

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/glava-diploma/78292>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Гражданское право

Глава 2

Глава 2. Общая характеристика договора доверительного управления имуществом

2.1. Предмет, субъект и признаки договора доверительного управления имуществом

Договор доверительного управления имуществом – оригинальная и соответствующая потребностям времени гражданско-правовая конструкция:

- стороны договора – учредитель управления и доверительный управляющий;
- объект доверительного управления – имущество (индивидуально-определенное и родовое);
- данный договор реальный, срочный, не относится к лично-доверительным сделкам;
- может заключаться как в пользу учредителя, так и в пользу третьего лица;
- способен быть возмездным или безвозмездным;
- всегда является двусторонним.

Предметом данного договора является деятельность (фактические и юридические действия) по управлению имуществом, переданным в доверительное управление. В момент передачи имущества стороны могут не иметь четкого представления о том, какие именно фактические и юридические действия по управлению необходимо будет совершить доверительному управляющему. В связи с этим, в договоре достаточно указания на то, что его предмет – фактические и юридические действия по управлению переданным доверительному управляющему имуществом.

Предмет договора может быть определен с помощью приведенной выше формулировки и перечня действий, совершение которых ограничивается или запрещается. Такой подход видится правильным по той причине, что доверительный управляющий осуществляет полномочия собственника, а это значит, что исчерпывающим образом указать все допустимые действия просто не представляется возможным. Между тем, определение примерного круга обязанностей доверительного управляющего, по моему мнению, соответствует интересам сторон.

Подобное мнение о способе определения условия о предмете договора в юридической литературе высказано Л. Ю. Михеевой. Кроме того, ею сделано ценное предложение: дополнить текст ст. 1020 ГК диспозитивным правилом, устанавливающим примерный круг действий, которые доверительный управляющий обязан или не вправе совершать при осуществлении управления. В предлагаемой автором формулировке уточнения, на мой взгляд, уместно сделать только в двух моментах:

- 1) прирост имущества может выражаться не только в плодах и доходах, но и, безусловно, продукции;
- 2) доверительный управляющий, как представляется, ни при каких условиях не вправе использовать находящееся в управлении имущество в личных целях, поскольку управление должно осуществляться в интересах его учредителя или выгодоприобретателя.

Существуют и некоторые ограничения собственника по передаче его имущества в доверительное управление. Например, это касается должников, которым оказывается финансовая помощь.

Также, примером ограничений, устанавливаемых законом, является правило о распоряжении недвижимым имуществом, находящимся в доверительном управлении, только если это прямо предусмотрено договором (п. 1 ст. 1020 ГК). Еще один такой случай возникает, в частности, в отношении прав Государственной компании при осуществлении деятельности по доверительному управлению автомобильными дорогами Государственной компании и ограничений при таком управлении.

Часто возникает вопрос, может ли быть предметом доверительного управления залоговый объект недвижимости. Согласно ст. 1019 ГК РФ, это допускается. При этом для залогодержателя в правовом смысле ничего не меняется. Однако собственник обязан уведомить управляющего о том, что имущество имеет обременения.

Исходя из вышесказанного, целесообразно трактовать предмет договора доверительного управления имуществом, которое передано в управление 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.

Субъектами договора доверительного управления имуществом выступают доверительный управляющий, учредитель управления, а также выгодоприобретатель в случаях установления доверительного управления в пользу другого лица, определенного учредителем управления.

Учредитель — это собственник имущества, которое передают в доверительное управление. Им может быть физическое лицо или организация — ограничений здесь нет. Иногда учредителем управления может быть и государственный орган. Например, орган опеки передаёт имущество ребёнка в доверительное управление его опекуну. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает, что в таких ситуациях доверительным собственником является не сам собственник, а другое лицо, при этом последнему принадлежат права доверительного собственника.

Доверитель и бенефициар как стороны договора доверительного управления имуществом должны, прежде всего, обладать гражданской дееспособностью для совершения действий, предусмотренных договором.

Глава 53 Гражданского кодекса Российской Федерации не даёт ответа на вопрос о возрасте, в котором гражданин-собственник может заключить указанный договор. В соответствии с ч.1 ст. 21 ГК РФ полной гражданской дееспособностью обладают лица, достигшие 18-летнего возраста, а также несовершеннолетние, вступившие в брак с уменьшением их брачного возраста в установленном порядке (ч. 2 ст. 21 ГК РФ). Подростки от 16 лет, признанные эмансипированными, также обладают полной гражданской дееспособностью (ст. 27 ГК РФ). Все эти категории граждан могут самостоятельно заключить договор доверительного управления недвижимостью.

А.В. Бегичев определяет связь управляющего и выгодоприобретателя как должника и третьего лица, поскольку договор доверительного управления представляет собой договор в пользу третьего лица.

Согласно ГК РФ, договор составляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации. В противном случае он будет признан не действительным. Если в существующий договор будут вноситься корректировки и дополнения, которые не затрагивают передачу прав на предмет управления, то их регистрировать не нужно. Регистрации подлежит только основной переход прав.

Признаки доверительного договора – это характерные особенности, отличающие договор доверительного управления от других подобных документов:

Первый признак – объект недвижимого имущества передается в доверительное управление на определенный срок, строго ограниченный договором.

Второй признак – при доверительном управлении имуществом право собственности остается за собственником и не передается другой стороне договора (управляющему).

Третий признак – все действия управляющего, связанные с объектом договора, направлены на выгоду собственника либо другого выгодоприобретателя.

Проводя какие-либо сделки в отношении предмета доверительного управления, управляющий обязан доносить до контрагентов свой правовой статус. Управляющий может передать управление поверенному лицу. Однако все обязательства перед собственником по-прежнему будет нести он.

Срок договора не может составлять более пяти лет. Если по окончании этого периода стороны не заявили о намерении расторгнуть соглашение, то договор будет считаться пролонгированным на тот же срок и на аналогичных условиях, что и изначальный документ. Документ в полной мере вступает в законную силу с момента прохождения процедуры государственной регистрации в Росреестре. До того, как это произойдет, действия сторон не могут служить основанием для изменения их правоотношений с третьими лицами (к примеру, с коммунальными службами, арендаторами и т.д.).

Таким образом, если даже стороны пропишут в договоре, что он вступает в силу с момента подписания или с конкретной даты, до прохождения госрегистрации, все обязательства перед третьими лицами будет нести собственник, а не управляющий.

Вопрос о критерии, лежащем в основе выбора законодателем консенсуальной или реальной модели того или иного договорного типа (вида), – один из наиболее сложных и дискуссионных в российской гражданско-правовой доктрине. Однако, непосредственно передача вверенного имущества подлежит государственной регистрации и считается состоявшейся в момент такой регистрации.

Предложенный М. И. Брагинским критерий деления договоров на реальные и консенсуальные в отношении всех гражданско-правовых договоров, можно применить к договору доверительного управления. Так, учредитель при передаче имущества в доверительное управление заинтересован в оказании ему услуги по управлению им. В свою очередь, интерес доверительного управляющего в большинстве случаев заключается в получении вознаграждения. Исходя из этого, по логике упомянутого автора, этот договор должен быть отнесен к числу консенсуальных. С другой стороны, учитывая предмет договора

доверительного управления, имеются основания и для построения его по реальной модели. Следовательно, по этому критерию, нельзя сделать однозначный вывод.

Еще одним предлагаемым критерием определения консенсуальности или реальности договора является наличие или отсутствие сопоставимого (по цене) встречного предоставления. Так, например, при купле-продаже взамен товара продавец получает вполне сопоставимое (по крайней мере, по мнению сторон договора) встречное предоставление – определенную денежную сумму, являющуюся ценой товара.

Следовательно, справедливо в отношении него установить и обязанность передать товар покупателю.

Когда же речь идет о несопоставимости встречных предоставлений, как, например, в договоре доверительного управления (учредитель передает свое имущество и ожидает определенного его прироста за счет действий доверительного управляющего), то нет оснований для понуждения учредителя к передаче своего имущества в доверительное управление, договор должен быть реальным.

Данный критерий был предложен С. К. Соломиным. При таком подходе реальность договора доверительного управления обоснована, но определенные трудности могут возникнуть при рассмотрении других договорных конструкций (например, договора аренды).

Интересна позиция авторов монографии «Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве». Б. Л. Хаскельберг и В. В. Ровный отметили следующее: «Для того, чтобы возникла обязанность по возврату соответствующего имущества, необходимо прежде осуществить его передачу, совершение которой и знаменует заключение соответствующего договора». Использование модели реального договора объясняется ими тем, что именно в

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/glava-diploma/78292>