

**ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ТА ОБЛІКОВІ ЗАСАДИ РОЗПОДІЛУ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ
ПРИ УПРАВЛІННІ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ**

Досліджено особливості та порядок укладання договору і розподілу відповідальності при управлінні нерухомим майном з метою мінімізації ризиків учасників довірчих відносин та підвищення повноти і достовірності бухгалтерської інформації

Постановка проблеми. Розвиток економічних відносин вимагає постійного удосконалення способів використання наявних майнових цінностей. За таких умов формуються нові юридичні конструкції, які дають змогу отримувати вигоду від використання майна (зокрема нерухомого) учасникам таких правовідносин. Однією з таких юридичних конструкцій є довірче управління майном, що з'явилося в цивільному праві України відносно недавно. Однак в умовах постійного зменшується кількість операцій з купівлі-продажу нерухомого майна в 2007-2010 рр. (за даними Міністерства юстиції України¹, кількість операцій купівлі-продажу нерухомого майна в 2010 році на піввідсотка нижча за показники 2009 року; в 2009 році – на 27 відсотків нижча за 2008 р, а у 2008 році – на 20 відсотків нижча у порівнянні з 2007 роком) все більшого поширення набувають альтернативні операції з нерухомістю, які можуть приносити фіксований дохід протягом певного періоду. Саме до таких операцій належить довірче управління нерухомим майном.

Крім того, в міру стабілізації та розвитку економіки України, підвищення добробуту її громадян, інтерес до довірчого управління зростатиме. Проте, законодавство України, яке визначає правові засади регулювання операцій з довірчого управління, знаходиться в Україні ще на початковій стадії розвитку і має суттєві недоліки та суперечності, зокрема, в частині регулювання розподілу відповідальності при управлінні нерухомим майном між установником управління та управителем. Тому дослідження даного питання є досить актуальним.

Метою дослідження є обґрунтування порядку розподілу відповідальності при управлінні нерухомим майном через налагодження довгострокових партнерських стосунків з метою мінімізації ризиків учасників довірчих відносин.

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. Фунтікова, О.М. Шатохін та ін. Незважаючи на вагомість проведених досліджень, необхідним є дослідження порядку оформлення співпраці між установником управління і управителем та порядок розподілу відповідальності при операціях з управління нерухомим майном для налагодження довгострокових партнерських відносин, що сприятиме зменшенню ризиків установника управління.

Викладення основного матеріалу дослідження. Відповідно до Цивільного кодексу України [8, ст. 1029], 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). Договір управління нерухомим майном укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

Істотними умовами договору управління майном, згідно чинного законодавства України, є перелік майна, що передається в управління, та розмір і форма плати за управління майном.

На думку Ю.Ю. Захарова, договір довірчого управління є складним зобов'язальним відношенням, в якому управитель зобов'язаний перед установником управління здійснювати на професійній основі комплекс дій з управління майном [3, С. 127]. Варто відзначити думку професора О.Ю. Скворцова, який зазначає, що "договір довірчого управління являє собою специфічну форму реалізації власником однієї з правомочностей власності – правомочності розпорядження" [6, С. 254].

Договір управління майном є реальним або консенсуальним (у визначених законом випадках), двостороннім, оплатним, строковим правочином. Так, на реальності договору управління майном наголошують професори В.В. Вітрянський, Є.В. Зернова, Є.О. Суханов, О.Ю. Скворцов та С.А. Степанов, тобто договір довірчого управління майном вважається укладеним з моменту передачі установником відповідного майна управителю. Таким чином, для виникнення зобов'язання довірчого управління майном потрібен складний юридичний склад, що складається з двох юридичних фактів: підписання сторонами угоди і передачі управителю майна, що є об'єктом зазначеної угоди [1].

Проте існує й інша думка щодо договору управління нерухомим майном. Так, в науково-практичному коментарі до Цивільного кодексу України за редакцією професора О.В. Дзери зазначено, що договір управління нерухомим майном розглядається як консенсуальний, враховуючи спеціальні правила, які пред'являються законодавством до його форми. Договір управління нерухомим майном не може бути реальним, оскільки згідно із Цивільним кодексом правочини з нерухомим майном вважаються укладеними з моменту державної реєстрації, проведеної у встановленому порядку. Тому договір управління нерухомим майном вважається укладеним з моменту державної реєстрації [5].

В процесі договірної регулювання укладення договору управління нерухомим майном особливо увагу слід приділяти основним етапам договірної процедури.

Так, першою умовою надання нерухомого майна в управління є прийняття рішення власником (установником) про його передачу. Потім необхідно ретельно підійти до вибору управителя. За необхідності можна призначити відповідальну особу за даним процесом. Якщо встановлено цілі управління та визначено особу, в інтересах якої повинно здійснюватися управління, необхідно провести переговори із управителем та якщо учасники договірної процедури згодні на подальшу співпрацю, перейти до складання договору управління нерухомим майном. Наголосуємо, що, до складання безпосередньо тексту договору важливо підійти із сумлінністю та з чітко структурованими і ясно викладеними положеннями.

Після ознайомлення сторін з уже сформованими положеннями майбутнього договору, визначається подальша їх співпраця. Важливим при цьому є визначення розбіжностей у договорі, які можуть виникнути у сторін, та зафіксувати їх в окремому документі, наприклад в протоколі розбіжностей. Після їх врегулювання скласти протокол узгодження розбіжностей.

Якщо в установника та управителя не виникло більше спірних питань щодо умов договору, наступним етапом є його підписання. Важливо відмітити на цьому етапі договірної процедури виконання вимог законодавства, які передбачають нотаріальне посвідчення договору управління нерухомим майном. Після цього здійснюється безпосереднє управління нерухомим майном.

Основні дії договірної процедури з укладення договору управління нерухомим майном зображено на рис. 1.

¹У 2010 році ринок нерухомості "загаломував" своє падіння: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/33668>

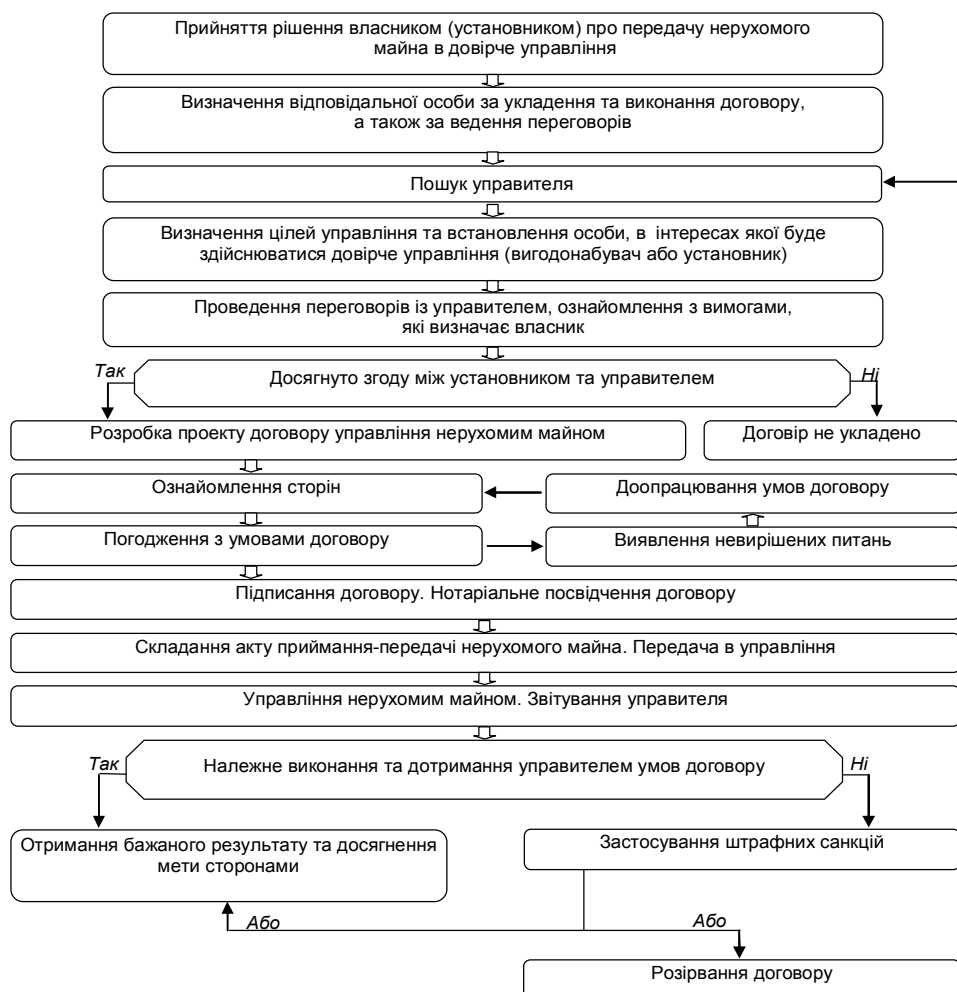


Рис. 1. Перелік та порядок основних дій з укладення договору управління нерухомим майном

Відповідно до рис. 1, бачимо, що укладення договору управління не є простою зустріччю учасників процесу, а передбачає ряд послідовних дій, необхідних до виконання задля досягнення поставленої мети та бажаного результату.

В даному алгоритмі особливу увагу слід приділяти порядку складання договору, визначення основних його положень. Необхідно чітко прописувати кожен пункт з метою уникнення невірної трактування умов договору обома сторонами та досягнення максимально ефективного

результату при виконанні договору без його порушень. З цієї метою досліджено низку типових договорів управління нерухомим майном та акцентовано увагу на структурних підрозділах, відповідальності сторін, вартості договору (винагорода управителя) та можливості управління ризиками. При розгляді основних структурних підрозділів договору управління нерухомим майном, досліджено основний їх зміст та виявлено недоліки у їх наповненні (табл. 1).

Таблиця 1. Недоліки, які виявлені при дослідженні типових договорів управління нерухомим майном та пропозиції щодо їх усунення

№ з/п	Назва структурного підрозділу	Виявлені недоліки	Рішення, яке пропонується
1	Предмет	Не завжди вказано ціль передачі нерухомого майна в довірче управління	Обов'язково наводити ціль управління
2	Відповідальність сторін	Не у всіх договорах прописана відповідальність обох сторін. В більшості зазначено лише про відповідальність управителя	В обов'язковому порядку зазначити відповідальність і установника, і управителя, чітко прописуючи за що і як відповідає сторона, тобто розподілити її
3	Форс-мажор	Не приділено значної уваги. Як правило, наводиться інформація про можливість виникнення в загальному. Майже у всіх договорах не прописаний порядок дії щодо врегулювання даних обставин. В деяких взагалі не згадуються про них	В обов'язковому порядку зазначити форс-мажорні обставини та обов'язково наводити план дій при їх виникненні та строки щодо їх врегулювання
4	Ризики	В жодному договорі не визначено можливих ризиків при довірчому управлінні та шляхів їх врегулювання. Лише в одному договорі наголошено на страхуванні майна	В договорі необхідно прописувати можливі ризики при довірчому управлінні нерухомим майном, шляхи і строки їх зменшення та попередження
5	Права та обов'язки	Вказано, що управитель має право на винагороду у встановленому розмірі. Не наводяться підстави для визначення такого розміру винагороди	Можливість наведення в додатку порядку визначення винагороди управителю та підстав її нарахуванню
6	Звітування	Мало уваги приділено звітуванню управителя перед установником. Вказано, що він звітується у певний строк. Не визначено форм типових звітів, які подаються установнику. Лише в одному договорі вказано які звіти подаються	В обов'язковому порядку вказувати звітування управителя перед установником та зазначити типові звіти. Встановлювати підстави та строки подання позапланової звітності
7	Заключні положення	Майже у всіх договорах відсутній перелік додатків до них та не вказано чи вони є взагалі	Наводити перелік всіх додатків, які можуть бути складені при управлінні нерухомим майном

Відповідно до даних табл. 1, основними недоліками типових договорів управління нерухомим майном є не врахування у їх змісті певних особливостей, які, на нашу думку є досить важливими і підлягають обов'язковому відображенню у даному договорі. Наприклад, лише у декількох типових договорах згадується про додатки. На нашу думку, обов'язково треба включити додатки до договору, що надасть більш детального розуміння певних положень, або ж надасть підтвердження чи врегулювання певних обставин.

Варто також зазначити, що в жодному з договорів не розглядаються можливі ризики, які можуть виникнути в процесі управлінні майном (не виділено окремого структурного підрозділу, та й більше того, взагалі не згадується про таку інформацію). На нашу думку, зазначення такої інформації носить практичне значення, що дасть змогу врегулювати такі обставини та встановити відповідальність кожної зі сторін договору за їх виникнення (можливі шляхи зниження, попередження, усунення), а також передбачити можливість зменшення небажаних витрат сторін. Чи не найбільш поширеним

ризиком, пов'язаним з управлінням майном є ризик випадкової загибелі майна. Існують також й інші ризики, які можуть варіюватися в залежності від специфіки самого управління майном, його умов, а також діяльності обох сторін. Тому вони встановлюються відповідно до кожного окремого договору управління нерухомим майном самостійно сторонами і можуть різнитися, а отже, їх виникнення, шляхи врегулювання та самі види необхідно передбачити у відповідному додатку до договору.

Враховуючи визначені недоліки пропонуємо внести пропозиції з удосконалення змісту та структурних підрозділів договору управління нерухомим майном (рис. 2).

Відповідно до рис. 2, значна кількість додатків зумовлена великою кількістю умов договору, які необхідно деталізувати та надати в окремому порядку. Варто відзначити, що даний рисунок ілюструє лише можливий перелік додатків. За певних умов договору, специфіки діяльності сторін можливий різний перелік додатків. Крім того, деякі з них є обов'язковими, а деякі складаються з урахуванням специфіки діяльності по управлінню майном

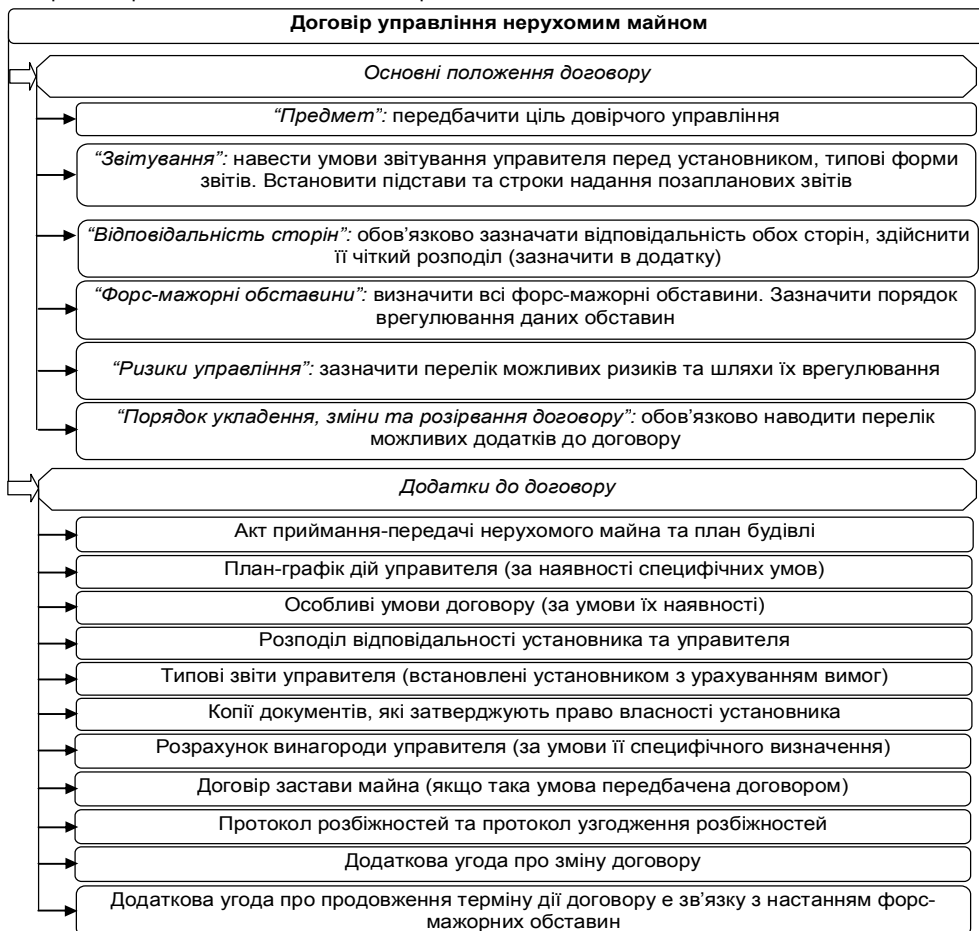


Рис. 2. Пропозиції з удосконалення основних положень договору управління нерухомим майном

При розгляді типових договорів управління нерухомим майном нашу увагу привернув розділ про відповідальність сторін. Зазначимо, що у більшості договорів відповідальність встановлювалася лише для управителя, навіть не згадуючи установника. Складається таке враження, що для установника ніякої відповідальності не встановлено і він сміло може порушувати умови договору.

Варто відзначити, що відповідальність управителя, яка наведена в договорах відповідала нормам цивільного законодавства. Так, зокрема, статтею 1043 Цивільного кодексу України [8] передбачено наступну відповідальність управителя:

1) управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботливості про інтереси установника або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати установникові завдані збитки, а вигодонабувачеві – упущену вигоду. Управитель відповідає за завдані збитки, якщо не доведе, що вони виникли внаслідок непереборної сили, винних дій установника або вигодонабувача;

2) управитель 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)

3) субсидіарна відповідальність управителя настає також у разі вчинення правочинів з перевищенням наданих йому повноважень або встановлених обмежень, за умови, що треті особи, які беруть участь у правочині, доведуть, що вони не знали і не могли знати про перевищення управителем повноважень або встановлених обмежень. У цьому разі установник управління може вимагати від управителя відшкодування завданих ним збитків.

За змістом ст. 619 Цивільного кодексу України субсидіарна відповідальність передбачає, що договором або законом може бути передбачена поряд із відповідальністю боржника додаткова (субсидіарна) відповідальність іншої особи – управителя. До пред'явлення вимоги управителю,

кредитор повинен пред'явити вимогу до основного боржника – установника управління. Якщо установник відмовився задовольнити вимогу кредитора або кредитор не одержав від нього в розумний строк відповіді на пред'явлену вимогу, кредитор може пред'явити вимогу в повному обсязі до управителя – особи, яка несе субсидіарну відповідальність. Кредитор не може вимагати задоволення своєї вимоги від управителя, якщо ця вимога може бути задоволена шляхом зрахування зустрічної вимоги до установника як основного боржника. Управитель повинен до задоволення вимоги, пред'явленої йому кредитором, повідомити про це установника, а в разі пред'явлення позову, – подати клопотання про залучення установника (як основного боржника) до участі у справі. У разі недотримання цих вимог

Таблиця 2. Типовий приклад Додатку до договору управління нерухомим майном про розподіл відповідальності за змістом договору, виходячи з прав та обов'язків установника та управителя

№ з/п	Відповідальність *	Установник	Управитель
1	За підтримання майна в належному стані, здійснення необхідних покращень		+
2	За забезпечення збереження майна (за втрату, пошкодження або нестачу)		+
3	За виконання особливих умов (якщо такі передбачені договором)	+	+
4	За передачу управителю (вигодонабувачу) всіх доходів, отриманих від управління майном, за винятком коштів, направлених на покриття витрат, пов'язаних з управлінням, податків, винагороди, інших платежів та затрат, передбачених договором		+
5	За подачу звіту про діяльність управителя		+
6	За попередження управителя про те, що майно, яке передається в управління, обтяжене заставою	+	
7	За забезпечення високого професійного рівня довірчого управління майном		+
8	За забезпечення перевірки незалежним аудитором бухгалтерської звітності управителя		+
9	За передача установнику майна, документів та нерозподілених доходів по закінченню довірчого управління		+
10	За передачу управителю всіх документів та відомостей, необхідних для виконання зобов'язань та здійснення прав за договором	+	
11	За ненадання майна в строк	+	
12	За інформування третіх осіб про те, що він діє в якості управителя		+
13	За перевищення правомочностей, які набуває управитель згідно договору		+
14	За виплату винагороди управителю (якщо вона передбачена договором)	+	
15	За несплату управителем сум, належних установнику управління, у строки, встановлені договором		+
16	За нецільове використання майна		+
17	Порушення умов про комерційність (якщо така умова встановлена встановлено договором)	+	+

*Примітки: можливі коригування, доповнення відповідно до специфіки умов договору

Табл. 2 ілюструє ряд випадків, за яких може встановлюватися відповідальність установника та управителя, при чому, визначення певного виду відповідальності залежить від специфіки умов договору та специфіки самого процесу довірчого управління.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Отже, в результаті здійсненого дослідження визначено, що договір управління нерухомим майном є реальним (консенсуальним), двостороннім, оплатним, строковим правочиним, який передбачає передачу однією стороною (установником управління) другій стороні (управителю) на певний строк нерухомого майна 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). Наголошено на важливості чіткого визначення умов договору, недоопрацювання яких може призвести до збитків відповідних учасників процесу управління, невірних рішень спорів.

З метою удосконалення основних моментів договірної процесу з укладення договору управління нерухомим майном запропоновано алгоритм, який передбачає перелік і порядок основних дій в договірному процесі з укладення відповідного договору; внесено пропозиції по вдосконаленню основних положень договору управління нерухомим майном; внесено пропозиції щодо здійснення розподілу відповідальності між установником та управителем, та його закріплення у типовому Додатку до договору. Тобто, з урахуванням відповідних положень результату нашого дослідження є економіко-правові засади розподілу відповідальності в умовах управління майном (розподіл прав, обов'язків і відповідальності між установником та управителем на всіх етапах організації та ведення обліку), з урахуванням чого розроблено комплекс процедур щодо укладання договору про передачу майна в управління, що сприяє підвищенню рівня довіри між сторонами, реалізації їх інтересів та мінімізації ризиків.

Список використаної літератури:

1. Брагинский М.И. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / Брагинский М.И., Витрянский В.В. – Москва, 2002 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pravoznavec.com.ua/books/letter/242/%C1.2.Витрянский.В.В.Договор.доверительного.управления.имуществом.:.понятие.и.правовое.регулирование./>

управителем установник (як основний боржник) має право висунути проти регресної вимоги управителя заперечення, які він мав проти кредитора [8].

Дотримання законодавчих норм щодо регулювання відповідальності управителя є обов'язковим. Проте, не варто забувати про той факт, що не лише управитель може порушити умови договору. На нашу думку в договорі також необхідно прописувати і відповідальність установника в обов'язковому порядку. Тому, як варіант з удосконалення основних положень договору пропонуємо здійснити розподіл відповідальності між установником та управителем та навести його в Додатку до відповідного договору, типовий приклад якого наведено в табл. 2.

В.В. Витрянский // Приложение к журналу "Хозяйство и право". – 2001. – № 10. – С. 1-80. http://www.hozpravo.ru/archive/2001/2001_10_p.pdf 3. Захаров Ю. Особенности договора доверительного управления имуществом с назначением выгодоприобретателя / Ю. Захаров // Хозяйство и право. – 2003. – № 1. – С. 120-130. 4. Зернова Е.В. Спорные вопросы договора доверительного управления недвижимым имуществом // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – М.; ЮРИТ-Вестник, 2002. – № 1. – С. 130-134 5. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Украины: У 2 т. – 3-е вид., перероб. і доп. / За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецовой, В.В. Луця. – К.: Юриком Інтер, 2008. – Т. II. – 1088 с. – Режим доступу: <http://apelyacia.org.ua/content/statya-1029-dogovir-upravlinnyu-maunom-0> 6. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебно-практическое пособие / О.Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006 – 368 с. 7. Фунтикова Н.В. О регулировании доверительной собственности и договора доверительного управления имуществом / Н.В. Фунтикова // Журнал российского права. – М.: Норма, 2002. – № 12. – С. 83-88. 8. 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>.

СУПРУНОВА Ірина Валеріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фундаментальних економічних дисциплін Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

– проблеми оцінки в бухгалтерському обліку;
– економічний розвиток на регіональному та національному рівнях.

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 15.10.11 р.