

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

CONCEPT AND CONTENT OF PROPERTY MANAGEMENT AGREEMENT

Ізбаш О. О., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри загальноправових дисциплін,
Національний університет «Одеська морська академія»

В статті розглядається поняття та загальна характеристика договору управління майном. Автор здійснює цивільно-правову оцінку договору управління майном. Зазначається, що причиною установи довірчого управління, як правило, є бажання досягти більшої ефективності від використання належного засновнику майна шляхом залучення до управління певного спеціаліста, або бажання власника майна позбавити себе турбот про майно, залишивши за собою право на отримання вигод від його використання.

Історія довірчої власності показує, що цей інститут не виник як просте відображення римських правових традицій. Навпаки, він став результатом унікальних обставин та специфіки правової системи Англії, що відрізняє його від інших правових підходів.

Більшість українських учених-юристів висловлюють думку, що об'єктом довірчого управління має лише індивідуально-визначене майно. Речі, зумовлені родовими ознаками, зазвичай, є споживаними, тобто у результаті використання корисних властивостей речі вона припиняє своє існування. Тому передача такої речі в довірче управління суперечить викладеному законодавцем змісту таких відносин, хоча формально заборони на передачу в довірче управління певних родовими ознаками речей немає, і договір, об'єктом якого будуть такі речі, має визнаватись дійсним.

На підставі аналізу положень Цивільного кодексу України про управління майном можна виділити основні характеристики договору управління майном. Зокрема, зроблено висновок, що даний вид договору має зобов'язальний характер з речово-правовими елементами. Під час виконання своїх обов'язків перед власником, управитель виступає перед іншими особами як формальний власник майна; зобов'язання з управління майном має різноманітний зміст, включаючи як фактичні, так і юридичні дії управителя щодо майна

Ключові слова: управління майном, фідучіарні відносини, установник управління, вигодонабувач, управитель, загальне право, континентальне право.

The article considers the concept and general characteristics of the property management contract. The author carries out a civil law evaluation of the property management contract. It is noted that the reason for establishing a trust management institution is, as a rule, the desire to achieve greater efficiency from the use of the property belonging to the founder by involving a certain specialist in the management, or the desire of the property owner to relieve himself of worries about the property, reserving the right to receive benefits from its use.

The history of trust ownership shows that this institution did not arise as a simple reflection of Roman legal traditions. On the contrary, it was the result of the unique circumstances and specifics of the English legal system, which distinguishes it from other legal approaches.

From a continental perspective, this structure creates a paradox: no member of the trust has full ownership rights, but each retains some aspect of it. In this context, it is impossible to determine who is the sole owner of the property. In the British system, this problem does not arise because their ownership is based on various powers.

The continental theory of property rights developed as an alternative to the idea of «divided property rights» characteristic of European feudal law. This theory rejects the possibility of dividing the ownership of one object. The transfer of powers does not lead to the loss of the main ownership right, but is only a means of exercising these powers.

The majority of Ukrainian legal scholars express the opinion that the object of trust management is only individually determined property. Things determined by generic features are usually consumable, that is, as a result of using the useful properties of a thing, it ceases to exist. Therefore, the transfer of such a thing to a trust administration contradicts the content of such relations set forth by the legislator, although formally there is no prohibition on the transfer of certain generic features of things to a trust administration, and the contract, the object of which will be such things, must be recognized as valid.

Based on the analysis of the provisions of the Civil Code of Ukraine on property management, the main characteristics of the property management contract can be identified. In particular, it was concluded that this type of contract is binding with material and legal elements. While performing his duties to the owner, the manager appears to other persons as the formal owner of the property; the obligation to manage property has a diverse meaning, including both actual and legal actions of the manager in relation to the property.

Key words: property management, fiduciary relations, settlor of management, beneficiary, manager, common law, continental law.

Виникнення відносин довірчого управління в українському цивільному праві можливе лише на підставі договору.

Відповідно до статті 1029 ЦК України за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) [1].

Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Законом чи договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя.

Причиною установи довірчого управління, як правило, є бажання досягти більшої ефективності від використання належного засновнику майна шляхом залучення до управління певного спеціаліста, або бажання власника майна позбавити себе турбот про майно, залишивши за собою

право на отримання вигод від його використання. Однак причин укладання такого договору може бути багато, і всі їх змоделювати заздалегідь неможливо.

В науці немає єдиної думки щодо фідучіарного характеру відносин, які виникають при укладенні договору управління майном. Так, на думку К. Г. Некіт, «договір управління майном все ж таки є фідучіарною угодою. Слід зазначити, що відносини між управителем і установником управління засновуються на засадах довіри. Управитель отримує певну волю у здійсненні юридичних та фактичних дій відносно майна, яке було передане в управління. Отже, особа управителя набуває для установника управління істотного значення. Він повинен бути впевнений в сумлінності управителя, правильності його дій, особливо з урахуванням того, що управитель зобов'язаний розпоряджатися довіреною йому власністю на ризик і за рахунок довірителя» [2, с. 44].

Як відомо, підходи до концепцій власності та управління майном суттєво відрізняються в англо-американському та романо-германському праві. Наприклад,

характерний для англійської системи та пов'язаний із трастом розділ права на «право загальне» та «право справедливості» не є типовим для континентального правопорядку, включаючи українське право. У той час як у континентальних системах неможливо мати два однакових права власності на ту саму річ, в англо-американському праві немає чіткого розрізнення між правами на речові та зобов'язальні. Основний принцип континентальної системи полягає в тому, що власність не може бути «розщеплена»: вона або повністю належить власнику, або втрачається цим власником. Інакше може виникнути конфлікт між правами власності різних власників, які мають різні погляди на використання свого майна.

Довірча власність, або траст, виникла у XII–XIII століттях у Англії як реакція на обмеження щодо передачі та відчуження землі, особливо на користь церкви [3, с. 19]. Оскільки англійський феодальний порядок та спадкові правила ускладнювали передачу власності, з'явилася потреба у фіктивних механізмах власності. Таким чином, фігура номінального власника дозволяла обійти обмеження, захищаючи інтереси дійсного власника. Сутність трасту полягає в передачі власності одній особі (засновника) іншій особі (довірчому власнику) з метою управління майном на користь третьої особи (бенефіціара). Це може включати в себе ситуації, де засновник та довірчий власник збігаються. Незалежно від способу створення трасту, довірчий власник володіє майном від свого імені, маючи повний контроль над ним.

Основною метою взаємодії між номінальним власником та бенефіціаром було забезпечення реальних вигод для останнього та захисту його прав від потенційно ненадійного номінального власника. Ці відносини не могли бути лише формальними, оскільки це зраджувало б основну мету – уникнення обмежень закону. Це призвело до формування фідучіарних, або довірчих, зобов'язань.

Історія довірчої власності показує, що цей інститут не виник як просте відображення римських правових традицій. Навпаки, він став результатом унікальних обставин та специфіки правової системи Англії, що відрізняє його від інших правових підходів.

В англо-американському правовому контексті довірча власність, або траст, означає передачу власності майна одній особі (засновника) іншій особі (довірчому власнику) з метою управління майном на користь третьої особи (бенефіціара). Засновник трасту, який може бути також бенефіціаром, має право визначити себе як довірчого власника. Незалежно від того, чи базуються відносини на законі чи договорі, довірчий власник діє в майновому обігу як власник майна, маючи повне право розпоряджатися майном та укладати угоди щодо нього.

В англо-американській правовій системі довірча власність або траст означає передачу власності одній особі, засновника трасту, іншій особі, довірчому власнику, з метою управління майном в інтересах третьої особи, бенефіціара. Засновник трасту може включити себе до числа бенефіціарів, а навіть призначити себе довірчим власником. Однак, незалежно від того, які є підстави для створення такого трасту (чи то законодавчі, чи договірні), довірчий власник діє як повноправний власник майна, маючи всі необхідні права на його використання, розпорядження та укладення угод.

Взаємовідносини між засновником трасту та управителем базуються на високому рівні довіри, що відповідає принципам справедливості (*equity*). Суди використовують ці принципи при вирішенні спорів, що контролюють дії управителя. Ці принципи, відомі як «право справедливості» (*law of equity*), що часто протиставляються загальному праву (*common law*) [4, с. 89].

Сучасна концепція довірчої власності базується на ідеї «розщеплення» власності: управління майном здійснює довірчий власник, а вигоди від майна отримує бенефіціар.

З континентальної перспективи така структура викликає парадокс: жоден учасник трасту не має повної власницької правомочності, але кожен зберігає певний її аспект. У такому контексті неможливо визначити, хто є єдиним власником майна. У британській системі ця проблема не виникає, оскільки їх право власності базується на різноманітних правомочностях.

Континентальна теорія речових прав розвивалася як альтернатива ідеї «розділеного права власності», характерної для європейського феодального права. Ця теорія відкидає можливість розділення права власності на один об'єкт. Передача правомочностей не призводить до втрати основного права власності, а є лише засобом реалізації цих правомочностей.

Основа концепції права власності в українському законодавстві базується на положеннях, зокрема, частин першої та другої статті 319 Цивільного кодексу України, які визначають, що власник має повне право володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном на свій розсуд, в той час як його дії повинні бути в межах, встановлених законом. Центральним елементом цього права є можливість передачі майна в управління без створення нового права власності.

Важливо розуміти, що інститут управління майном в українському законодавстві є відмінним від концепції «довірчої власності» або трасту, який є характерним для англо-американської системи. Введення інституту трасту в українське законодавство не було пов'язане з традиціями чи особливостями національного права, а є наслідком інших правових впливів.

Законодавець цілком виразно вирішує питання про право власності на майно, що передається в довірче управління: воно залишається за засновником управління, воно не припиняється, не переходить і не припиняється. Право отримання вигоди від цього майна власник може передати третій особі або залишити за собою. При цьому право управління майном переходить до іншої особи – довірчого управителя, який самостійно здійснює управління таким майном шляхом здійснення необхідних юридичних та фактичних дій.

Якщо засновник управління призначає довірчого керуючого і вказує вигодонабувача за договором довірчого управління майном, виникає питання, яке право залишається у цієї особи (власника майна), якщо всі права на майно (право користування, право володіння, право розпорядження і право на отримання доходів та плодів від майна) перейшли до інших осіб. Засновник управління, який визнаний законом власником майна, у зазначеній ситуації не має жодного права, що є складовою права власності, тому фактично не має права власності на майно та на час існування довірчого управління таким майном титул власника майна залишається номінальним. Навіть звернення стягнення кредиторів власника майна на передане в довірче управління майно неможливо до моменту визнання засновника управління (власника майна) неспроможним (банкрутом). Фактично єдине, що дає номінальна приналежність титулу власника майна – дає права власнику цього титулу вимагати майно з чужого незаконного володіння. Таким чином, вчені-правознавці, які не бажали розщеплювати права власності в результаті впровадження в українське право інституту довірчої власності, і розробили конструкцію управління майном, що є зараз, практично здійснили це, розділивши право між двома особами.

Таким чином, зрозуміло, в чому полягає вигода власника майна: у знятті з себе тягаря управління майном і можливості отримання доходу від майна в результаті передачі його для використання професіоналу. Та обставина, що власник як одержувач вигоди може вказати третю особу (вигодонабувача), істотно не змінює істоти правовідно-

сини. Таке розпорядження вигодою від використання його майна є правом власника майна, і якщо він вказує в договорі довірчого управління як вигодонабувача третю особу (що відповідає порядку укладання договору на користь третьої особи, встановленому у статті 636 Цивільного кодексу України), то він розпоряджається своєю вигодою до моменту її отримання, тобто передає щось своє, нехай ще існує, іншій особі. Тим самим засновник управління спрощує процедуру, коли таке розпорядження вигодою вироблялося б їм самостійно після отримання від довірчого керуючого, і позбавляє себе тим самим ще одного тятяра, який він покладає на довірчого керуючого.

Інтерес довірчого керуючого, своєю чергою, полягає у отриманні винагороду своєї діяльності. Така діяльність є відплатною, якщо інше прямо зазначено у договорі.

Законодавець у Цивільному кодексі обмежує термін укладання договору довірчого управління майном п'ятьма роками, залишаючи можливість в договорі встановлювати інший термін (ст. 1036 ЦК України). При цьому передбачається автоматична пролонгація строку дії договору довірчого управління майном на черговий період, якщо жодна із сторін не заявить про припинення договору після закінчення строку його дії. Такий підхід відповідає підходу до договору довірчого управління майном як підстави для встановлення відносин сторін і насамперед забезпечує інтереси управителя, оскільки останній, будучи професіоналом в управлінні майном не пропустить термін закінчення дії договору і залежно від того, в чому полягатиме його вигода, він заявить про припинення договору чи ні. У свою чергу засновник управління, що склав із себе тятяра управління майном, може легко пропустити момент закінчення терміну дії договору та втратити можливість припинити управління своїм майном до закінчення чергового терміну.

Як підстави припинення договору довірчого управління майном Цивільний кодекс (стаття 1044) передбачає:

- 1) загибелі майна, переданого в управління;
- 2) припинення договору за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням його строку;
- 3) смерті фізичної особи – вигодонабувача або ліквідації юридичної особи – вигодонабувача, якщо інше не встановлено договором;
- 4) відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором;
- 5) визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті;
- 6) відмови управителя або установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю управителя здійснювати управління майном;
- 7) відмови установника управління від договору з іншої причини за умови виплати управителю плати, передбаченої договором;
- 8) визнання фізичної особи – установника управління банкрутом;
- 9) повного завершення виконання сторонами договору управління майном;
- 10) дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено цим договором, або за рішенням суду.

У разі відмови однієї сторони від договору управління майном вона повинна повідомити другу сторону про це за три місяці до припинення договору, якщо договором не встановлений інший строк. У разі припинення договору управління майном майно, що було передане в управління, або майно, набуто від такого управління, передається установникові управління у порядку, визначеному договором.

Надання засновнику управління права розірвати договір з будь-якої причини дещо зменшує описаний вище ризик пропустити момент закінчення терміну дії дого-

вору довірчого управління майном для його припинення. Однак, при розірванні договору в загальному порядку засновник управління повинен буде виплатити довірчому керуючому передбачену договором винагороду за черговий термін, що робить таке розірвання менш вигідним, ніж припинення договору в результаті заяви засновника управління після закінчення строку його дії.

Об'єктом довірчого управління може бути будь-яке майно, у тому числі нерухоме майно, цінні папери, виняткові права та майнові комплекси.

Права, придбані управителем внаслідок управління переданим йому майном, підлягають включенню до складу такого майна, а пов'язані з таким управлінням зобов'язання підлягають виконанню за рахунок майна, що передано в управління. У цьому управитель вправі вимагати усунення порушення своїх прав, що з переданим йому управління майном, зокрема пред'являти вимоги вчинити і негаторний позови.

Більшість українських учених-юристів висловлюють думку, що об'єктом довірчого управління має лише індивідуально-визначене майно. Речі, зумовлені родовими ознаками, зазвичай, є споживаними, тобто у результаті використання корисних властивостей речі вона припиняє своє існування. Тому передача такої речі в довірче управління суперечить викладеному законодавцем змісту таких відносин, хоча формально заборони на передачу в довірче управління певних родовими ознаками речей немає, і договір, об'єктом якого будуть такі речі, має визнаватись дійсним.

Звернемося до вивчення відповідальності, яку несуть сторони договору довірчого управління майном. Очевидно, що вигодонабувач не може нести відповідальність за договором, оскільки він не є стороною договору. Закон передбачає можливість сторін договору встановлювати у своїй угоді права для третіх осіб, але вони не можуть покласти своєю угодою обов'язки на третіх осіб, отже, відповідальність за порушення зобов'язань не може бути застосована до особи, яка не має жодних зобов'язань.

При розгляді відповідальності сторін за договором управління майном варто також відзначити випадки особистої відповідальності управителя: 1) у разі перевищення наданих йому договором повноважень та 2) недостатності майна, що перебуває в управлінні, для погашення пов'язаних з таким управлінням боргів. Якщо для погашення боргів, що виникли в результаті довірчого управління майном, не вистачить переданого в управління майна і майна управителя, то стягнення може бути звернене на майно засновника, не передане в довірче управління, тобто встановлюється субсидіарна відповідальність засновника управління насамперед для випадків, коли управитель перевищив свої повноваження, а особи, що беруть участь в угоді, не знали і повинні були знати перевищенні його повноважень. У цьому випадку засновник управління може вимагати від управителя компенсації завданих їм збитків.

На підставі аналізу положень Цивільного кодексу України про управління майном можна виділити основні характеристики такого управління згідно з українським цивільним законодавством:

1) управління майном здійснюється між рівноцінними, матеріально автономними та незалежними сторонами цивільного права: власником, управителем та бенефіціаром (вигодонабувачем). Ці сторони не мають можливості впливати на сторонніх контрагентів, на відміну від ситуацій, де власник майна взаємодіє з особами, які управляють майном на оперативному рівні;

2) основою для управління майном завжди є договір між власником та управителем;

3) відносини, що виникають у процесі управління майном, не є особистими або довірчими (фідуціарними).

Хоча існує принцип особистості обов'язків, управління майном не є делегуванням прав власності. Передача майна управлінцю пов'язана з певними ризиками, але це не впливає на їхній юридичний характер;

4) управління майном є зобов'язальним правовідношенням. Дії управителя, які він виконує в межах, встановлених законом та договором, не переносять на нього правові повноваження власника майна. Замість цього вони є зобов'язанням управителя перед власником, базуючись на договорі між ними;

5) під час виконання своїх обов'язків перед власником, управитель виступає перед іншими особами як

формальний власник майна. Він діє на своє ім'я, але в інтересах власника або того, кого власник визначив як отримувача користі;

6) зобов'язання з управління майном має різноманітний зміст, включаючи як фактичні, так і юридичні дії управителя щодо майна;

7) зобов'язання з управління майном є двостороннім і, як правило, оплатним. Це видно з того, що управителю може бути відшкодовано його витрати з доходів, отриманих від майна. Центральним є те, що управитель отримує винагороду згідно з договором управління майном.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Некіт К. Г. Цивільно-правова характеристика договору управління майном. *Часопис цивілістики*. 2009. Вип. 28. С. 43–48.
3. Hayton D.J. Modern International Developments in Trust Law. Kluwer Law International, 1999. 360 p.
4. Hayton D.J. Developing the law of trusts for the twenty-first century. *The Law Quarterly Review*. 1990. Vol. 106. P. 87–104.