за счет его имущества. в этом случае действия доверительного управляющего нельзя признать неправомерными
- 2) экономический кризис также может привести к уменьшению переданного в доверительное управление имущества.

В этом случае следует исходить из рискованного характера деятельности доверительного управляющего, из чего вытекает его обязанность учитывать различные риски и предвидеть различные обстоятельства. Исходя из этого, во втором случае нельзя руководствоваться ч. 1 ст. 1022 ГК, согласно которой доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы.

Еще одной обязанностью доверительного управляющего является обязанность обособления переданного ему имущества, на отдельном балансе. Доверительный управляющий ведет самостоятельный учет по имуществу, переданному в доверительное управление. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет. В ГК не установлено, на чье имя должен быть открыт этот счет – учредителя доверительного управления или доверительного управляющего.

Как указывают суды, запрет, предусмотренный п. 2 ст. 1018 ГК РФ, установлен законодателем в целях соблюдения специального правового режима, введенного для имущества, переданного в доверительное управление.

Так, по одному из дел апелляционный суд пришел к выводу, что обращение взыскания на имущество должника осуществлено не в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Управляющая компания «Рускол», а потому суд верно посчитал, что в удовлетворении требования о взыскании за счет нежилого помещения, находящегося у ООО «УК «РУСКОЛ» в доверительном управлении по договору доверительного управления имуществом надлежит отказать².

¹ Барышева, О.В. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом / О.В. Барышева // Современные технологии: проблемы инновационного развития и внедрения результатов: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 94–98

² Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного от 28.01.2019 г. по делу № А56-58503/2018 – <https://sudact.ru/>

На доверительного управляющего также возлагается обязанность осуществлять доверительное управление имуществом лично. При этом он обязан информировать всех лиц, с которыми вступает во взаимоотношения о том, что является доверительным управляющим. Для этого в письменных документах после имени (наименования) доверительного управляющего помещается знак «Д.У.». Последствием неисполнения данной обязанности является ответственность доверительного управляющего перед третьими лицами своим личным имуществом.

Деятельность доверительного управляющего контролируется посредством предоставления отчетов о его деятельности. Данная его обязанность является императивной и не может быть изменена соглашением сторон.

В литературе также указывается на отсутствующую в ГК РФ «обязанность доверительного управляющего, связанную с неразглашением предоставленной ему учредителем управления конфиденциальной коммерческой информации» относительно переданного имущества (например, информация, составляющая служебную или коммерческую тайну, часто сопровождает передачу исключительных прав, объектом которых являются технические решения)¹. Вместе с тем эту обязанность доверительного управляющего можно согласовать в договоре доверительного управления имуществом

Н.Д. Егоров отметил, что пределы управления предприятием, переданным в доверительное управление, ограничены интересами преимущественного наследника (наследников) принявших в наследство предприятие, так как именно в их интересах заключается данный договор². За нарушение обязательств доверительный управляющий предприятием в соответствии со ст. 1022 ГК РФ несет ответственность, так не проявивший должной заботливости о доверенном имуществе доверительный управляющий должен возместить выгодоприобретателю и учредителю управления упущенную выгоду за период управления. Можно предположить, что при доверительном управлении предприятием, входящим в состав наследства, доверительный управляющий должен проявлять внимание к сделкам, оказанию услуг, чтобы они приносили наибольшую выгоду и обеспечивали стабильное функционирование предприятия и его прибыльность. Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что данные убытки были причинены предприятию вследствие чрезвычайных обстоятельств или действий выгодоприобретателя³.

В соответствии со ст. 1023 ГК РФ доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им

¹ Рябова, Е.В. Отдельные теоретико-правовые аспекты деятельности доверительного управляющего / Е.В. Рябова // Актуальные проблемы гражданского права. – 2016. – № 1 (7). – С. 215–227

² Егоров, Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений / Н.Д. Егоров – <https://www.twirpx.com/file/1185928/>

³ Богдан, В.В., Давыдко, И.Г. Указ. соч. С. 108–113.

при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

При этом вопрос о возмещении таких расходов зачастую вызывает споры судебные споры. В частности, АО «Лубянка-Девелопмент» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «АНН РИТЕЙЛ» о взыскании убытков в сумме 66 026 395 руб. 80 коп, в частности, истец просил взыскать с ответчика в качестве неосновательного обогащения 30 337 290,00 руб. вознаграждения доверительного управляющего за июнь и июль 2017 г., которые, по мнению истца, необоснованно удержаны ответчиком из суммы доходов, полученных от доверительного управления имуществом по Договору.

Суд установил, что между истцом и ответчиком был заключен Договор доверительного управления имуществом от 27.01.2016 г., по условиям которого ответчик взял на себя обязательства по доверительному управлению имуществом, предусмотренным п. 1.2. Договора и приложением № 1 к Договору. В составе имущества, переданного в доверительное управление ответчику, было здание, в котором размещен Центральный детский магазин (далее – ЦДМ). Выгодоприобретателем по Договору являлся истец как учредитель доверительного управления.

В соответствии со ст. 1 Приложения № 2 к Договору размер основного ежемесячного вознаграждения доверительного управляющего за период с 01.02.2016 г. по 31.12.2016 г. составляет 4 720 000,00 руб., включая 720 000,00 руб. НДС. Стороны пришли к соглашению, что размер ежемесячного основного вознаграждения может быть изменен начиная с 01.01.2017 г., при условии внесения соответствующих изменений в Бизнес-План путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Истец указывает, что поскольку дополнительное соглашение истцом и ответчиком не подписывалось, то удержание ответчиком из суммы доходов полученных от доверительного управления имуществом по Договору, денежных средств в размере 30 337 290 руб. представляет собой изменение ответчиком в одностороннем порядке размера вознаграждения доверительного управляющего по Договору, что условиями Договора не допускается.

Ответчик представил свои возражения по указанному требованию истца, из которых следует, что 30 337 290,00 руб. удержаны ответчиком из суммы доходов, полученных от доверительного управления имуществом по Договору, в качестве компенсации понесенных ответчиком необходимых расходов, связанных с доверительным управлением по Договору.

Согласно п. 4.4. Договора расходы, понесенные доверительным управляющим в результате осуществления доверительного управления имуществом за отчетный период в соответствии с условиями Приложения № 2 к Договору, компенсируются учредителем управления путем их ежемесячного удержания доверительным управляющим из сумм поступлений и прочих поступлений, определяемых в Приложении № 2 к Договору.

Как следует из материалов дела, Ответчиком была разработана концепция развития ЦДМ, которая была принята истцом. Ответчик указал, что для

эффективного управления ЦДМ и, соответственно, выполнения условий Договора в 2017 году ответчик увеличил штат своих сотрудников.

Истец полагает, что оплата деятельности указанного перечня лиц должна была производиться только за счет вознаграждения доверительного управляющего, размер которого составлял 4 720 000,00 руб. и согласован в Приложении № 2 к Договору, поскольку, только указанная сумма могла использоваться на расходы ответчика по оплате вознаграждений сотрудникам/работникам по трудовым договорам, в связи с чем истец считает, что удержание из доходов от управления ЦДМ сумм расходов на оплату труда вышеприведенных лиц представляет собой изменение ответчиком в одностороннем порядке размера вознаграждения доверительного управляющего.

Из условий Договора с учетом Приложения № 2 следует, что ежемесячное вознаграждение ответчика как доверительного управляющего в размере 4 720 000,00 руб. полностью направляется на оплату вознаграждений сотрудникам/работникам ответчика.

При этом очевидно, что привлечение дополнительных работников увеличивало размер затрат ответчика, которые уже не покрывались за счет вознаграждения ответчика. Расходы на оплату труда этих лиц являлись необходимыми расходами доверительного управляющего по смыслу ст. 1023 ГК РФ.

О необходимости таких расходов для целей управления ЦДМ свидетельствует тот факт, что все дополнительно нанятые ответчиком сотрудники были приняты в штат ответчика исключительно под конкретный проект, то есть для управления ЦДМ и повышения его доходности. Так из трудовых договоров с указанными сотрудниками следует, что они осуществляли свою трудовую деятельность по месту нахождения ЦДМ. Наем указанных сотрудников исключительно для целей развития ЦДМ следует также из должностных инструкций каждого из сотрудников.

Суд пришел к выводу, что расходы на выплату заработной платы указанным сотрудникам в общем размере 30 337 290,00 руб. являлись необходимыми расходами ответчика, все дополнительно нанятые работники были заняты исключительно развитием ЦДМ. Истец не доказал, что расходы ответчика не были направлены на обеспечение интересов истца. Соответственно, указанные затраты на дополнительный персонал правомерно были возмещены ответчиком за счет доходов, полученных в июне и июле 2017 года, что полностью соответствует ст. 1023 ГК РФ.

Кроме того, удержав из суммы доходов от доверительного управления имуществом сумму 30 337 290,00 руб. в качестве компенсации необходимых расходов доверительного управляющего, ответчик при этом не превысил предельный размер операционных расходов¹.

¹ Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2019 г. по делу №А40-6812/2019 – <https://sudact.ru/>

Поступления от управления имуществом подлежат передаче учредителю управления (либо выгодоприобретателям) и не принадлежат доверительному управляющему¹.

Если доверительным управляющим является физическое лицо или некоммерческая организация, осуществляющие доверительное управление по основаниям, предусмотренным законодательством, безвозмездно, они хотя бы могли рассчитывать на возмещение расходов, связанных, как правило, с бременем содержания имущества. Можно предположить, что доверительными управляющими в указанных ситуациях выступают лица, имеющие личную заинтересованность в сохранении и приумножении имущества. В ином случае, заранее предполагая, что имущество, передаваемое в доверительное управление, не несет ни экономической, ни моральной ценности, такие лица вообще не будут заключать договор доверительного управления.

Предлагается производить возмещение расходов доверительного управляющего по безвозмездному договору доверительного управления наследственным имуществом за счет этого имущества. Видится, что указанное положение должно распространяться не только на доверительное управление наследственным имуществом, но и на иные случаи учреждения доверительного управления по основаниям, предусмотренным законодательством, не предполагающего выплату вознаграждения доверительному управляющему. В связи со сказанным предлагается дополнить ст. 1023 ГК нормой следующего содержания: «Если договором доверительного управления предусмотрено, что доверительный управляющий осуществляет деятельность по доверительному управлению безвозмездно, то в случае отсутствия доходов от доверительного управления имуществом он имеет право на возмещение необходимых расходов за счет указанного имущества в пределах его стоимости»²

В случае доверительного управления долями земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, доверительный управляющий также получает правомочия собственника, включая права на распоряжение земельным участком, выделение доли в натуре и др. в пределах, предусмотренных договором доверительного управления.

Главой 53 ГК РФ не установлено следование земельного участка вместе с вещью, как это закреплено в ст. 552 ГК РФ — при продаже недвижимости, или в статье 652 ГК РФ – при ее аренде. Одно только фактическое право пользования земельным участком с расположенным на нем строением, переданном в

¹ Мороз, М.И. К вопросу о вознаграждении доверительных управляющих /М.И. Мороз // *Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты.* – 2014. – № 16. – С.237–241

² Ковалевич, А.Е. О праве доверительного управляющего на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом /А.Е. Ковалевич // *Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость* Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х томах. – 2016. – С. 294–295

доверительное управление, не делает доверительного управляющего землепользователем¹.

Ч. 3 ст. 1020 ГК РФ предусматривает, что для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении, доверительный управляющий вправе требовать всякого устранения нарушения его прав (статьи 301, 302, 304, 305), способами, относящимися только к вещным правам²

Гражданское законодательство прямо предусматривает возможность управляющего подавать виндикационные и негаторные иски. О возможности использования других способ защиты говорит нам Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»³.

Так, ООО «Управление делами» обратилось в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к СНТ «Луговое») о понуждении заключить с истцом договор о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ответчика за плату, не превышающую размер платы за пользование указанным имуществом для членов СНТ «Луговое», определенную с учетом внесения собственником земельного участка с кадастровым номером 47:01:1570001:124, взносов на приобретение (создание) указанного имущества и иных условиях отраженных в приложенном к иску проекте договора в редакции от 13.02.2018), с приложением № 1; об определении размера доли собственника указанного земельного участка, в объектах инфраструктуры и ином имуществе СНТ «Луговое», сформированных за счет уплаченных целевых взносов (без выделения данной доли в натуральную величину).

Федонина Е.А. является собственником данного земельного участка, что подтверждается свидетельством о праве на наследство по завещанию и свидетельством о праве собственности, ведет садоводство в индивидуальном порядке на территории СНТ «Луговое».

21.03.2017 между истцом и Федониной Е.А. был заключен договор № 01–2017/ДУ доверительного управления недвижимым имуществом – участком, – расположенным в территориальных границах СНТ «Луговое», согласно которому

¹ Паймулкин М.Р. К вопросу о доверительном управлении земельным участком / М.Р. Паймулкин // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2018. – № 8. – С. 132-138

² П. 3 Справки по результатам обсуждения вопросов судебной практики на заседании Научно-консультативного совета при Арбитражном суде Уральского округа 23 мая 2014 года – СПС «КонсультантПлюс»

³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» – СПС «КонсультантПлюс».

истец является доверительным управляющим, а Федонина Е.А. является учредителем управления.

Суды указали, что доверительный управляющий управляет имуществом учредителя управления и осуществляет защиту прав на это имущество, а не представляет интересы доверительного управляющего в правоотношениях со всеми иными лицами, не посягающими на находящееся под управлением имущество и не нарушающими прав на это имущество.

В данном случае иск о понуждении заключить договор и об определении доли не относится к искам, направленным на защиту земельного участка учредителя управления и на совершение действия с этим участком.

Соответственно, исковые требования удовлетворению не подлежат, поскольку иск заявлен ненадлежащим истцом¹.

Иски о сносе самовольной постройки, иски об освобождении имущества от ареста, об исключении имущества из описи, иски о признании обременения отсутствующим могут быть поданы не только собственником, но и титульным владельцем. А так как в силу договора доверительного управления имуществом управляющий обладает полномочиями собственника в отношении переданного ему имущества, он так же вправе подавать такие иски. Принято считать, что доверительный управляющий не может подавать иски о признании права собственности, в силу того, что истцом выступает собственник вещи, права которого оспариваются или игнорируются другими лицами. Целью таких исков является устранение сомнения в принадлежности права.

На практике же, иски о признании права наиболее распространены не в качестве первоначального требования, а как сопутствующее или встречное. Для удовлетворения виндикационного иска, истцу необходимо доказать, что он является невладеющим собственником спорного имущества, поэтому нередко приходится требование о возврате вещи и требование о признании права собственности соединять вместе. Не остается сомнений, что доверительный управляющий вправе заявлять и такой вид исковых требований, с одной оговоркой – использовать указанный способ защиты возможно только для подтверждения уже существующего права. Таким образом суд только констатирует наличие права. Доверительный управляющий не может заявить требование о признании права собственности, при удовлетворении которого, суд вынесет решение, обладающее правообразующим эффектом. Например, он не может признать право собственности на самовольную постройку, бесхозную вещь и т.п.

Следует отметить, что признается право не за доверительным управляющим, а за собственником, передавшим ему имущество.

Пометка «Д.У.» (доверительный управляющий) будет необходима так же и при составлении и подписании искового заявления по делу о защите нарушенных вещных прав. Не проставление пометки будет являться пороком содержания

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2018 г. № 13АП-15899/2018 по делу № А56-79873/2017 – СПС «КонсультантПлюс»

заявления и как следствие будет оставлено без движения, при не исправлении данного недочета может быть возвращено.

Отличительной особенностью является то, что управляющий действует без доверенности, так как совершает все действия от своего имени, но в интересах выгодоприобретателя. Занимательным является то, что хоть он и действует в интересах выгодоприобретателя, однако содержание и объем исковых требований определяются только самим управляющим. Однако это не означает, что совсем не требуется подтверждения своего статуса. К исковому заявлению необходимо будет приложить договор доверительного управления имуществом, решение суда, в случае управления имуществом лица, признанным безвестно отсутствующим, завещание, в случае назначения исполнителя завещания. Доверительный управляющий, участвуя в процессе в качестве стороны, пользуется всем процессуальными правами, в том числе и распорядительными. Возникает вопрос, не нарушает ли права выгодоприобретателя, возможность управляющего пользоваться такими распорядительными правами, как отказ, признание иска, мировое? Сдерживающим фактором будет являться усмотрение суда, ведь только он в соответствии с ч. 2 ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с ч. 5 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принимает признание иска и отказ от него, утверждает мировое соглашение.

Одной из процессуальных особенностей дел о защите вещных прав, в которых стороной по делу выступает доверительный управляющий, является необходимость проверки действительности доверительного управления, определения всей совокупности имущества, переданного в управление. Речь идет не о подтверждении своего статуса управляющим, а подтверждение существования договорных отношений между учредителем и доверительным управляющим. Именно поэтому судам следует привлекать в процесс учредителя управления или выгодоприобретателя в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора. Зная о процессе, выгодоприобретатель может сообщить суду о прекращении доверительного управления в результате его отказа от получения выгод по договору. Что в свою очередь позволит соблюсти принцип процессуальной экономии.

Проанализировав судебную практику, хотелось бы обозначить достаточно негативную тенденцию, возникновение которой обуславливается игнорированием сущности доверительного управления и процессуального положения управляющего. Так доверительный управляющий или учредитель управления, используя конструкцию доверительного управления, злоупотребляют своим правом в ходе судебного разбирательства¹. В практике судов встречаются случаи

¹ Буренкова, К.А. Процессуальные особенности защиты вещных прав доверительным управляющим / К.А. Буренкова, Д.И. Ивашин // Юриспруденция, право и закон НОО Профессиональная наука. 2017. С. 90-97

передачи имущества в доверительное управление для изменения подведомственности дела¹ или для сокрытия имущества должника от взыскания²

Таким образом, права и обязанности доверительного управляющего неразрывно связаны и составляют основное содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом. Специфика доверительного управления выражается в предоставлении доверительному управляющему права использовать вещно-правовые способы защиты имущества, переданного в доверительное управление, от своего имени, но в интересах выгодоприобретателя. Еще одной особенностью данного договора является возможность распоряжения недвижимым имуществом только в случаях, прямо предусмотренных договором доверительного управления. В этой связи случаи заключения доверительным управляющим договоров аренды недвижимого имущества на сроки, превышающие срок договора доверительного управления, требует дополнительного регулирования. В этой связи в ч. 2 ст. 1016 ГК РФ следует предусмотреть норму о необходимости согласования с учредителем управления сроков, заключаемых доверительным управляющим сделок, превышающих срок доверительного управления.

Спорным является вопрос о возможности возмещении расходов доверительного управляющего по безвозмездному договору доверительного управления наследственным имуществом за счет этого имущества. В этой связи предлагается дополнить ст. 1023 ГК следующим предложением: «Если выплата вознаграждения доверительному управляющему не предусмотрена договором, в случае отсутствия доходов от использования этого имущества возмещение расходов, произведенных доверительным управляющим при доверительном управлении имуществом осуществляется за счет этого имущества».

3.2 Права и обязанности учредителя управления

Права и обязанности учредителя управления в основной своей массе регулируются договором доверительного управления. Поскольку в ГК РФ отсутствует отдельная норма о правах и обязанностях доверительного управляющего, представляется верным предложение А.А. Новик о необходимости дополнения главы 53 ГК РФ новой статьей 1020 прим.1 с наименованием «Права и обязанности учредителя доверительного управления (собственника передаваемого в доверительное управление имущества)»³.

При том, что права и обязанности собственника детально определены ГК РФ, для того, чтобы в нужный момент защитить свои интересы, собственнику имущества, переданного в доверительное управление, необходимо обладать достаточной информацией о действиях управляющего. Именно для обеспечения

¹ См. например, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2017 г. № 15АП-9012/2017 по делу № А32-5649/2017 – СПС «КонсультантПлюс»

² См. например, Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 21.05.2019 г. по делу № 33-4842/2019 – СПС «КонсультантПлюс».

³ Новик, А.А. Доверительное управление имуществом в гражданском законодательстве (его становление и развитие): автореферат дис. ... канд. юр. наук / А.А. Новик. – Саратов, 2001. – С. 13.

такого информирования учредителя управления доверительный управляющий обязан предоставлять отчет о своей деятельности. А учредитель управления, соответственно, имеет право требовать от управляющего такой отчет. С данным правом также связывается обязанность учредителя доверительного управления по уплате вознаграждения доверительному управляющему, если это предусмотрено договором.

В качестве примера можно привести следующее дело.

22.06.2015 ТСЖ «МИР» (учредитель управления) и ООО «Эксплуатация» (доверительный управляющий) заключен договор доверительного управления имуществом № 11, в соответствии с пунктом 1.1 которого учредитель управления передает доверительному управляющему в доверительное управление, принадлежащее ему на праве собственности имущество. Предметом договора выступает нижеследующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Владимир, ул. Батурина, д. 33.

В силу пунктов 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 договора доверительный управляющий имеет право на получение вознаграждения в размере 10 000 руб., в том числе НДС 1525 руб. 42 коп. ежемесячно. Оплата вознаграждения производится на основании акта выполненных работ, предоставляемого доверительным управляющим не позднее 1-го числа текущего месяца.

Однако ООО «Эксплуатация» не представило достоверных и достаточных доказательств фактов раздельного учета принятого в доверительное управление имущества, несения доверительным управляющим расходов, обусловленных доверительным управлением конкретным имуществом, выполнения работ, произведенных в качестве доверительного управляющего, и предоставления учредителю регулярных отчетов о своей деятельности.

По данной причине иск подлежал отклонению, поскольку у Товарищества не возникла обязанность по выплате вознаграждения.

В связи с указанными обстоятельствами, суд второй инстанции обоснованно не усмотрел правовых оснований для удовлетворения требований ООО «Эксплуатация»¹.

Также среди прав учредителя управления следует назвать право требовать от управляющего возмещения убытков, причиненных утратой или повреждением имущества, упущенной выгоды, которые возникли по причине не проявляемой должной заботливости об интересах учредителя при доверительном управлении. Л.Ю. Михеева называет также право требовать от управляющего возврата имущества по прекращении договора².

Указанное правомочие вытекает из срочного характера доверительного управления, а также из того, что учредитель не утрачивает права собственности на имущество при передаче его управляющему. Принадлежность обязанностей по договорам доверительного управления в ГК РФ напрямую не названа.

¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.02.2019 г. № Ф01-7081/2018 по делу № А11-15283/2017 – СПС «КонсультантПлюс»

² Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс».

При этом, п. 2 ст. 1019 ГК РФ указывает на то, что у учредителя управления есть обязанность сообщить доверительному управляющему об обременении передаваемого имущества залогом, если таковое существует. Данная обязанность подкреплена ответственностью в виде угрозы расторжения договора и выплаты вознаграждения доверительному управляющему за один год, даже если фактически управление имуществом осуществлялось гораздо меньше времени. В то же время, к примеру, собственники земельных участков либо земельной доли участка из земель сельскохозяйственного назначения, безусловно, являются участниками земельных отношений и обладают соответствующим набором прав и обязанностей, предоставляемых им земельным законодательством. Другая сторона рассматриваемого нами договора – доверительный управляющий – осуществляет правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление, в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления (п. 1 ст. 1020 ГК РФ). Иными словами, права и обязанности доверительного управляющего по использованию земельного участка вытекают из прав и обязанностей участника земельных отношений, но сам доверительный управляющий осуществляет их только в пределах специально оговоренных полномочий, предусмотренных договором доверительного управления, и не является участником земельных правоотношений. Некоторую схожесть с правовым статусом учредителя управления в договоре доверительного управления имуществом имеет выгодоприобретатель (бенефициант). Он так же может требовать отчета о деятельности управляющего, возмещения упущенной выгоды при нарушении управляющим обязанностей по договору и передачи дохода от управления (если оно предусмотрено договором)¹.

На учредителе управления после исполнения основной обязанности передать имущество доверительному управляющему также лежит обязанность предупредить последнего о том, что передаваемое ему в доверительное управление имущество обременено залогом (п. 2. ст. 1019 ГК РФ).

Если это имущество находится в обладании залогодержателя, то передать его доверительному управляющему, а, следовательно, и заключить договор доверительного управления в отношении такого заложенного имущества залогодатель не сможет.

Таким образом, учредитель может передать в доверительное управление только те заложенные объекты, которые остаются во владении учредителя-залогодателя (ипотека, заложенные имущественные права и т. п.) и могут быть реально переданы доверительному управляющему. Последствия такого гражданского правонарушения со стороны учредителя управления таковы: доверительный управляющий как добросовестный приобретатель (не знал и не должен был знать об обременении залогом имущества, переданного ему в доверительное управление) вправе потребовать в суде расторжения договора доверительного управления

¹ Новикова, Н.А. Указ. соч. С. 99–105.

имуществом и уплаты причитающегося ему по договору вознаграждения за один год¹.

Так как основной целью доверительного управления является получение доходов, то в договоре следует предусматривать определенный минимальный уровень этих выгод и порядок их передачи управомоченному лицу. В соответствии с п. 2 ст. 1020 ГК РФ, права, приобретенные доверительным управляющим в результате действий по доверительному управлению имуществом, включаются в состав переданного в управление имущества.

Поэтому неуказание в договоре порядка получения выгод учредителем не затронет его прав. Учредитель является собственником данного имущества и получает приращения к нему.

В тех же случаях, когда договор доверительного управления имуществом заключен в интересах выгодоприобретателя, не ясно, как последний может получать доходы от доверительного управления, так как в ГК РФ об этом не сказано. Предлагаем внести изменения в действующий ГК РФ с тем, чтобы законодательно защитить права выгодоприобретателя. Так, ст. 1020 ГК РФ необходимо дополнить пунктом 3 следующего содержания: «В тех случаях, когда договор доверительного управления имуществом заключен в интересах выгодоприобретателя, доверительный управляющий обязан открыть на имя выгодоприобретателя счет в банке, на который будут перечисляться доходы, получаемые от доверительного управления, если договором не установлен иной порядок расчетов с выгодоприобретателем»².

На сегодняшний день отсутствуют методики, которые бы устанавливали процедуры контроля и их конкретный механизм применения для целей определения правомерности, достоверности и эффективности операций доверительного управления недвижимым имуществом.

В целом на формирование системы контроля влияют как внешние факторы (общее состояние экономики, состояние нормативно-правовой базы государства), так и внутренние: уровень профессионализма в управлении предприятием, организации учета и контроля, состояние информации, необходимой для принятия управленческих решений. Владелец или высшее руководство несут первоочередную ответственность за общее – указание в договоре объектов недвижимого имущества, передаваемого в доверительное управление, срока действия договора, порядка расчетов по договору; – наличия нотариального удостоверения и государственной регистрации договора.

Документальный контроль операций с недвижимостью заключается в документальной проверке наличия и правильности оформления договоров доверительного управления недвижимым имуществом и соответствующих первичных документов, подтверждающих передачу и получение недвижимости в

¹ Маштаков, И.В. Гражданские правонарушения, возникающие при исполнении договора доверительного управления имуществом по гражданскому законодательству Российской Федерации / И.В. Маштаков // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. – 2017. – № 1-2 (19). – С. 36–42

² Эртель, А.Г., Колиева, А.Э. Указ. соч. С. 188–196.

доверительное управление, а также тех, которые подтверждают осуществление операций по выполнению договора доверительного управления недвижимым имуществом. Объектом документального контроля являются осуществленные хозяйственные операции и хозяйственные отношения, которые при этом возникают.

Использование методических приемов документального контроля позволяет проверить своевременность, полноту, правильность отражения операций доверительного управления в первичных документах, записей в учетных регистрах, Главной книге и финансовой отчетности. При осуществлении контроля применяются методы нормативно-правовой проверки на соответствие операций действующему законодательству. Применение методических приемов фактического контроля позволяет выявить фактическое техническое состояние недвижимого имущества¹.

Нотариус обязан контролировать исполнение доверительным управляющим своих обязанностей не реже, чем один раз в два месяца, принимая отчет об исполнении договора, требуя представления отчета при отстранении доверительного управляющего (соуправляющих). Отчет хранится в наследственном деле, с которым вправе знакомиться наследники. В случае обнаружения нарушения доверительным управляющим своих обязанностей нотариус вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор доверительного управления, потребовать от доверительного управляющего предоставления отчета и назначения нового доверительного управляющего.

Следовательно, нотариус осуществляет функцию контроля по отношению к деятельности доверительного управляющего наследственным имуществом.

Статья 1172 ГК РФ закрепляет общие положения об оценке и описи имущества, которые применимы и к положениям ст. 1173 ГК РФ о доверительном управлении наследственным имуществом. Положения, закрепленные в ст. 1172 нуждается в изменении. Так, абз. 2 и 3 п. 1 необходимо изложить в следующей редакции: «описываемое имущество подлежит оценке профессиональным оценщиком, либо нотариусом, прошедшим переподготовку в соответствии с Методическими рекомендациями Министерства юстиции». Договором может быть предусмотрено, что контроль нотариуса за сохранностью переданного в доверительное управление имущества может осуществляться вместе с наследником, при условии предъявления последним нотариусу доказательства принятия наследства.

Представляется, что осуществление контроля нотариусом за деятельностью доверительного управляющего предполагает, в частности, анализ финансовой отчетности. В связи с этим нотариус обязан обладать знаниями в области финансового учета, либо привлечь соответствующих специалистов, что является основанием для пересмотра стоимости соответствующих нотариальных услуг. Поэтому нотариусам важно на этапе учреждения доверительного управления договориться о порядке контроля за деятельностью управляющего со стороны

¹ Гучмазова, О.Г. Регулирование сферы недвижимости в договорных отношениях управления / О.Г. Гучмазова // Евразийский научный журнал. – 2017. – № 2. – С. 157–160

наследников. Целесообразно осуществить это через их ознакомление с условиями договора, где будет расписана процедура обратной связи.

Следует учесть, что полноценный механизм осуществления функций контроля за деятельностью доверительного управляющего нотариусом не выработан, в связи с чем в судебной практике возникает возможность злоупотребления нотариусом функциями контроля.

П. Н. Мосина, Г. Г. Павлова полагают необходимым в связи с наличием факта злоупотреблений нотариусом полномочиями контроля по отношению к деятельности доверительного управляющего наследственным имуществом выработать механизм осуществления нотариусом контрольных функций за деятельностью доверительным управляющим наследственным имуществом. Данный механизм должен включать в себя изменение законодательства, а именно следует внести поправки в ч. 28 ст. 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате в части: «...нотариусы принимают меры по управлению наследственным имуществом. Нотариальное действие по контролю за деятельностью доверительного управляющего вправе осуществлять лишь нотариусы, прошедшие подготовку в соответствии с рекомендациями Министерства Юстиции Российской Федерации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации». В связи с этим следует выработать методические рекомендации Министерства Юстиции Российской Федерации, закрепляющие требования об обязательной подготовке нотариуса по следующим направлениям: бухгалтерский и финансовый контроль, основы управленческой деятельности юриста, профессиональная независимая оценка имущества¹.

Таким образом, права и обязанности учредителя доверительного управления связаны с осуществлением контроля за доверительным управлением и оплатой вознаграждения и расходов доверительного управляющего по содержанию и охране имущества, переданного в доверительное управление. Вместе с тем в нормах ГК РФ не выделена отдельная статья о правах и обязанностях учредителя доверительного управления, как это сделано в отношении прав и обязанностей доверительного управляющего. Представляется необходимым устранить данный правовой пробел и предусмотреть в гл. 53 ГК РФ соответствующую статью о правах и обязанностях учредителя доверительного управления.

3.3 Ответственность сторон по договору доверительного управления недвижимым имуществом

На доверительном управляющем лежит обязанность в письменных документах после своего имени или наименования сделать пометку «Д.У.». Если это условие не соблюдается, имеет место гражданское правонарушение и доверительный

¹ Мосина, П. Н. Контроль за деятельностью доверительного управляющего наследственным имуществом как функция управления / П.Н. Мосина, Г.Г. Павлова // Правопорядок: история, теория, практика. 2020. – № 1 (24). – С. 151–155

управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

Однако, судебная практика исходит из того, что отсутствие в договоре, заключенном доверительным управляющим в отношении объекта управления, пометки «Д.У.» не влечет последствий, предусмотренных п. 3 ст. 1012 ГК РФ, если в таком договоре содержится указание на действие доверительного управляющего в соответствии с договором доверительного управления.

В качестве примера можно привести следующее дело. По договору доверительного управления имуществом от 06.03.2015 № 001 Жолудев Ю.Н. (учредитель) передал ИП Борисову С.В. (доверительному управляющему) имущество, в том числе, строение.

Согласно пункту 2.4.1 договора доверительного управления имуществом доверительный управляющий вправе осуществлять полномочия собственника в отношении имущества в пределах, установленных законом и договором.

При этом по смыслу разъяснений, изложенных в пункте 12 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции обоснованно отклонил доводы ИП Рогозиной Е.А. о том, что истец не является лицом, уполномоченным сдавать в аренду спорное имущество, а также об отсутствии проставления отметки « Д.У .» на договоре аренды, в качестве основания для освобождения от внесения арендных платежей, поскольку неуказание истцом на осуществление им полномочий в отношении спорного помещения в качестве доверительного управляющего и отсутствие регистрации договора доверительного управления не освобождает ИП Рогозину Е.А. от обязанности по внесению арендной платы за пользование им. При этом суд апелляционной инстанции учитывал, что Жолудев Ю.Н., являющийся собственником спорного нежилого помещения, подтвердил факт передачи поименованного выше объекта в доверительное управление истцу, правопритязаний на получение арендных платежей не заявлял, настаивал на удовлетворении исковых требований¹.

В судебной практике возникают вопросы относительно последствий использования управляющим для расчетов уже имеющегося банковского счета вместо специально открытого для данных целей. Так, проведение расчетов по сделкам, заключенным в связи с управлением имуществом, переданным в доверительное управление, посредством банковских счетов, открытых до

¹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского от 17.09.2019 г. по делу № А75-5595/2018 – <https://sudact.ru/>

заключения договора доверительного управления, свидетельствует о том, что указанные сделки заключены доверительным управляющим в своих интересах.

ГК РФ не содержит специальных положений об ответственности доверительного управляющего за причинение вреда третьим лицам во время доверительного управления имуществом. Отсутствие специального регулирования в судебной практике порождает споры о возможности возложить ответственность за вред, причиненный третьим лицам в то время, когда имущество находилось в доверительном управлении, на учредителя управления. В результате ВАС РФ пришёл к выводу, что ущерб, причиненный третьим лицам доверительным управляющим в процессе управления имуществом, не может быть взыскан с учредителя управления гражданского правонарушения признан доверительный управляющий, а не учредитель управления. Ситуация может повернуться в обратную сторону, когда субъектами гражданского правонарушения могут выступать и сами третьи лица, а доверительный управляющий будет требовать всякого устранения нарушения его прав на имущество (ст. 301, 302, 304, 305 ГК РФ).

Потенциальными субъектами гражданского правонарушения могут выступать и те третьи лица, которые привлечены к доверительному управлению от имени доверительного управляющего. Доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные (ст. 1021 ГК РФ).

Доверительный управляющий несет ответственность за не проявление должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления (п. 1 ст. 1022 ГК РФ). В частности, это может проявляться в неподдержании имущества в надлежащем состоянии и использовании его не по назначению. Ненадлежащая заботливость об интересах кредитора влечет неблагоприятные для управляющего последствия в виде возмещения убытков, вызванных утратой или повреждением имущества. При этом, как заметил К. И. Скловский: «если убытки связаны с физической субстанцией имущества (например, дом, переданный в доверительное управление, сгорел или поврежден), то ответственность управляющего возникает, поскольку он не проявил должной заботливости. Если же убытки выразились в виде понесенных расходов или расходов, которые нужно понести для восстановления нарушенного права, то ответственность наступает независимо от оценки действий управляющего, в любом случае, кроме форс-мажора или действий учредителя»¹.

Так, по одному из дел, истец передал ответчику в доверительное управление имущество согласно перечню, указанному в акте приема-передачи имущества от 28.01.2016 г. Согласно п. 2.4.4. Договора стороны определили, что после прекращения Договора учредитель управления обязан принять имущество, возвращаемое доверительным управляющим, в порядке, установленном Договором.

В связи с прекращением 31.01.2017 г. Договора ответчик возвратил переданное ему истцом имущество, что подтверждается актом приема-передачи от

¹ Скловский, К. И. Повседневная цивилистика /К.И. Скловский / М. : Статут, 2017. – С. 187.

31.07.2017 г. Истец указывает, что после прекращения Договора ответчик вернул ему имущество не в полном объеме: ответчик не возвратил навигационную информационную стойку на смотровой площадке, планшет Samsung в подзорной трубе, съемное устройство Power NT универсальное для всех типов датчиков (18 шт.), деактиватор одноканальный (антикражное оборудование) в зоне безвитринного пространства (17шт.).

Довод Ответчика, что в течение всего периода действия Договора все указанное имущество находилось у арендаторов помещений ЦДМ, оно было передано им истцом ранее при заключении договоров аренды (еще до заключения Договора с ответчиком), а акт приема-передачи имущества от 28.01.2016 г. носил формальный характер, был составлен для целей постановки имущества на баланс в бухгалтерском учете ответчика, однако физически имущество, о невозврате которого заявляет истец, никогда ответчику не передавалось и, соответственно, оно им не могло быть возвращено, подлежит отклонению, в связи с тем, что Ответчиком не представлено в материалы дела доказательств того, что фактически спорное имущество ответчику никогда не передавалось, что оно находилось и до настоящего момента находится у арендаторов и что истец как собственник и арендодатель помещений ЦДМ имеет реальную возможность истребовать это имущество у конкретных арендаторов.

Согласно п. 1 ст. 1022 ГК РФ 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.

В соответствии с п. 8.6. Договора стороны определили, что при прекращении Договора в случае, если какая-либо часть имущества будет отсутствовать, за исключением возможных изменений в имуществе, если таковые будут произведены по согласованию с учредителем правления в соответствии с условиями Договора, доверительный управляющий возмещает учредителю управления его стоимость по рыночной стоимости, а также возмещает все иные убытки.

Вместе с тем, при определении размера убытков необходимо учитывать, что согласно п. 1 ст. 1022 ГК РФ убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, переданного в доверительное управление, подлежат возмещению с учетом его естественного износа.

По утверждению ответчика следующие не возвращенные им объекты – съемное устройство Power NT универсальное для всех типов датчиков (18 шт.), деактиватор одноканальный (антикражное оборудование) в зоне безвитринного пространства (17 шт.) – являются малоценными, поскольку их стоимость за единицу ниже 40 тыс. руб. В соответствии с действующими стандартами бухгалтерского учета такого рода объекты должны быть списаны на расходы истца, т.к. полностью амортизированы (приказ Минфина России от 30.03.2001 № 26н «Об утверждении

Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01» (Раздел I, пункт 5)). Однако в подтверждение данного довода ответчиком в материалы дела не представлены документы, подтверждающие фактическое списание этого имущества в расход и получение ответчиком в соответствии с п. 8.6. Договора согласия на внесение таких изменений в состав имущества, переданного в управление по Договору. На основании вышеизложенного, иски требования удовлетворены¹.

При превышении предоставленных доверительному управляющему полномочий или нарушении установленных для него ограничений, он отвечает перед третьими лицами лично.

В отношении добросовестных участников сделки, не знавших о превышении управляющим полномочий, долги по возникшим обязательствам погашаются доверительным управляющим за счет имущества, переданного в доверительное управление. Учредитель в этом случае вправе требовать от доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков².

Норма п. 1 ст. 1022 ГК определяет основания ответственности доверительного управляющего только в форме возмещения убытков, в отношении других форм гражданско-правовой ответственности здесь применимы положения ст. 401 ГК. Причем состав реального ущерба ограничен убытками, причиненными утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа; «расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права» (о которых как о разновидности реального ущерба также упоминает п. 2 ст. 15 ГК), взысканию здесь не подлежат. И данное ограничение принципа полного возмещения убытков не избежало критики ученых.

Абзац 2 п. 1 ст. 1022 ГК закрепляет специальную норму об основаниях освобождения доверительного управляющего от ответственности в форме возмещения убытков перед выгодоприобретателем или учредителем управления, – от такой ответственности управляющего не освободит доказывание им своей невиновности вообще (как это предусмотрено общими положениями п. 1 и 2 ст. 401 ГК).

С другой стороны, не только невозможность надлежащего исполнения обязательства вследствие непреодолимой силы может избавить его от возмещения убытков (как по п. 3 ст. 401), но и подтверждение того, что эти убытки вызваны действиями выгодоприобретателя или учредителя управления. То есть для доверительного управляющего, который выступает в качестве лица, осуществляющего предпринимательскую деятельность, п. 1 ст. 1022 ГК закрепляет исключение из закрепленного п. 3 ст. 401 ГК общего (для предпринимателей) правила об ответственности за нарушение обязательств независимо от вины.

При этом определение п. 1 ст. 1022 ГК оснований ответственности доверительного управляющего не ставится в зависимость от того, при

¹ Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2019 г. по делу №А40-6812/2019 – <https://sudact.ru/>

² Маштаков, И.В. Указ. соч. С. 36–42

осуществлении предпринимательской деятельности или вне связи с таким осуществлением, управляющим нарушено соответствующее обязательство. Хотя, согласно п. 1 ст. 1015 ГК, доверительный управляющий, кроме случаев, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, должен быть индивидуальным предпринимателем или коммерческой организацией (за исключением унитарного предприятия).

В доктрине получило распространение мнение о том, что в данном случае ответственность доверительного управляющего – предпринимателя – должна наступать независимо от вины, а доверительного управляющего – не предпринимателя – на условиях вины. Хотя этот тезис в последней его части (про ответственность за вину) и не основан на букве закона.

Очевидно, законодатель заложил возможность дифференциации в соответствующих целях таких ситуаций – предпринимательского либо непредпринимательского (чисто потребительского) доверительного управления – в формулировке абзаца 1 п. 1 ст. 1022 ГК, где говорится о необходимости оценки проявления доверительным управляющим «должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления».

Однако данным критерием оценка вины (невиновности) не может быть ограничена и не ограничивается: и абзац 2 п. 1 ст. 401 ГК, и абзац 1 п. 1 ст. 1022 ГК требуют оценки проявления должником должной степени заботливости (и осмотрительности) – оценки того, принял он все меры для надлежащего исполнения обязательства (которые мог и обязан был принять) или не принял.

Абзац 2 п. 1 ст. 1022 ГК по кругу оснований освобождения от ответственности за нарушение обязательства шире, чем п. 3 ст. 401 ГК, так как добавляет к непреодолимой силе еще одно основание такого рода – действия выгодоприобретателя или учредителя управления.

Основной недостаток нормативно-правового закрепления оснований договорной ответственности доверительного управляющего перед выгодоприобретателем или учредителем управления состоит не в определении субъективных условий применения соответствующих санкций, а в недостаточной регламентации обязанностей управляющего, границ должной степени заботливости последнего¹.

Л.Ю. Михеева полагает, что должная заботливость доверительного управляющего будет проявлена, если суд сочтет, что собственник имущества в данной конкретной ситуации поступил бы таким же образом². Убедительной представляется позиция П. В. Крашениникова, согласно которой нижней границей должной заботливости является наличие минимальных выгод от управления

¹ Чукреев, А.А. К вопросу об основаниях договорной ответственности доверительного управляющего /А.А.Чукреев // Право и политика. – 2014. – № 12. – С. 1958–1962.

² Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс».

имуществом, а в некоторых случаях лишь отсутствие реального ущерба для имущества, переданного в доверительное управление¹.

Судебная практика на сегодняшний день также не выработала единого мнения о том, что следует понимать под должной заботливостью при управлении земельными участками.

Представляется, что доверительный управляющий, должен нести ответственность только при одновременном соблюдении двух условий, указанных в части первой статьи 1022 ГК РФ: во-первых, при не проявлении должной заботливости, во-вторых, при отсутствии обстоятельств непреодолимой силы или действий выгодоприобретателя, или учредителя управления. В противном случае должной заботливости по смыслу абзаца первого пункта 1 статьи 1022 ГК РФ не имеет смысла².

При этом ответственность доверительного управляющего, не являющегося предпринимателем, при «некоммерческом» доверительном управлении подчиняется общим правилам ответственности в договорных правоотношениях³.

В соответствии с п. 1 ст. 1022 ГК РФ доверительный управляющий должен возместить учредителю убытки в полном объеме, в том числе и упущенную выгоду, а выгодоприобретателю лишь упущенную выгоду. Законодатель не совсем четко сформулирован данную статью. Из буквального толкования данной нормы следует, что доверительный управляющий обязан возместить упущенную выгоду и учредителю управления и выгодоприобретателю. Однако данный вывод представляется неверным, поскольку при наличии в договоре бенефициара все права требовать надлежащего исполнению обязательств по использованию имущества принадлежат ему. Таким образом, исходя из законодательного решения управляющий возмещает учредителю убытки, причиненные утратой или повреждением имущества с учетом его износа, а также упущенную выгоду возмещает непосредственно в интересах собственника.

Учредитель управления за неисполнение своих обязанностей перед доверительным управляющим по выплате вознаграждения и покрытию необходимых расходов, понесенных доверительным управляющим в процессе осуществления доверительного управления имуществом, несет ответственность по общим правилам неисполнения обязательств.

Исходя из вышеизложенного необходимо скорректировать нормы относительно ответственности сторон с учётом субъектного состава и установить виновную ответственность доверительного управляющего, как лица, не предпринимателя перед учредителем управления, а также установить критерии упущенной выгоды и внести отдельную статью, касающуюся ответственности учредителя перед управляющим⁴.

¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Под ред. П.В. Крашенинникова – СПС «КонсультантПлюс»

² Паймулкин, М.Р. Указ. соч. С. 132-138

³ Там же.

⁴ Незнамова, А.А. Особенности ответственности сторон по договору доверительного управления имуществом /А.А. Незнамова // Теория и практика современной юридической науки: сборник

В случаях учреждения доверительного управления наследственным имуществом следует применять ограничения, предусмотренные ст. 1026 ГК РФ. Приведенная оговорка и сама природа отношений в связи с учреждением управления нотариусом — несобственником исключают возможность обращения взысканий на имущество нотариуса в случаях, названных в ст. 1022 ГК РФ.

Возложение на нотариуса ответственности за неисполнение договора доверительного управления возможно в весьма ограниченном наборе случаев, не связанном с возмещением убытков управляющего. Однако более четкое разрешение этого вопроса в законе позволило бы участникам договора доверительного управления наследственным имуществом предпринимателя и наследникам увереннее вступать в данные отношения.

По договору доверительного управления наследством убытки должны возмещаться им в пользу наследников, а не учредителя управления — нотариуса. Нотариус — не собственник имущества. Лично он не несет никаких убытков от утраты или повреждения наследственного имущества и не получает выгоду от его использования¹.

Риск снижения стоимости наследственного имущества в период действия договора доверительного управления имуществом достаточно велик. В связи с этим актуальна проблема ответственности доверительного управляющего.

Интересно: каковы же будут правовые последствия того, что в результате исполнения доверительным управляющим договорных обязанностей имущество будет сохранено, но при этом не произойдет увеличения его стоимости?

Считаем, что в этом случае речь может идти о возмещении упущенной выгоды — неполученных доходов, на которые увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было.

Возникает вопрос: кто вправе требовать возмещения убытков, если в договоре доверительного управления наследственным имуществом не назначается выгодоприобретатель (ч. 2 п. 3 ст. 1173 ГК РФ), а учредителем управления является нотариус (п. 1 ст. 1173 ГК РФ)?

Ввиду того, что законодатель возложил на нотариуса обязанность один раз в два месяца контролировать исполнение доверительным управляющим договорных обязанностей и предоставил ему право в одностороннем порядке расторгнуть договор и назначить нового доверительного управляющего, можно предположить, что право требовать возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды, может быть предоставлено именно ему².

научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – 2017 – С. 44–46

¹ Харитонов, Ю.С. Ответственность сторон по договору доверительного управления наследственным имуществом предпринимателя /Ю.С. Харитонов // *Lex russica* (Русский закон). – 2017. – № 5 (126). – С.126-135.

² Зайченко, П.В. Законодательное закрепление целей доверительного управления наследственным имуществом и проблемы ответственности доверительного управляющего / П.В. Зайченко // *Государственная служба и кадры*. – 2019. – №3. – С. 113-114

Таким образом, ГК не предусматривает специальных норм об ответственности учредителя управления, она определяется в соответствии с общими положениями об ответственности за нарушение обязательств. Основным недостатком нормативно-правового закрепления оснований договорной ответственности доверительного управляющего состоит в недостаточной регламентации обязанностей управляющего, границ должной степени его заботливости. Договорная ответственность доверительного управляющего установлена в ГК РФ по принципу виновных действий и по принципу риска.

Представляется необходимым уточнить основания ответственности доверительного управляющего, не имеющего статус индивидуального предпринимателя. Кроме того, необходимо урегулировать критерии упущенной выгоды, а также предусмотреть в гл. 53 ГК РФ отдельную статью, регулиующую ответственность учредителя доверительного управления перед доверительным управляющим.

Вывод по разделу 3

Содержание договора доверительного управления составляют юридические и фактические действия доверительного управляющего по управлению переданным ему имуществом учредителя доверительного управления с установленными законом или договором ограничениями, контроль за их выполнением, а также сопутствующие данным действиям права и обязанности доверительного управляющего и учредителя доверительного управления. При этом правовой режим недвижимого имущества, переданного в доверительное управление, накладывает на доверительного управляющего дополнительные ограничения по распоряжению им.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования были следующие выводы и сформулированы следующие предложения.

1. Доверительное управление имуществом, будучи гражданско-правовым институтом, вместе с тем имеет комплексный характер. При этом отсутствие легального определения понятия «управление» не позволяет исчерпывающим образом определить понятие доверительного управления имуществом. В этой связи необходимо дальнейшее исследование категории управления в гражданском праве и, в частности, в обязательственном праве.

Об обязательственно-правовой природе доверительного управления имуществом свидетельствует его возникновение главным образом путем заключения договора, что присуще обязательственным отношениям, а также срочность доверительного управления. Между доверительным управляющим и собственником имущества существует договорное обязательство доверительного управления имуществом, из чего вытекают обязательства доверительного управляющего перед собственником. Договор доверительного управления является разновидностью договора на оказание услуг.

Спорным является вопрос о применимости общей презумпции возмездности договоров к договору доверительного управления имуществом. ГК РФ исходит из необходимости прямого указания в договоре доверительного управления имуществом на его возмездность или безвозмездность в качестве существенного условия договора. Договор доверительного управления имуществом является реальным за исключением договора доверительного управления недвижимым имуществом, договора доверительного управления вещью, которые будут созданы либо приобретены в будущем.

2. Договор доверительного управления недвижимым имуществом относится к гражданско-правовым обязательствам по оказанию услуг. Договор носит двусторонний и, по общему правилу, возмездный характер, он может быть взаимным, свободным или обязательным. При этом договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и передачи управляющему имущества в доверительное управление.

Доверительное управление недвижимым имуществом позволяет наиболее эффективно и грамотно использовать имущество собственника с помощью профессиональных знаний доверительного управляющего, оно нацелено также на получение прибыли, прежде всего собственником недвижимого имущества. Это также способ охраны имущества, который преследует цель обеспечения сохранности находящегося в управлении имущества.

При этом особенности доверительного управления недвижимым имуществом с учетом его публично-правовой составляющей не нашли надлежащей правовой регламентации в отечественном законодательстве. Вместе с тем исходя из особой социально-экономической значимости доверительного управления недвижимым имуществом, его комплексного, межотраслевого характера, высокого уровня

актуальности предлагается урегулировать в его особенности в отдельном законе о доверительном управлении недвижимым имуществом.

3. Недвижимость как предмет договора доверительного управления должна обладать рядом необходимых признаков, вытекающих из его понимания как объекта гражданских прав, с одной стороны, и специфики института доверительного управления, с другой стороны. При этом доверительное управление отдельных видов недвижимого имущества (земельные участки, земельные доли, предприятия и имущественный комплекс КФХ и др.) имеют существенную специфику. Применительно к земельным участкам земельным долям такие особенности обусловлены значением земли как основы жизни, что в свою очередь, привносит публичный элемент в рассматриваемые отношения. Что касается имущественных комплексов, то содержание договора доверительного управления должно учитывать общее назначение различных объектов, входящих в состав имущественного, которому должна соответствовать цель управления ими.

4. Сторонами договора доверительного управления недвижимым имуществом являются учредитель доверительного управления, доверительным управляющий и выгодоприобретатель, если это предусмотрено законом или договором. Специфику имеет субъектный состав доверительного управления наследственным имуществом, в качестве учредителя управления выступает не собственник имущества, а лица, уполномоченные на это законом – нотариус либо исполнитель завещания.

По общему правилу доверительный управляющий должен иметь статус индивидуального предпринимателя или это должна быть коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, а также государственных органов и органов местного самоуправления. В случае учреждения доверительного управления по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

5. Из предусмотренных ГК РФ существенных условий доверительного управления применительно к недвижимому имуществу особое значение имеет указание состава передаваемого имущества, передаваемого в доверительное управление и срок действия договора. Недостаточный учет данных условий при заключении договора вызывает множество судебных споров как по вопросам заключенности договора, квалификации договора, так и по вопросам его исполнения.

При этом предмет рассматриваемого договора составляет не делегирование собственником имущества своих полномочий, а наделение доверительного управляющего полномочиями по управлению имуществом собственника посредством использования правомочия владения, пользования и в отдельных случаях распоряжения имуществом, переданным по договору. Данная особенность наиболее ярко проявляется в договоре доверительного управления наследственным имуществом.

6. Заключение договора доверительного управления имеет сложный юридический состав и включает в себя три стадии: согласование существенных

условий; передача объекта; регистрация передачи. При этом в зависимости от вида передаваемого по договору недвижимого имущества данные стадии могут осложняться дополнительными аспектами. Так, при доверительном управлении предприятием как наследственным имуществом необходимо производство оценки предприятия, доверительное управление земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, требует проведения общего собрания участников долевой собственности.

Проблемным является вопрос о правовом регулировании заключения договора доверительного управления государственным или муниципальным недвижимым имуществом, поскольку однозначно не установлена необходимость применения Бюджетного кодекса РФ и Федерального закона от 05.04.2013 № 44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» к данным отношениям. Данный правовой пробел как представляется требует устранения.

Исследование законодательных требований к содержанию и заключению договора доверительного управления недвижимым имуществом, а также к правовому регулированию статуса сторон договора показало, что правовое регулирование данных вопросов характеризуется разрозненностью и пробельностью. ГК РФ содержит лишь самые общие положения, касающиеся данного договора, ряд нормативных правовых актов в данной области регулирует лишь отдельные особенности доверительного управления каким-либо видом недвижимого имущества, что влечет за собой возникновение проблем в правоприменительной практике. В этой связи представляется необходимым принять отдельный закон о доверительном управлении недвижимым имуществом, который бы системно и детально урегулировал все аспекты доверительного управления недвижимым имуществом в целом и с учетом специфики доверительного управления всеми видами объектов недвижимости.

7. Права и обязанности доверительного управляющего неразрывно связаны и составляют основное содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом. Специфика доверительного управления выражается в предоставлении доверительному управляющему права использовать вещно-правовые способы защиты имущества, переданного в доверительное управление, от своего имени, но в интересах выгодоприобретателя. Еще одной особенностью данного договора является возможность распоряжения недвижимым имуществом только в случаях, прямо предусмотренных договором доверительного управления. В этой связи случаи заключения доверительным управляющим договоров аренды недвижимого имущества на сроки, превышающие срок договора доверительного управления, требует дополнительного регулирования. В этой связи в ч. 2 ст. 1016 ГК РФ следует предусмотреть норму о необходимости согласования с учредителем управления сроков, заключаемых доверительным управляющим сделок, превышающих срок доверительного управления.

Спорным является вопрос о возможности возмещении расходов доверительного управляющего по безвозмездному договору доверительного управления наследственным имуществом за счет этого имущества. В этой связи

предлагается дополнить ст. 1023 ГК следующим предложением: «Если выплата вознаграждения доверительному управляющему не предусмотрена договором, в случае отсутствия доходов от использования этого имущества возмещение расходов, произведенных доверительным управляющим при доверительном управлении имуществом осуществляется за счет этого имущества».

8. Права и обязанности учредителя доверительного управления связаны с осуществлением контроля за доверительным управлением и оплатой вознаграждения и расходов доверительного управляющего по содержанию и охране имущества, переданного в доверительное управление. Вместе с тем в нормах ГК РФ не выделена отдельная статья о правах и обязанностях учредителя доверительного управления, как это сделано в отношении прав и обязанностей доверительного управляющего. Представляется необходимым устранить данный правовой пробел и предусмотреть в гл. 53 ГК РФ соответствующую статью о правах и обязанностях учредителя доверительного управления.

9. ГК не предусматривает специальных норм об ответственности учредителя управления, она определяется в соответствии с общими положениями об ответственности за нарушение обязательств. Основной недостаток нормативно-правового закрепления оснований договорной ответственности доверительного управляющего состоит в недостаточной регламентации обязанностей управляющего, границ должной степени его заботливости. Договорная ответственность доверительного управляющего установлена в ГК РФ по принципу виновных действий и по принципу риска.

Представляется необходимым уточнить основания ответственности доверительного управляющего, не имеющего статус индивидуального предпринимателя. Кроме того, необходимо урегулировать критерии упущенной выгоды, а также предусмотреть в гл. 53 ГК РФ отдельную статью, регулирующую ответственность учредителя доверительного управления перед доверительным управляющим.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законодательно-нормативные документы

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – М.: Юрид. лит., 1997. – 35 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».
4. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 г. № 145-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ – СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
7. Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 01.04.2020) «О защите конкуренции» – СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» – СПС «КонсультантПлюс».
9. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрании законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
10. Постановление Правительства РФ от 27.05.2002 г. № 350 «Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом» – СПС «КонсультантПлюс».
11. Приказ ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) – СПС «КонсультантПлюс».
12. Закон Челябинской области от 30.12.2003 г. № 207-ЗО «О порядке управления государственной собственностью Челябинской области и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» // Южноуральская панорама. – 2004. – 13 января.
13. Решение Челябинской городской думы от 29.06.2010 г. № 15/5 «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения

- имуществом, находящимся в собственности города Челябинска» – СПС «Гарант».
14. Методические рекомендации по теме «О наследовании долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью» (утв. на заседании Координационно-методического совета нотариальных палат ЮФО, С-К ФО, ЦФО РФ 28 – 29.05.2010 г.) – СПС «КонсультантПлюс».
 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» – СПС «КонсультантПлюс».
 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» – СПС «КонсультантПлюс».
 17. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.07.2015 г. № 78-КГ15-7. – СПС «КонсультантПлюс».
 18. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского от 19.08.2014 г. по делу № А58-3545/2013 – СПС «КонсультантПлюс».
 19. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.10.2014 г. № Ф09-6788/14 по делу № А76-17721/2013 – СПС «КонсультантПлюс»
 20. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.11.2016 г. № Ф09-8665/16 по делу № А60-34682/2015 – СПС «КонсультантПлюс»
 21. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.01.2017 г. № Ф07-12133/2016 по делу № А21-1206/2015 – СПС «КонсультантПлюс»
 22. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.02.2019 г. № Ф01-7081/2018 по делу № А11-15283/2017 – СПС «КонсультантПлюс»
 23. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 21.05.2019 г. по делу № 33-4842/2019 – СПС «КонсультантПлюс».
 24. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского от 17.09.2019 г. по делу № А75-5595/2018 – <https://sudact.ru/>
 25. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2017 № 15АП-9012/2017 г. по делу № А32-5649/2017 – СПС «КонсультантПлюс»
 26. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2018 г. № 15АП-21957/2017 по делу № А53-10876/2017 – СПС «КонсультантПлюс»
 27. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2018 г. № 13АП-15899/2018 по делу № А56-79873/2017 – СПС «КонсультантПлюс».
 28. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного от 28.01.2019 г. по делу № А56-58503/2018 – <https://sudact.ru/>
 29. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 09.10.2014 г. по делу № А73-9048/2008 – СПС «КонсультантПлюс»
 30. Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2019 г. по делу № А40-6812/2019 – <https://sudact.ru/>.

- 31.Справка по результатам обсуждения вопросов судебной практики на заседании Научно-консультативного совета при Арбитражном суде Уральского округа 23 мая 2014 года – СПС «КонсультантПлюс».

Книги и статьи

- 32.Агапов, А.Б. Публичные процедуры управления государственным и муниципальным имуществом /А.Б. Агапов // Lex Russica. – 2020. – № 1 (158). – С. 9–27.
- 33.Анциферова, Н. А. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления / Н.А. Анциферова // Право как основа современного общества: сборник статей Международной научно-практической конференции / отв. ред. Сукисян А.А. – Уфа: Аэтерна, 2017. – С. 10–15.
- 34.Астапова, Е.В. О понятии недвижимого имущества и специфике его правового режима в гражданских и земельных правоотношениях /Е.В. Астапова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2016. – № 7(74). – С. 74–77.
- 35.Астапова, Е.В. Институт доверительного управления жилой недвижимостью в России /Е.В. Астапова // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – №1. – С. 116–120.
- 36.Барышева, О.В. Правовой режим объекта, передаваемого в доверительное управление /О.В. Барышева // Межсистемный подход к интеграционным процессам развития науки сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 143 –154.
- 37.Барышева, О.В. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом / О.В. Барышева // Современные технологии: проблемы инновационного развития и внедрения результатов: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 94–98.
- 38.Бегичев, А.В. Наследственное право России : учебное пособие. / А.В. Бегичев, М. : Логос, 2014. – 168 с.
- 39.Беляева, З.С. Проблемы передачи земельных долей в доверительное управление /З.С. Беляева // Аграрное и земельное право. – 2009. – № 7 (55). – С. 51-53.
- 40.Беневоленская, З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. Монография / З.Э. Беневоленская. – М.: Изд-во «Проспект». – 2018. – 304 с.
- 41.Беневоленская, З.Э. Проблемы правового регулирования доверительного управления имуществом в сфере предпринимательства: автореферат дис. ... канд. юрид. наук / З.Э. Беневоленская. – М., 1997. – 18 с.
- 42.Богдан, В.В., Давыдко, И.Г. Управление предприятием, входящим в состав наследства, на основе договора доверительного управления имуществом:

- частноправовые аспекты / В.В. Богдан, И.Г. Давыдко // Вестник Чеченского государственного университета. – 2018. – № 1 (29). – С. 108–113.
43. Брагинский, М.И. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. – 1055 с.
44. Буренкова, К.А., Ивашин, Д.И. Процессуальные особенности защиты вещных прав доверительным управляющим / К.А. Буренкова, Д.И. Ивашин // Юриспруденция, право и закон НОО Профессиональная наука. – 2017. – С.90–97.
45. Гражданское право России. Обязательственное право : Курс лекций / [М.И. Брагинский Н.И. Клейн, Т.Л. Левшина и др.]; Под общ. ред. О.Н. Садикова. – М. : Юристъ, 2004 (ГУП ИПК Ульян. Дом печати). – 843 с.
46. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. II / Под ред. Б.М. Гонгало. — М.: Статут, 2017 – 558 с.
47. Грицаева, Н.Б. Правовая природа договора доверительного управления имуществом / Н.Б. Грицаева // Россия и мир: развитие цивилизаций. Феномен развития радикальных политических движений в Европе Материалы VIII международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 538–543.
48. Гучмазова, О.Г. Регулирование сферы недвижимости в договорных отношениях управления / О.Г. Гучмазова // Евразийский научный журнал. – 2017. – № 2. – С. 157–160.
49. Дозорцев, В.А. Доверительное управление имуществом (глава 53) // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М., 1996. – 704 с.
50. Дозорцев, В. А. Доверительное управление имуществом / В.А. Дозорцев. – М., 2016. – 590 с.
51. Егоров, Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений / Н.Д. Егоров. – <https://www.twirpx.com/file/1185928>
52. Ершова, С.А. Характеристика договора доверительного управления имуществом / С.А. Ершова // Advances in Science and Technology Сборник статей XIV международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 247–248.
53. Зайченко, П.В. Законодательное закрепление целей доверительного управления наследственным имуществом и проблемы ответственности доверительного управляющего / П.В. Зайченко // Государственная служба и кадры. – 2019. – №3. – С. 113–114.
54. Катанаева, Е.Н. Общая характеристика договора доверительного управления имуществом в российском гражданском праве / Е.Н. Катанаева, // *Gaudeamus Igitur*. – 2018. – № 2. – С. 10–12.
55. Кириллова, Е.А. Доверительное управление наследственным имуществом в РФ: законодательные новеллы / Е.А. Кириллова // Нотариус. – 2016. – № 3. – С. 33–36.

- 56.Ковалев, С.И. Доверительное управление имуществом в зарубежном и российском праве : дис.... канд. юрид. наук. / С.И. Ковалев – М., 1999. – 166 с.
- 57.Ковалевич, А.Е. О праве доверительного управляющего на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом /А.Е. Ковалевич // Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х томах. – 2016. – С. 294-295.
- 58.Козлов, Д.В. Обременение прав на земельные участки: понятие, виды, соотношение с шиканой /Д.В. Козлов// Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 6. – С. 154–167.
- 59.Колиева, А.Э. Договор доверительного управления: понятие и правовая природа /А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – № 4. – С. 181–188.
- 60.Колиева, А.Э. Особенности и основные условия заключения договора доверительного управления земельного участка /А.Э. Колиева // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 1 (157). – С. 117–119.
- 61.Колосов, Д.Ю. Договор доверительного управления имуществом в российском гражданском праве : автореферат дис.... канд. юрид. наук / Д.Ю. Колосов. – Москва, 2005. – 23 с.
- 62.Кочкина, М.А. Доверительное управление имуществом в современной России / М.А. Кочкина // Устойчивое развитие России в период нестабильности: внешние вызовы и перспективы Материалы XII очной международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 366–371.
- 63.Кудина, С.А. Сравнительный анализ договора управления многоквартирным домом и доверительного управления имуществом / С.А. Кудина // Аграрное и земельное право. – 2018. – № 1 (157). – С. 91–94.
- 64.Мадоян, С.М. История развития института доверительного управления имуществом в России и за рубежом: сравнительный анализ / С.М. Мадоян // Академия права и управления Федеральной службы исполнения наказаний. – 2016. – С. 549–552.
- 65.Мамонова, Я.С. Договор доверительного управления имуществом / Я.С. Мамонова // Агентство международных исследований. – 2016. – №6. – С. 204–206.
- 66.Матвеева, М.А. Договор доверительного управления недвижимым имуществом / М.А. Матвеева // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 8 (176). – С. 32–33.
- 67.Матвеева, М.А. Особенности института доверительного управления в гражданском праве / М.А. Матвеева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 6. – С. 152–156.
- 68.Матвеева, М.А. Правовая регламентация передачи недвижимого имущества в доверительное управление /М.А. Матвеева// Мир политики и социологии. – 2018. – № 12. – С. 82–85.

69. Маштаков, И.В. Гражданские правонарушения, возникающие при исполнении договора доверительного управления имуществом по гражданскому законодательству Российской Федерации / И.В. Маштаков // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. – 2017. – № 1–2 (19). – С. 36–42.
70. Михалевская, И.С. Место договора управления залогом в системе гражданско-правовых договоров России / И.С. Михалевская // Вестник Московского университета МВД России. – 2018. – №5. – С. 78–85.
71. Михеева, Л.Ю. Вопросы охраны наследства и управления им / Л.Ю. Михеева // СПС «КонсультантПлюс».
72. Михеева Ю.Л. Доверительное управление имуществом: Комментарий законодательства / Л.Ю. Михеева. – СПС «КонсультантПлюс».
73. Михеева, Л. Ю. Институт охраны наследства и управления им: пути совершенствования // Актуальные вопросы наследственного права. / Л.Ю. Михеева. – М. : Статут, 2016. – 112 с.
74. Михеева, Л.Ю. Доверительное управление имуществом в гражданском праве России : автореферат дис. ... канд. юр. наук / Л.Ю. Михеева. – Томск, 1998. – 24 с.
75. Мороз, М.И. К вопросу о вознаграждении доверительных управляющих / М.И. Мороз // Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты. – 2014. – №16. – С. 237–241.
76. Мосина, П. Н., Павлова, Г. Г. Контроль за деятельностью доверительного управляющего наследственным имуществом как функция управления / П.Н. Мосина, Г.Г. Павлова // Правопорядок: история, теория, практика. – 2020. – №1 (24). – С. 151–155.
77. Московкина, О.П. Объект и предмет договора доверительного управления имуществом в гражданском праве Российской Федерации : автореферат дис. ... канд. юр. наук / О.П. Московкина. – Волгоград, 2002. – 18 с.
78. Незнамова, А.А. Особенности ответственности сторон по договору доверительного управления имуществом / А.А. Незнамова // Теория и практика современной юридической науки: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – 2017 – С. 44–46
79. Нигаматулина, Ю.Р. Некоторые аспекты правового статуса доверительного управляющего наследственным имуществом / Ю.Р. Нигаматулина // Актуальные проблемы гражданского права и гражданского судопроизводства: Сборник статей VI Межвузовской научно-практической конференции им. К.И. Малышева. – 2018. – С. 128–133.
80. Новик, А.А. Доверительное управление имуществом в гражданском законодательстве (его становление и развитие): автореферат дис. ... канд. юр. наук / А.А. Новик. – Саратов, 2001. – 25 с.
81. Новикова, Н.А. Договор доверительного управления недвижимым имуществом по гражданскому законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юр. наук / Н.А. Новикова. – Волгоград, 2017 – 301 с.

- 82.Ножкин, С.А. Существенные условия договора доверительного управления, определяющие особенности управления паевым инвестиционным фондом / С.А. Ножкин // Вестник КРУ МВД России. – 2012. – №2 (16). – С. 35–39.
- 83.Михейчева, О.Н. Особенности правового регулирования договора доверительного управления имуществом / О.Н. Михейчева // Сфера знаний в вопросах культуры, науки и образования сборник научных трудов. – Казань, 2018. – С. 113–117.
- 84.Мустафина, С.А., Мустафин, Р.Ф. Проблемы договора доверительного управления в отношении земельных долей / С.А. Мустафина, Р.Ф. Мустафин // Право и государство: теория и практика. – 2016. – № 10 (142). – С. 122–124.
- 85.Паймулкин, М.Р. К вопросу о доверительном управлении земельным участком / М.Р. Паймулкин // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2018. – № 8. – С. 132–138
- 86.Побережная, И.Ю. Договор доверительного управления имуществом: учебно-практическое пособие / И.Ю. Побережная. – Москва: РУСАЙНС, 2018. – 106 с.
- 87.Подгорнов, Д.А. Порядок заключения договора доверительного управления публичным недвижимым имуществом /Д.А. Подгорнов // Современное право. – 2008. – № 10. – С. 64–69.
- 88.Подгорнов, Д.А. Правовое регулирование доверительного управления недвижимым имуществом как вида предпринимательской деятельности: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук / Д.А. Подгорнов. – Москва, 2009. – 29 с.
- 89.Подузова, Е. Б. Квалификация договора в российской и англосаксонской правовых семьях /Е.Б. Подузова // Lex russica. – 2016. – № 9. – С. 119.
- 90.Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Под ред. П. В. Крашенинникова – СПС «КонсультантПлюс»
- 91.Пьяных, Е.С. Доверительное управление имуществом по основаниям, предусмотренным законом : автореферат дис.... канд. юрид. наук / Е.С. Пьяных. – Москва, 2006. – 18 с.
- 92.Рабинович, А. Неожиданный ракурс договора доверительного управления (практический аспект теоретических споров о его предмете) / А. Рабинович // Хозяйство и право. – 2016. – № 5 (472). – С. 59–63.
- 93.Рассказова, Н.Ю. Заключение по проекту федерального закона №801269-6 «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части совершенствования наследственного права) / Н.Ю. Рассказова –<https://zakon.ru/discussion/2017>
- 94.Ратушный, М.В. Проблемы доверительного управления наследственным имуществом: вопросы теории и практики /М.В. Ратушный // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – №5 (200). – С. 95–104.
- 95.Ровный, В.В. Тезисы о передаче вещи (продолжение). передача недвижимости / В.В. Ровный // Сибирский юридический вестник. – 2019. – №2 (85). – С. 57–70.

- 96.Рябова, Е.В. Отдельные теоретико-правовые аспекты деятельности доверительного управляющего / Е.В. Рябова // Актуальные проблемы гражданского права. – 2016. – № 1 (7). – С. 215–227.
- 97.Савкина, Т.В. Особенности доверительного управления недвижимостью /Т.В. Савкина // Архитектура, строительство, транспорт материалы Международной научно-практической конференции (к 85-летию ФГБОУ ВПО «СибАДИ»). – 2015. – С. 593–595.
- 98.Скитяева, Е.И. К вопросу о правовой природе института доверительного управления имуществом в РФ / Е.И. Скитяева // Фундаментальные основы правового государства и актуальные вопросы реформирования современного законодательства: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 98–100.
- 99.Скловский, К. И. Повседневная цивилистика /К.И. Скловский. – М.: Статут, 2017. – 288 с.
100. Султанов, А.А. Некоторые особенности договора доверительного управления недвижимым имуществом / А.А. Султанов // Мировая наука и современное общество: актуальные вопросы экономики, социологии и права: материалы XII международной научно-практической конференции. Ответственный редактор А.Н. Плотников. – 2016. – С. 84–87.
101. Тимофеева, Р.И., Голобородкина, Е.В. Доверительное управление имуществом / Р.И. Тимофеева, Е.В. Голобородкина // Правовое государство: теория и практика. – 2016. – №2 (44). – С. 57–62.
102. Фунтикова, Н.В. Доверительное управление по российскому законодательству и доверительная собственность по англоамериканскому праву : автореферат дис.... канд. юр. наук / Н.В. Фунтикова. – Москва, 2004. – 27 с.
103. Харитонова, Ю.С. Ответственность сторон по договору доверительного управления наследственным имуществом предпринимателя / Ю.С. Харитонова // Lex russica (Русский закон). – 2017. – № 5 (126). – С.126–135.
104. Чикильдина, А.Ю. Правовые особенности доверительного управления земельными участками /А.Ю. Чикильдина // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – №3. – С. 57–64.
105. Чиркова, В.А. Крестьянское (фермерское) хозяйство как объект гражданских прав /В.А. Чиркова // Современные проблемы правотворчества и правоприменения Байкальский студенческий юридический форум-2019: Материалы Всероссийской студенческой научно-практической конференции. Ответственные редакторы Э.И. Девицкий, С.И. Сулова. – 2019. – С. 192–196.
106. Чукреев, А.А. К вопросу об основаниях договорной ответственности доверительного управляющего /А.А. Чукреев // Право и политика. – 2014. – № 12. – С. 1958–1962.

107. Шараева, А.Р. Предприятие как имущественный комплекс: процедура принятия наследства по закону /А.Р. Шараева // Аллея науки. – 2018. – Т.3. – № 3 (19). – С. 534–537.
108. Шатохин, О.Н. Договор доверительного управления имуществом в гражданском законодательстве РФ : автореферат дис.... канд. юр. наук / О.Н. Шатохин, – Белгород, 2004. – 22 с.
109. Шевчук, Т.И. Актуальные проблемы института доверительного управления имуществом в России /Т.И. Шевчук // Вестник Северо-Кавказского гуманитарного института – 2013. – № 2 (6). – С.263–269.
110. Школина, Н.Н. Доверительное управление земельными долями: проблемы и перспективы /Н.Н. Школина // Сибирская финансовая школа. – 2009. – № 5 – (76). – С. 30–35.
111. Эртель, А.Г., Колиева, А.Э. Специфика предмета и объекта договора доверительного управления /А.Г. Эртель, А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – № 4. – С. 188–196.