

ДОГОВІРНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Досліджено сутність та особливості договору управління майном, проведено критичний аналіз спільних та відмінних рис даного виду договору з іншими, зокрема, договором оренди, доручення, комісії, продажу

Постановка проблеми. Порядок укладення договору на сьогодні має важливе значення, адже, наскільки повно відображені всі умови залежить порядок подальших дій сторін та подальше відображення відповідних операцій, що випливають з договору, в обліку. Незважаючи на те, що на сьогодні існує велика кількість типових договорів, не завжди всі вони містять саме ту інформацію, яка потрібна підприємству, інколи деякі моменти не враховуються, що в свою чергу призводить до непередбачуваних витрат. Тому вважаємо за потрібне розглянути суттєві особливості договору управління майном. За основу беремо договір управління нерухомим майном, так як об'єктом довірчого управління ми визначили саме нерухоме майно. Тому вважаємо за доцільне, визначити основні недоліки в типових договорах по управлінню нерухомим майном та з їх урахуванням вдосконалити основні положення даного договору.

Метою дослідження є обґрунтування сутності договору управління нерухомим майном, визначення його специфічних рис та особливостей нормативного регулювання.

Інформаційна база і методика дослідження. У формування методологічної основи управління майном значний внесок здійснили вітчизняні та зарубіжні вчені: В.В. Вітрянський, І.В. Венедіктова, Н.Г. Гордєєва Д.М. Алябєєв, В.В. Горбунов, Є.В. Зернова, Л.Ю. Міхеєва, О.П. Московкіна, О.Р. Зайцев, Ю.Ю. Захаров, О.О. Ільющенко, Д.Ю. Колосов, О.В. Куканов, Д.Ю. Нікітін, Д.В. Петелін, Д.О. Подгорнов, Є.О. Суханов, О.Ю. Скворцов, С.А. Степанов, П.В. Туришев, Н.В. Фунткіова, О.М. Шатохін та ін. Незважаючи на вагомість проведених досліджень, необхідним є дослідження порядку оформлення співпраці між установником управління і управителем в частині удосконалення договору управління нерухомим майном, який сприятиме зменшенню ризиків учасників довірчих відносин.

Викладення основного матеріалу дослідження. Підставою виникнення права на управління є договір. Цивільним кодексом визначено, що 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) [15].

Як зазначає В.В. Вітрянський [3, С. 30-32], договір довірчого управління майном володіє певними відмінними рисами, що дозволяють кваліфікувати його як самостійне договірне зобов'язання і відмежувати від усіх інших цивільно-правових договорів:

1) за своєю цільовою спрямованістю передача майна в довірче управління означає лише створення необхідних умов для того, щоб управляючий міг виконувати свої зобов'язання, що випливають з довірчого управління;

2) серед усіх договірних зобов'язань про надання послуг (тобто фактичних або юридичних дій або діяльності в інтересах отримувача послуг) договір управління майном виділяється тим, що власне послуга засновнику з боку управляючого є здійсненням управління його майном і є не конкретною угодою і фактичною дією, а в цілому діяльністю з управління майном;

3) договір довірчого управління майном відрізняється від усіх інших цивільно-правових договорів тим, що тільки при довірчому управлінні майном відбувається відокремлення майна як від іншого майна власника – установника управління, так і від майна управителя;

4) конструкція договору довірчого управління майном включає в себе можливість його укладення в інтересах не установника управління, а третьої особи – вигодонабувача.

Визначений Цивільним кодексом України порядок здійснення довірчого управління майном має певні відмінності від даного порядку в інших країнах, зокрема, в Російській Федерації та Республіці Білорусь (табл. 1).

В Українському законодавстві визначено, що договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Цивільними Кодексами Російської федерації та Республіки Білорусь визначено лише, що передача майна в управління не тягне переходу права власності на нього до довірчого управителя. Крім того, законодавством даних країн на відміну від українського додатково передбачено, що майно, яке перебуває в господарському віданні або оперативному управлінні, не може бути передано в довірче управління; а також, що довірчим управителем може бути громадянин, який не є підприємцем, або некомерційна організація.

Цивільний кодекс України встановлює лише дві істотних умови договору довірчого управління, в той же час Російським нормативним документом передбачено чотири істотні умови, а Білоруським – п'ять, серед яких:

1) предмет договору, в тому числі характеристика майна, переданого в довірче управління, і його вартість;

2) межі використання майна управителем;

3) найменування юридичної особи або ім'я громадянина, в інтересах якого здійснюється управління майном (верителя або вигодонабувача);

4) розмір і форма винагороди довірчого керуючого, якщо виплата винагороди передбачена договором;

5) термін дії договору.

Однак існують і певні спільні правові положення здійснення операцій довірчого управління майном визначені в Цивільних кодексах даних країн, зокрема:

– звернення стягнення на майно, передане в управління, за вимогою кредитора установника управління не допускається, крім випадку визнання установника управління банкрутом;

– управитель може доручити іншій особі вчинити від його імені дії, необхідні для управління майном, якщо це передбачено договором управління майном або цього вимагають інтереси установника управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний строк відповідні вказівки установника управління;

– управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботливості про інтереси установника управління або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати установникові управління завдані збитки, а вигодонабувачеві – упущену вигоду.

Таблиця 1. Порівняння основних правових положень здійснення операцій довірчого управління майном в Цивільних кодексах країн

№ з/п	Ознака порівняння	Україна	Російська Федерація	Республіка Білорусь
1	2	3	4	5
1	Визначення договору управління майном	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) (ст. 1029)	За договором довірчого управління майном одна сторона (засновник управління) передає другій стороні (довірчому управителю) на певний строк майно в довірче управління, а інша сторона зобов'язується здійснювати управління цим майном в інтересах засновника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) (ст. 1012)	За договором довірчого управління майном одна сторона (доверитель) передає другій стороні (довірчому управителю) на певний строк майно в довірче управління, а довірчий керуючий зобов'язується за винагороду здійснювати управління цим майном в інтересах доверителя або вказаної ним особи (вигодонабувача) (ст. 895)
2	Перехід права власності	Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно (ст. 1029)	Передача майна в довірче управління не тягне переходу права власності на нього до довірчого управителя (ст. 1012)	Передача майна в довірче управління не тягне переходу права власності на нього до довірчого управителя (ст. 895)
3	Предмет договору	Предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Не можуть бути предметом договору управління майном грошові кошти, крім випадків, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом. (ст. 1030) Майно, що є предметом договору застави, може бути передане в управління. (ст. 1039)	Об'єктами довірчого управління можуть бути підприємства й інші майнові комплекси, окремі об'єкти, пов'язані з нерухомого майна, цінні папери, права, засвідчені бездокументарними цінними паперами, виняткові права та інше майно. Не можуть бути самостійним об'єктом гроші, за винятком випадків, передбачених законом. Майно, що перебуває в господарському віданні або оперативному управлінні, не може бути передано в довірче управління (ст. 1013)	Предметом договору управління майном можуть бути підприємства та інші майнові комплекси, окремі об'єкти, що належать до нерухомого майна, цінні папери, права, засвідчені бездокументарними цінними паперами, виключні права та інше майно. Не можуть бути самостійним предметом гроші, за винятком випадків, передбачених законодавством. Майно, що перебуває в господарському віданні або в оперативному управлінні, не може бути передано в довірче управління (ст. 896)
4	Форма договору управління майном	Договір управління майном укладається в письмовій формі. Договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації (ст. 1031)	Договір довірчого управління майном повинен бути укладений у письмовій формі. Договір довірчого управління нерухомим майном повинен бути укладений у формі, передбаченій для договору продажу нерухомого майна. Передача нерухомого майна в довірче управління підлягає державній реєстрації в тому ж порядку, що і перехід права власності на це майно (ст. 1017)	Договір довірчого управління майном повинен бути укладений у письмовій формі. Договір довірчого управління нерухомим майном повинен бути укладений у формі, передбаченій для договору продажу нерухомого майна, і підлягає державній реєстрації (ст. 900)
5	Установник управління та управитель	Установником управління є власник майна. Управителем може бути суб'єкт підприємницької діяльності. Управителем не може бути орган державної влади, орган влади Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування, якщо інше не встановлено законом. Вигодонабувач не може бути управителем (ст. 1032, 1033)	Доверителем майна, переданого в довірче управління, є власник. Довірчим керуючим може бути індивідуальний підприємець або комерційна організація, за винятком унітарного підприємства. У випадках, коли довірче управління майном здійснюється на підставах, передбачених законодавством, довірчим керуючим може бути громадянин, який не є підприємцем, або некомерційна організація. Довірчий управляючий не може бути вигодо набувачем. Майно не підлягає передачі в довірче управління державному органу або органу місцевого самоврядування (ст. 1014, 1015)	Доверителем майна, переданого в довірче управління, є власник. Довірчим керуючим може бути індивідуальний підприємець або комерційна організація, за винятком унітарного підприємства. У випадках, коли довірче управління майном здійснюється на підставах, передбачених законодавством, довірчим керуючим може бути громадянин, який не є підприємцем, або некомерційна організація, за винятком установи. Довірчий управляючий не може бути вигодо набувачем (ст. 897, 898)

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5
6	Істотні умови договору управління майном Строк договору управління майном	Істотними умовами договору управління майном є: 1) перелік майна, що передається в управління; 2) розмір і форма плати за управління майном. Якщо сторони не визначили строку договору управління майном, він вважається укладеним на п'ять років. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору управління майном після закінчення його строку договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах (ст. 1036, 1037)	В договорі повинні бути вказані: склад майна, переданого в довірче управління; найменування юридичної особи або ім'я громадянина, в інтересах яких здійснюється управління майном (засновника управління або вигодонабувача); розмір і форма винагороди управителя, якщо виплата винагороди передбачена договором; термін дії договору. Договір довірчого управління майном укладається на строк, що не перевищує п'яти років. При відсутності заяви однієї із сторін про припинення договору після закінчення терміну його дії він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ст. 1016)	Істотними умовами договору управління майном є: 1) предмет договору, в тому числі характеристика майна, переданого в довірче управління, і його вартість; 2) межі використання майна довірчим керуючим; 3) найменування юридичної особи або ім'я громадянина, в інтересах якого здійснюється управління майном (доверителя або вигодонабувача); 4) розмір і форма винагороди довірчого керуючого, якщо виплата винагороди передбачена договором; 5) термін дії договору. Договір довірчого управління на термін, що не перевищує п'яти років. При відсутності заяви однієї із сторін про припинення договору після закінчення терміну його дії він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ст. 899)
7	Звернення стягнення на майно, передане в управління	Звернення стягнення на майно, передане в управління, за вимогою кредитора установника управління не допускається, крім випадку визнання установника управління банкрутом або звернення стягнення за вимогою заставодержателя на майно, що є предметом договору застави (ст. 1040)	Звернення стягнення за боргами засновника управління на майно, передане їм у довірче управління, не допускається, за винятком неспроможності (банкрутства) цієї особи. Передача заставленого майна в довірче управління не позбавляє заставодержателя права звернути стягнення на це майно (ст. 1018, 1019)	Звернення стягнення за боргами доверителя на майно, передане їм у довірче управління, не допускається, за винятком економічної неспроможності (банкрутства) цієї особи. Передача заставленого майна в довірче управління не позбавляє заставодержателя права звернути стягнення на це майно (ст. 901, 902)
8	Передача права управління майном іншій особі	Управитель може доручити іншій особі (замісникові) вчинити від його імені дії, необхідні для управління майном, якщо це передбачено договором управління майном або цього вимагають інтереси установника управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний строк відповідні вказівки установника управління. Управитель відповідає за дії обраного ним замісника, як за свої власні (ст. 1041)	Довірчий управляючий може доручити іншій особі здійснювати від імені довірчого керуючого дії, необхідні для управління майном, якщо він уповноважений на це договором довірчого управління майном, або отримав на це згоду засновника у письмовій формі, або змушений до цього в силу обставин для забезпечення інтересів засновника управління або вигодонабувача та не має при цьому можливості отримати вказівки засновника управління в розумний термін (ст. 1021)	Довірчий управляючий може доручити іншій особі (заступникові) вчиняти від імені довірчого керуючого дії, необхідні для управління майном, якщо він уповноважений на це договором довірчого управління, або отримав на це згоду доверителя в письмовій формі, або змушений до цього в силу обставин для забезпечення інтересів доверителя або вигодонабувача та не має при цьому можливості отримати вказівки доверителя в розумний термін (ст. 904)
9	Відповідальність управителя	Управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботливості про інтереси установника управління або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати установникові управління завдані збитки, а вигодонабувачеві – упущену вигоду. Управитель відповідає за завдані збитки, якщо не доведе, що вони виникли внаслідок непереборної сили (ст. 1043)	Довірчий управляючий, який не виявив при довірчому управлінні майном належної обачливості про інтереси вигодонабувача або засновника управління, відшкодовує вигодонабувачу упущену вигоду, а засновнику управління збитки, завдані втратою чи пошкодженням майна, з урахуванням його зносу, а також упущену вигоду. Довірчий управляючий несе відповідальність за завдані збитки (ст. 1022)	Довірчий управляючий, який не виявив при довірчому управлінні майном належної обачливості про інтереси вигодонабувача або доверителя, відшкодовує вигодонабувачу упущену вигоду, а доверителю – збитки, завдані втратою чи пошкодженням майна, з урахуванням його зносу, в т.ч. упущену вигоду. Управитель несе відповідальність за завдані збитки (ст. 905)

Систематизовано на основі: [15], [5], [6]

Крім того, управління нерухомим майном побудовано на довірі. Асаул А.Н. відзначає, що "довіра – ставлення до дій іншої особи і до неї самої (співучасника у спільній справі, партнера за договором), яке засноване на

переконаннях у його правоті, вірності, сумлінності, чесності та щирості" [1, С. 23]. Довіра в довірчому управлінні проходить три етапи (рис. 1).

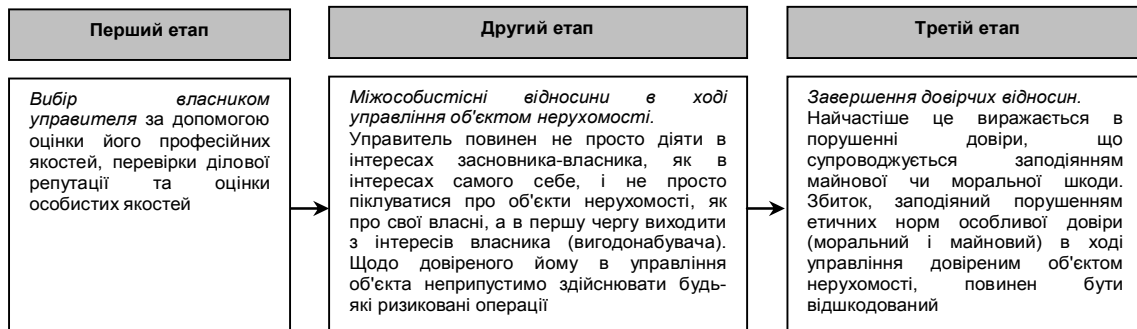


Рис. 1. Етапи розвитку довіри в управлінні нерухомим майном

Джерело: систематизовано на основі [1, С. 23-25]

Договір управління нерухомим майном укладається у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації та набирає чинності з моменту державної реєстрації.

Як правило, строк управління майном встановлюється у договорі управління майном. У разі, якщо сторони не визначили строку договору управління майном, він вважається укладеним на п'ять років [15]. Для порівняння в Цивільному кодексі Російської Федерації встановлено, що договір довірчого управління нерухомим майном повинен бути укладений у формі, передбаченій для договору продажу нерухомого майна. Наприклад договір продажу підприємства укладається в простій

письмовій формі шляхом складання одного документа, підписаного сторонами, з обов'язковим додатком до нього акту інвентаризації; бухгалтерського балансу; висновку незалежного аудитора про склад і вартість підприємства, а також переліку всіх боргів (зобов'язань), що включаються до складу підприємства, із зазначенням кредиторів, характеру, розміру та термінів їх вимог [6].

Виходячи із норм Цивільного кодексу України, зазначених в ст. 1029 п. 2 (договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управлінні майно), дослідники виділяють два види договору довірчого управління (рис. 2).

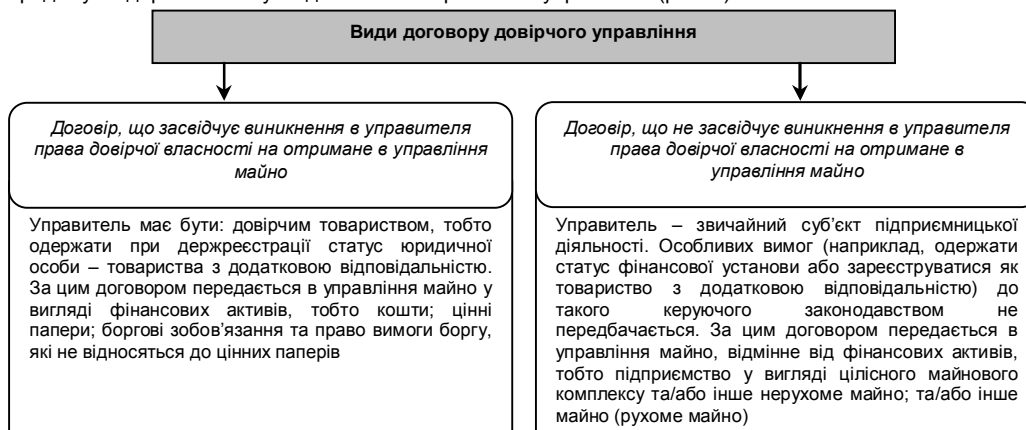


Рис. 2. Види договору довірчого управління

Джерело: систематизовано на основі [7], [11, С. 185-187].

Таким чином, нерухоме майно може передаватися в довірче управління лише на підставі договору, що не засвідчує виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управлінні майно. Однак відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" право на управління

нерухомим майном може виникати в управителя фонду операцій з нерухомістю, однак дана нерухомість купується на передані в управління кошти, а не передається в довірче управління [10].

Відповідно договору управління майном має характерний предмет та об'єкти (рис. 3).

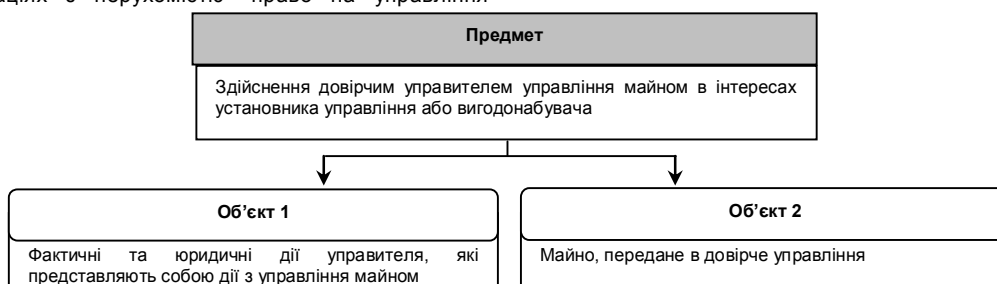


Рис. 3. Предмет та об'єкти договору управління

Джерело: систематизовано на основі [8]

Суб'єктами договору довірчого управління є установник управління, управитель та вигодонабувач. Об'єктом договору довірчого управління майном можуть бути: підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно [15].

Договір управління має певні особливості, які відрізняють його від інших видів договорів. Порівнюючи даний договір з договором оренди слід відзначити, що у відносинах довірчого управління власник майна наймає професійного підприємця для ефективного використання

майна, надаючи управителю достатню свободу дій. Управитель зобов'язаний давати засновнику управління та вигодонабувачу звіт про свою діяльність, доводити до відома власника майна мотивацію своїх дій. При укладеному договорі оренди орендар використовує майно на свій розсуд, відповідно до загального його призначення, але при цьому всі доходи від його діяльності належать тільки йому. Орендар зобов'язаний виплачувати орендодавцю лише визначену договором орендну плату (табл. 2).

Таблиця 2. Порівняння договору управління та договору оренди

№ з/п	Критерій порівняння	Договір управління	Договір оренди
1	Характер договору	Реальний	Консенсуальний
2	Необхідність державної реєстрації, якщо об'єктом договору є нерухоме майно	Підлягає обов'язковій державній реєстрації	Підлягає обов'язковій державній реєстрації за умови укладення договору на строк не менше трьох років
3	Об'єкт договору	Підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно (ст. 1030 ЦК)	Річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), майнові права (ст. 760 ЦК)
4	Суб'єкти договору	Установник управління та довірчий управитель (управитель може бути суб'єктом підприємницької діяльності; не може бути органом державної влади або місцевого самоврядування)	Орендодавець та орендар (орендарем може бути будь-яка фізична або юридична особа)
5	Істотні умови договору	Перелік майна, що передається в управління; розмір і форма плати за управління майном	Об'єкт оренди; термін, на який укладається договір оренди; орендна плата; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна

Систематизовано на основі [15], [2], [9]

Таким чином, на відміну від оренди, де користування оплачує особа, якій передається майно, у договорі управління послугу робить особа, яка приймає майно, і, відповідно, за певних умов вона має право на винагороду [3, С. 37]. Довірче управління майном на відміну від оренди передбачає, що власник має право (якщо це передбачено договором):

- контролювати, як саме використовується його власність;
 - вимагати підвищення ефективності використання переданого в управління майна;
 - вимагати від довірчого управителя весь отриманий прибуток від управління майном.
- Управитель має право лише на обумовлену

Таблиця 3. Порівняння довірчого управління та права господарського відання

№ з/п	Критерій порівняння	Право господарського відання	Довірчого управління
1	Підстава виникнення	Створення унітарного підприємства	Договір довірчого управління
2	Структура відповідальності за зобов'язаннями, пов'язаними з майном	Підприємство відповідає закріпленням за ним майном. Власник майна не несе відповідальності, окрім випадків, передбачених законом	Управитель відповідає майном, переданим в довірче управління
3	Припинення правовідносин	Припиняється на підставах, передбачених для припинення права власності, та правомірному вилученні майна власником	Припиняється на підставах, передбачених для припинення договору управління

Систематизовано на основі [12, С. 94-95]

Слід зазначити, що з господарським віданням довірче управління майном має ряд спільних рис:

- 1) підприємницький характер;
- 2) індивідуально-визначений об'єкт за загальним правилом;
- 3) вільне володіння і користування при обмеженні правомочності розпорядження.

Разом з тим З.Е. Беневолєнська [2] відзначає, що довірче управління майном має і значні відмінності від господарського відання:

- право господарського відання належить виключно держпідприємствам; право довірчого управління – іншим суб'єктам, суб'єктам приватної власності.

сторонами винагороду, що може бути отримана як відсоток прибутку, отриманого в процесі використання майна. Управитель діє виключно в інтересах засновника управління або вигодонабувача, в той час як орендар діє в своїх інтересах, дотримуючись лише обмежень, встановлених договором. Орендодавець на відміну від установника управління не має права втручатися в господарську діяльність орендаря та контролювати або давати рекомендації щодо використання переданого в оренду майна.

Також варто розглянути відмінність довірчого управління від господарського відання (табл. 3).

- право господарського відання має майновий правовий характер, а право довірчого управління – зобов'язально-правовий характер.

– довірче управління майном може бути модифіковано. господарське відання імперативно визначено за змістом, суб'єктам та цілям; в якості речового права воно регламентовано законом.

Договір управління можна порівняти і з іншими договорами (табл. 4).

Таблиця 4. Порівняння договору управління та договорів доручення, комісії, продажу нерухомого майна

№ з/п	Види договорів	Спільне з договором управління	Відмінне від договору управління
1	Договір доручення	Передбачає вчинення певних юридичних дій однією особою за дорученням іншої	Управитель за договором довірчого управління діє від свого імені, а за договором доручення – від імені довірителя
2	Договір комісії	Одна сторона зобов'язується за дорученням іншої сторони за плату вчинити один або кілька правочинів від свого імені	Довірче управління передбачає здійснення без будь-яких обмежень фактичних та юридичних дій управителя, а договір комісії – лише вчинення правочинів
3	Договір продажу нерухомого майна	Передбачає передачу майна, в якості виконання договору. державній реєстрації підлягає перехід права власності на нерухоме майно	Передача нерухомості довірчому управителю не є виконанням даного договору, а повинна кваліфікуватися як юридичний факт, необхідний для вступу договору в силу. Договір довірчого управління, вважається укладеним не з моменту його підписання сторонами, а після передачі майна управителю, однак така передача засвідчується державною реєстрацією. Передача майна в довірче управління не позбавляє установника управління права власності на це майно

Систематизовано на основі [4, С. 61], [13, С. 4]

Таким чином, договір довірчого управління є самостійним видом договору, який має реальний, а не консенсуальний характер, укладається двома сторонами, може набувати характеру договору на користь третьої особи, не може бути ототожнений з договором доручення.

Відповідно до Цивільного кодексу України передбачено, що управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботливості про інтереси установника управління або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати установникові управління завдані збитки, а вигодонабувачеві – упустили вигоду. Управитель відповідає за завдані збитки, несе субсидіарну відповідальність за боргами, що виникли у зв'язку із здійсненням ним управління, якщо вартості майна, переданого в управління, недостатньо для задоволення вимог кредиторів.

Відповідно в договорі довірчого управління слід передбачити страхування ризиків, що виникають у зв'язку з довірчим управлінням майном, а саме:

- страхування фінансової відповідальності управителя майном за збитки при здійсненні управління цим майном;
- страхування від ризиків загибелі або пошкодження нерухомості, набутої в результаті управління майном;
- страхування фінансових ризиків неотримання, невчасного отримання та отримання не у повній сумі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежів за іпотечними сертифікатами;

Страхування таких ризиків було віднесено до видів обов'язкового страхування в Законі України "Про страхування", однак згодом дані вимоги було вилучено.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Отже, договір управління є основним документом, який регулює взаємовідносини між установником управління, управителем та вигодонабувачем, даний договір має ряд характерних особливостей, що відрізняють його від інших видів договорів, які відповідно потребують врахування при його укладенні. Цивільним кодексом прописуються основні вимоги до даного договору, однак вони є досить загальними та не деталізованими, що зумовлює необхідність розробки окремих нормативних документів, які б стосувалися порядку здійснення довірчого управління та укладення договору про довірче управління саме нерухомим майном, а також розробки інструкцій, щодо бухгалтерського обліку операцій з довірчого управління, які б давали уточнення, щодо документального оформлення передачі майна в управління та проведення довірчої роботи. Крім того, в законодавстві України відсутні положення, щодо страхування ризиків, пов'язаних зі здійсненням довірчого управління, однак здійснення такого страхування є доцільним при укладенні договору управління. Тому в Україні слід врахувати досвід зарубіжних країн, зокрема Російської Федерації, для удосконалення чинного законодавства з метою подальшого розвитку операцій управління нерухомим майном.

В статті, акцентовано увагу на договорі управління нерухомим майном та встановлено, що ряд таких типових договорів не є досконалими. В переважній більшості наявні недоліки в їх формуванні, наприклад, в таких розділах як предмет договору, відповідальність сторін, форс-мажор, права та обов'язки, звітування управителя та заключні положення. Суттєвим недоліком всіх досліджених типових договорів управління нерухомим майном є той факт, що в жодному з них не встановлено ризиків, які можуть виникнути при здійсненні довірчого управління.

Список використаної літератури:

1. Асаул А.Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А.Н. Асаул, П.Б. Люпин; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. – СПб.: ГАСУ. – 2008. – 144 с.
2. Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – http://allbooks.org.ua/science_education/16464-Z_V_Benevolenskaya_Benevolenskaya_Z.E_Doveritelnoe_upravlenie_imuschestvom_v_sfere_predprinimatelstva_Volters_KI_uber_2005.do.html.
3. Витрянский В. Обязательства по доверительному управлению имуществом: существо и характерные признаки // В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2001. – № 10. – С. 27-37.
4. Витрянский В.В. Договор доверительного управления имуществом: понятие и правовое регулирование / В.В. Витрянский // Приложение к журналу "Хозяйство и право". – 2001. – № 10. – С. 1-80. http://www.hozpravo.ru/archive/2001/2001_10_p.pdf.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/webnpa/text.asp?RN=hk9800218>.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10164072>.
7. Губа Є. Суть договору управління майном. Передача майна в управління та його повернення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://debetcredit.com.ua/show/3cid01167.html>.
8. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / Брагинский М.И., Витрянский В.В. – Москва, 2002: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravoznavec.com.ua/books/letter/242/%C1>.
9. Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-XII: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
10. Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 19.06.2003 р. № 978-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15>.
11. Кушина О. Управление имуществом: правовые, податковые и бухгалтерские аспекты / О. Кушина // Багатогранний облік: операції з нерухомістю. – 2010. – №5. – С. 185-106.
12. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом и право хозяйственного ведения / Л.Ю. Михеева // Российский юридический журнал. – 1998. – № 4. – С. 92-98.
13. Строй С. Договор управления майном: понятия, форма, нюансы правовідносин / С. Строй // Все про бухгалтерський облік. – 2008. – № 8 – С. 3-8.
14. Управление майном: юридичне оформлення та облік / Н. Канарьова, О. Романов: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dtk.com.ua/show/1cid02390.html>.
15. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року N 435-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1309777145427360>.

МИХАЛЬЧИШИНА Лариса Гаврилівна – здобувач кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

- проблеми управління майном в бухгалтерському обліку;
- організація і методика господарського контролю.

Стаття надійшла до редакції 24.10.11 р.