

*Аубакирова Г. А.,
старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин, полковник полиции
(Карагандинская академия МВД Республики Казахстан им. Б. Бейсенова)*

ПРОБЛЕМЫ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Передача недвижимого имущества в доверительное управление — удачное решение проблемы эффективности его использования. Однако его реализация на практике может вызвать у собственника немало трудностей. Избежать их поможет точное соблюдение гражданского законодательства Республики Казахстан.

Как правило, недвижимое имущество обеспечивает его владельцу не только получение доходов. С его содержанием и использованием связано множество хлопот. Из-за этого в последнее время все больше собственников предпочитает сдавать имеющуюся у них недвижимость в доверительное управление. В результате они получают прибыль от использования своего имущества за вычетом расходов на его содержание и вознаграждение доверительного управляющего. Необходимо отметить, что доверительное управление недвижимым имуществом имеет свои особенности по сравнению с доверительным управлением ценными бумагами. Это порождает на практике множество вопросов.

Что представляет договор доверительного управления имуществом? Одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление. Другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (п. 1 ст. 883 ГК РК). Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. При этом передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (п. 2 ст. 887 ГК РК).

В то же время в порядке исполнения договора продажи недвижимости существует одна особенность. Его исполнение до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений сторон с третьими лицами. Таким образом, стороны договора доверительного управления могут предусмотреть, например, что он вступит в силу со дня его подписания. Они могут даже сразу передать имущество. Однако для третьих лиц — арендаторов или организаций, оказывающих коммунальные услуги, — дело обстоит немного иначе. Для них договор вступит в силу только с даты государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление. Это положение необходимо учитывать обязательно. До регистрации передачи имущества все права и обязанности перед третьими лицами несет сам собственник, а не доверительный управляющий.

Несоблюдение требований о регистрации передачи имущества влечет за собой недействительность самого договора доверительного управления.

Соглашение об изменении или расторжении договора, по общему правилу, заключается в той же форме, что и сам договор (п. 1 ст. 402 ГК РК). В соответствии со ст. 887 Гражданского кодекса договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора. Из этого следует, что и все дополнительные соглашения к договору доверительного управления должны быть обязательно заключены в письменной форме.

Как следует из положений гражданского законодательства РК, сам договор доверительного управления недвижимым имуществом в государственной регистрации не нуждается. Регистрировать нужно только передачу недвижимого имущества в доверительное управление. Соответственно, если изменения и дополнения к договору

касаются не непосредственно недвижимого имущества, а лишь порядка управления им, то они также не требуют регистрации.

Согласно ст. 888 Гражданского кодекса, передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. При этом, осуществляя доверительное управление имуществом, управляющий вправе совершать в отношении него любые действия в интересах выгодоприобретателя (п. 1 ст. 888 ГК РК). Естественно, они должны осуществляться в строгом соответствии с договором доверительного управления. Необходимо учитывать, что сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени. При этом он должен указать, что действует в качестве такого управляющего.

Таким образом, передача недвижимого имущества в доверительное управление никоим образом не сказывается на арендаторах: их договоры с собственником имущества сохраняют свою силу. Однако собственник и доверительный управляющий заинтересованы в том, чтобы довести до сведения арендаторов факт заключения договора управления имуществом, чтобы они исполняли свои обязательства по договору аренды доверительному управляющему. К нему же им надлежит обращаться и за реализацией своих прав по договору аренды. Сделать это можно, заключив дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества о перемене лиц в обязательстве. При этом необходимо учитывать, что договоры аренды здания или сооружения, заключенные на срок более одного года, подлежат государственной регистрации (ст. 544 ГК РК). Соответственно, необходимо регистрировать и все дополнительные соглашения к таким договорам аренды.

Что касается договоров аренды, которые будут заключены доверительным управляющим в период действия договора доверительного управления, то вопросов здесь не возникает. К ним будут применяться обычные правила договора аренды. Единственная особенность — они будут заключены не самим собственником имущества, а его доверительным управляющим.

Как уже было сказано, при совершении сделок с переданным в управление имуществом доверительный управляющий должен указать, что является таковым. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве. В письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего должна стоять пометка «Д. У.».

На практике часто возникает вопрос о том, на каких именно документах она должна проставляться: только при подписании договоров, дополнительных соглашений, писем и т. п. или во всех случаях, когда организация выступает в качестве доверительного управляющего? Например, зачастую отметка «Д. У.» проставляется не только в тех или иных документах, адресованных доверительному управляющему, но и в платежных поручениях на уплату каких-либо сумм. Так, ряд организаций ставит пометку «Д. У.» рядом с наименованием управляющего даже в поручениях на уплату арендной платы. Это не совсем верно.

Расчетные документы должны содержать ряд реквизитов, в частности, наименование получателя средств, номер его счета и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН). Следует обратить внимание на то, что пометка «Д. У.» не является частью наименования организации, поэтому, в соответствии с банковскими требованиями, в платежном поручении ее не следует указывать. В графе же «Назначение платежа» платежного поручения, на наш взгляд, следует сделать ссылку на документ, в соответствии с которым производится платеж.

Таким образом, использование пометки «Д. У.» не должно вступать в противоречие с нормативными актами, устанавливающими порядок оформления документов в той или иной сфере.

Принимая недвижимое имущество в доверительное управление, многие доверительные управляющие просят выделить им под офис часть помещений в передаваемом здании для реализации функций по договору доверительного управления. Здесь необходимо учитывать, что управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору

доверительного управления имуществом (п. 3 ст. 884 ГК РК). В связи с этим очень важно правильно оформить такие отношения. Можно предложить несколько способов решения этой проблемы. Наиболее простой — из состава передаваемого в доверительное управление имущества помещения, которые управляющий собирается использовать под офис, исключить, сдать их ему в аренду по отдельному договору. Например, в доверительное управление может быть передано здание за исключением комнат № 1—15 на первом этаже.

Согласно ст. 888 Гражданского кодекса, доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления. Также ему необходимо возместить обоснованные расходы, произведенные при доверительном управлении имуществом. Делать это следует за счет доходов от использования этого имущества. В связи с этим, в договоре доверительного управления можно предусмотреть следующее. Право пользования помещением в здании, переданном в доверительное управление, можно рассматривать как одну из составных частей такого вознаграждения. Также в договоре можно установить, что право пользования частью помещения в здании, переданном в доверительное управление, является компенсацией расходов управляющего. При этом такая часть помещения должна учитываться доверительным управляющим отдельно от имущества, переданного ему в доверительное управление.