

УДК 347.45 / 47

## **ПРАВОВИЙ СТАТУС УПРАВИТЕЛЯ ЗА ДОГОВОРОМ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

*І. Плукар*

*Львівський національний університет імені Івана Франка  
вул. Університетська, 1, 79000, Львів, Україна  
e-mail: iplukar@ukr.net*

Досліджено правовий статус управителя як довірчого власника майна, переданого в управління, виокремлено особливості такого правового статусу, зокрема проаналізовано межі здійснення права довірчої власності управителя. Сформульовано низку пропозицій до законодавства.

*Ключові слова:* управитель, довірчий власник, фонд фінансування будівництва житла, фонд операцій із нерухомістю.

Важливе значення для дослідження проблематики договору управління майном у сфері будівництва житла має з'ясування правового статусу управителя, як однієї із сторін договору. Адже саме від його професійності залежить якість послуги, яку замовляє установник управління, укладаючи відповідний договір та передаючи свої грошові кошти в управління.

В українській цивілістиці договору управління майном присвячені праці Р. М. Майданика, І.В. Венедіктової, а дослідженню питань, пов'язаних із застосуванням цього договору саме у сфері будівництва житла – праці І. Чалого та Н. Доценко-Білоус. Проте згадані вчені більшу увагу приділили правовому статусу управителя згідно з ЦК України та фінансовим і бухгалтерським аспектам діяльності управителів у сфері будівництва житла. Отож, основні питання щодо правового статусу управителя у сфері будівництва житла все ще залишаються не висвітленими.

Мета цієї статті – окреслення чіткого правового статусу управителя за договором управління майном у сфері будівництва житла, оскільки це сприятиме кращому розумінню обсягу його прав та обов'язків як контрагентами – установниками управління, так і судами під час вирішення спорів за участю таких сторін.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон № 978-IV) дає визначення поняття «управитель», спільне для обох видів договорів управління майном у сфері будівництва житла – договору про участь у фонді фінансування будівництва житла (ФФБ) та договору про придбання сертифікатів фонду операцій із нерухомістю (ФОН): фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим Законом [1].

Згідно з ч. 3 ст. 1033 ЦК України, управитель не може бути вигодонабувачем, оскільки як довірчий власник діє не у власних інтересах, а в інтересах установника управління чи визначеної ним особи.

Також управитель, учиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном, діє в інтересах установників управління, але від свого імені та без довіреності. Окрім того, він має право вимагати усунення будь-яких порушень

його прав на майно, передане в управління, відповідно до статті 396 цього Кодексу. Тобто управитель може використовувати усі речово-правові способи захисту, передбачені главою 29 ЦК України. При цьому, як суб'єкт зобов'язальних правовідносин, управитель також може використовувати і необхідні зобов'язальні способи захисту. Як і під час здійснення інших прав, реалізуючи право на захист, управитель діє без довіреності. У судовому процесі управитель також діє без довіреності та є позивачем і, відповідно, користується усіма процесуальними правами позивача.

Із цього приводу у практиці господарських судів виникло проблемне питання щодо можливості процесуального правонаступництва у відносинах довірчої власності.

Так, Вищий господарський суд України скасував судові рішення у справі № 7/48, якими відмовлено у задоволенні клопотання про залучення до участі у справі правонаступника позивача та заміну сторони у виконавчому провадженні. Суд касаційної інстанції зазначив, що судами першої та апеляційної інстанцій не враховано правової природи права довірчої власності управителя, особливості процедури ліквідації банку і правових наслідків передачі непроданих активів банку в управління під час її здійснення. Висновок господарських судів про те, що за договором управління не відбулося заміни особи у відносинах, щодо яких виник спір, з огляду на те, що до довірчого власника не перейшло право власності на активи, визнано помилковим [7].

Разом з тим у постанові від 08.04.2014 № 12/17 Вищий господарський суд України залишив без змін судові рішення судів першої та апеляційної інстанцій про відмову у задоволенні клопотання про залучення до участі у справі правонаступника позивача та заміну сторони у виконавчому провадженні, зазначивши, що за договором управління майном до управителя не переходить уся сукупність прав та обов'язків установника управління, що свідчить про відсутність універсального правонаступництва, яке є підставою для заміни сторони як у спірних правовідносинах, так і у виконавчому провадженні [4].

У справі № 16/5027/723/2011 Вищий господарський суд України погодився з висновками господарських судів про відсутність обставин, з якими закон пов'язує зміну кредитора правонаступником (управителем), оскільки з договору про передання в управління непроданих активів не вбачається, що кредитор відступив на користь довірчого власника право вимоги за кредитними договорами, на підставі яких у кредитора виникло право вимоги до боржника. Договір не містить відповідних умов, тоді як чинне законодавство передбачає відмінності інституту довірчої власності від відступлення права вимоги, що, зокрема, включає визнання управителя правонаступником кредитора. Управитель за договором управління діє виключно в інтересах установника управління. Наявність такого інтересу виключає заміну сторони у зобов'язанні [5].

На нашу думку, тут потрібно звернути увагу на те, що спірні правовідносини склалися у процедурі ліквідації банку, яка має свої особливості і регулюється відповідними нормативними актами, а тому заміна банку його правонаступником відбувається на підставі закону, а саме ч. 12 ст. 96 Закону України «Про банки і банківську діяльність».

Ця ситуація є специфічною щодо загального регулювання правовідносин за договором управління майном і зумовлена тим, що управитель діє не в інтересах установника управління – банку, який припинить свою діяльність (за загальним правилом, встановленим для договору управління майном, припинення установника управління є підставою припинення самого договору), а в інтересах його вкладників, які будуть бенефіціарами за договором управління майном.

Справді, управитель тут не є учасником матеріальних правовідносин та відповідно, не має свого матеріального інтересу. Наприклад, у спорі про визнання права власності на майно установника управління, яке передане в управління управителю, останній не може бути стороною судового процесу, оскільки оспорується речове право власності установника управління, а не право довірчої власності управителя.

У випадку ж з управителем ФФБ чи ФОН, коли він є позивачем у спорах щодо майна, переданого в управління, то такий його процесуальний статус зумовлений участю в матеріальних відносинах, предметом яких є згадане майно.

Наприклад, ФОН складається не лише з коштів, отриманих в управління, але також і з нерухомості та іншого майна, майнових прав та доходів, набутих від управління цими коштами, серед них і майнових прав та прав вимоги, набутих за договорами про участь у фонді фінансування будівництва. Управитель ФОН щодо цього майна має право здійснювати такі операції: передання в платне користування третім особам, продаж, здійснення інших операцій, не заборонених законодавством.

Отже, у разі виникнення спору у зв'язку з неналежним виконанням зобов'язань за такими договорами саме управитель ФОН буде стороною судового процесу, бо саме він є учасником відповідних матеріальних правовідносин.

Частиною 16 ст. 11 та ч. 2 ст. 13 Закону № 978-IV передбачено, що управитель ФФБ під час здійснення управління ФФБ виступає в інтересах довіритель позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо терміну спорудження і якості об'єктів будівництва та передання об'єктів інвестування довірителям у власність. Відмінність між цими нормами полягає лише у вказівці на те, чи за письмовою заявою довірителя, чи за його дорученням управитель виступатиме позивачем у суді.

Зауважимо, що під поняттям «доручення» у цивільному праві розуміють договір доручення, за яким одна сторона (повірений) зобов'язується вчинити від імені та за рахунок другої сторони (довірителя) певні юридичні дії. На підставі цього договору може видаватися доручення, в якому чітко визначаються юридичні дії, які належить вчинити повіреному, або їхній перелік визначається умовами самого договору.

З викладеного випливає, що правовідносини, які складаються за договором доручення, не є тотожними з тими, що виникають з договору управління майном, за яким управитель діє від свого імені, без довіреності, керуючись умовами договору, Правилами ФФБ/ФОН та законодавством у сфері будівництва житла, а також, окрім юридичних дій, вчиняє й фактичні.

Тому вислів «за дорученням довіритель» є некоректним в лексичному значенні, бо має інше смислове навантаження та суперечить суті правовідносин між управителем та довірителем.

Проте і вказівка на те, що за письмовою заявою довірителя управитель виступає позивачем, не узгоджується з іншими нормами Закону № 978-IV.

Так, одним із основних обов'язків управителя в управлінні як ФФБ, так і ФОН, та водночас запорукою надання належної послуги управителем є здійснення ним контролю за належним виконанням забудовником своїх зобов'язань.

У разі виявлення управителем ризику порушень умов договору він має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором.

При цьому на вчинення усіх таких дій управителю не потрібно чекати на письмову заяву довірителя, це його обов'язок: діяти відповідно до ситуації, вжи-

вати всіх заходів щодо забезпечення інтересів довіритель, за неналежне виконання якого передбачена відповідальність.

З огляду на викладене, на нашу думку, було б доцільним взагалі виключити із наведеної вище законодавчої норми словосполучення «за письмовою заявою довірителя» чи «за дорученням довірителя», а також не деталізувати, у разі невиконання яких саме зобов'язань забудовником управитель може звертатися до суду, оскільки управитель, виявляючи належну турботливість про інтереси установників управління, зобов'язаний вимагати усунення будь-яких порушень щодо майна, переданого в управління, від невизначеного кола осіб, а не лише від забудовника.

Отже, норму, закріплену в абзаці 4 ч. 16 ст. 11 Закону № 978-IV, потрібно викласти в такій редакції: «управитель ФФБ під час здійснення управління ФФБ... виступає позивачем в суді з метою захисту інтересів довіритель», а норму, яка її дублює в абзаці 3 ч. 2 ст. 13 Закону № 978-IV, виключити.

І нарешті, ще однією особливістю правового статусу управителя за договором управління майном у сфері будівництва житла є те, що його довірча власність на майно, передане в управління, має чіткі межі.

Стаття 8 Закону № 978-IV встановлює загальні межі здійснення права довірчої власності управителя.

По-перше, управитель не може доручити управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління ним особисто.

У цьому законодавчому положенні відображено загальний принцип особистого надання послуги виконавцем, який закріплений у ч. 1 ст. 902 ЦК України.

Норми ЦК України щодо договору управління майном передбачають випадки, коли управитель може доручити іншій особі (замісникові) вчинити від його імені дії: якщо це передбачено договором управління майном або цього вимагають інтереси установника управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний термін відповідні вказівки установника управління.

Законом № 978-IV такого винятку не передбачено, а тому управитель у сфері будівництва житла в жодному разі не може доручити здійснення управління майном іншим особам та повинен сам повністю забезпечити дотримання інтересів установника управління. Така межа також зумовлена тим, що якість наданої послуги та її результат безпосередньо залежать від професійності обраного управителя.

Разом з тим статті 23 та 34 Закону № 978-IV передбачають можливість заміни управителя ФФБ та ФОН.

Постановою Кабінету Міністрів України № 490 від 11.05.2011 затверджено Порядок передачі фонду фінансування будівництва житла або фонду операцій з нерухомістю в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду [6].

Проаналізувавши відповідні положення Закону № 978-IV та Порядку, можна виділити такі особливості заміни управителя:

- управитель може бути замінений лише в судовому порядку;
- позивачами у таких спорах можуть бути: 1) довіритель (щодо ФФБ); 2) власники сертифікатів ФОН (щодо ФОН); 3) відповідний орган, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя (Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг);
- підставою позову у такому спорі є порушення управителем законодавства про фінансові послуги;
- до нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довіритель цього ФФБ (власників сертифікатів ФОН) та відповідного забудовника, а також щодо інших третіх осіб;

– управитель ФФБ (ФОН) зобов'язаний передати новому управителю фонду майно, що перебуває у довірчій власності управителя фонду, та документи, які регламентують функціонування такого фонду;

– новий управитель зобов'язаний оприлюднити повідомлення про прийняття рішення суду, а також письмово повідомити усіх контрагентів та Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

По-друге, управитель не може використовувати отримане в управлінні майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном.

Управитель фонду на праві довірчої власності здійснює управління фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів у напрямках, зазначених у Правилах. Для ФФБ – це фінансування будівництва, для ФОН – це здійснення операцій з нерухомістю.

Разом з тим ч. 1 ст. 7 Закону № 978-IV передбачено, що вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, банк-управитель має право використовувати під час здійснення банківських операцій [1].

Ця норма не відповідає чинному законодавству, що регулює правовідносини у банківській сфері. Так, ст. 47 Закону України «Про банки і банківську діяльність» викладена у новій редакції відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності банків» № 3024-VI від 15.02.2011 [2] та тепер має назву «Види діяльності банку», а не «Банківські операції». Із врахуванням змін до ст. 47 Закону України «Про банки і банківську діяльність» [3] логічно було б під поняттям «банківські операції», яке закріплене у ч. 1 ст. 7 Закону № 978-IV, розуміти усі банківські послуги, фінансові послуги (крім страхування) та інші види банківської діяльності.

Проте лише термінологічних змін у ч. 1 ст. 7 № 978-IV Закону буде не достатньо. На наш погляд, з ч. 1 ст. 7 Закону № 978-IV потрібно виключити положення, згідно з яким «вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, банк-управитель має право використовувати під час банківських операцій», як таке, що суперечить принципу цільового використання переданих в управління коштів.

По-третє, управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.

Наведена межа ілюструє відмінності між правовим статусом довірителя та управителя. Так, довіритель, може у будь-який час відмовитись від участі в ФФБ з будь-яких підстав, а управитель може вимагати розірвання договору лише у разі невиконання установником управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.

За договором про придбання сертифікатів ФОН управитель може прийняти рішення про дострокове припинення функціонування ФОН та викуп сертифікатів такого ФОН, якщо протягом року відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину, розмір якої визначений Правилами ФОН, але не більше п'яти відсотків від номінальної вартості.

По-четверте, управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

Так, одним із основних документів, який містить обов'язкові до виконання усіма суб'єктами фінансово-кредитних механізмів житла норми, є, відповідно, Правила ФФБ чи ФОН, зміни та доповнення до яких управитель не має права вносити після визнання їх довірцями та внесення коштів до відповідного фонду, без письмової згоди усіх довірцелів.

Інша межа закріплена у ч. 3 ст. 7 Закону № 978-IV: управитель під час здійснення права довірчої власності не може відповідати за своїми боргами активами фонду [1].

З метою розмежування активів фонду та власних активів управителя законодавчо визначено, що майно, передане в управління, має бути відокремлене від майна управителя. Майно, передане в управління, управитель має обліковувати на окремому балансі і щодо нього вести окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються на окремому банківському рахунку.

Положення про те, що управитель не може відповідати за свої борги активами фонду, впливає також з того, що такі активи перебувають лише у довірчій власності управителя, яка має цільовий характер, а отже, як зазначалось вище, він не може використовувати отримане в управління майно в будь-яких інших цілях, окрім тих, що визначені в договорі управління майном.

Отже, правовий статус управителя за договором управління майном визначається тим, що він є довірчим власником переданого в управління майна.

До особливостей його правового статусу належать:

- управитель не може бути вигодонабувачем за договором;
- управитель діє від свого імені в інтересах установників управління без довіреності, в тому числі виступає позивачем у суді з метою захисту інтересів довірцелів;

- право довірчої власності управителя має чіткі межі, зокрема: 1) обов'язкове, без винятків, особисте надання послуги; 2) її цільовий характер; 3) неможливість ініціювання дострокового припинення договору, окрім деяких випадків; 4) неможливість встановлення обов'язкових умов після передання коштів в управління, без згоди усіх довірцелів; 5) заборона відповідати активами фондів за своїми боргами та обов'язкове відокремлення майна.

#### Список використаної літератури

1. Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 52. – Ст. 377.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання діяльності банків» від 15.02.2011 р. № 3024-VI 490 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://search.ligazakon.ua>
3. Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 р. № 2121-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://search.ligazakon.ua>
4. Постанова Вищого господарського суду України від 08.04.2014 р. за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна компанія «ІФГ Капітал» на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 10.12.2013 р. та постанову Київського апеляційного господарського суду від 28.01.2014 р. у справі № 12/17 за позовом ТОВ «Український промисловий банк» до ТОВ «Чернігів-Петрол» про стягнення заборгованості 170 144 763, 53 грн [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>
5. Постанова Вищого господарського суду України від 23.07.2014 р. за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна компанія «ІФГ Капітал» на

- постанову Львівського апеляційного господарського суду від 15.04.2014 р. та на ухвалу Господарського суду Чернівецької області від 24.02.2014 р. у справі № 16/5027/723/2011 за позовом ТОВ «Український промисловий банк» до ТОВ «Полістар» про стягнення 1 883 061, 15 грн [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі фонду фінансування будівництва житла або фонду операцій з нерухомістю іншої фінансовій установі за рішенням суду» від 11.05.2011 р. № 490 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://search.ligazakon.ua>
  7. Постанова Вищого господарського суду України від 15.10.2014 р. за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю «Інвестиційна компанія «ІФГ Капітал» на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 07.05.2014 р. та постанову Київського апеляційного господарського суду від 11.06.2014 р. у справі № 7/48 за позовом ТОВ «Український промисловий банк» до Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Степ» про стягнення 3 754 341, 25 грн [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>
  8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

*Стаття: надійшла до редакції 28.04.2015  
прийнята до друку 01.07.2015*

## **THE LEGAL STATUS OF THE TRUSTEE UNDER PROPERTY MANAGEMENT CONTRACT IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION**

***I. Plukar***

*Ivan Franko National University of Lviv  
Universytetska Str. 1 UA – 79000 Lviv, Ukraine  
e-mail: [iplukar@ukr.net](mailto:iplukar@ukr.net)*

The article contains the research of the legal status of the trustee as a trust owner of trust property. In particular, the following special aspects of this legal status have been emphasized and analyzed:

- the trustee cannot be the beneficiary under the contract;
- the trustee acts in his name and in the interests of the trustors without the power of attorney, as well as sues in the court for the purpose of protecting the trustors' interests;
- the trustee's right of trust property has distinct limits, including: 1) mandatory and with no exceptions personal provision of service; at that, the grounds and the procedure of changing the trustee are defined in the article; 2) its purposive character: the trustee shall transfer a part of received funds to the areas indicated in the Rules (for financing the construction or for real estate transactions) in order to achieve the goal of property management determined by the founders of the related fund; 3) impossibility to initiate early termination of the contract, except for a limited number of cases; 4) impossibility to establish mandatory requirements without the consent of all trustors, after the funds have been transferred for management; 5) prohibition of liability for debts with the funds' assets and a mandatory separation of property.

The research completed in this article is focused on determining the exact legal status of the trustee under property management contract in residential construction. This shall assist to better understanding the scope of his rights and obligations by both, the contractors – trustors, and the courts when solving the disputes with these parties involved.