

УДК 658.2(083)

Михальчишина Л.Г., к.е.н, доцент©
Вінницький національний аграрний університет

ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

Розкрито нормативне регулювання операцій довірчого управління нерухомим майном в Україні та зарубіжних країнах.

Ключові слова: довірче управління, майно, бухгалтерський облік, установник управління, управитель.

Постановка проблеми. Розвиток економічних відносин вимагає постійного удосконалення способів використання наявних матеріальних цінностей суб'єктами господарювання. За таких умов формуються нові юридичні конструкції, які дають змогу отримувати економічну вигоду учасникам таких правовідносин від використання майна, в тому числі нерухомого. Однією з таких юридичних конструкцій є довірче управління майном, яке з'явилося в цивільному праві України відносно недавно.

Досвід зарубіжних країн показує, що 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 майном, має суттєві недоліки та протиріччя, зокрема, в частині регулювання бухгалтерського обліку операцій довірчого управління нерухомим майном.

Аналіз останніх досліджень. Розвитком теорії і методології бухгалтерського обліку управління майном займаються такі вітчизняні й зарубіжні вчені, як А.М. Асаул, З.Е. Беневоленська, М.І. Бондар, М.І. Брагінський, М.М. Булигін, В.В. Вітрянський, О.Г. Денисюк, О.Б. Кушина, Д.В. Курсєєв, Л.Ю. Міхеєва, Д.В. Мещеряков, Д.О. Подгорнов, О.Ю. Скворцов, Т.О. Столбунова, Є.О. Суханов, І.Г. Чалий, М.В. Ясус. Не применшуючи вагомий внесок дослідників у розвиток теорії і методології бухгалтерського обліку і контролю операцій з управління нерухомим майном, особлива природа таких операцій зумовлює необхідність розробки теоретичних і методичних положень бухгалтерського обліку операцій з управління майном. Зокрема, потребують вирішення проблемні питання, пов'язані з неузгодженістю юридичного та економічного змісту довірчого управління майном як об'єкта бухгалтерського обліку.

Мета статті. Метою нашого дослідження є проведення критичного аналізу нормативного регулювання операцій довірчого управління майном.

Термін "довірче управління" з'явився в українському законодавстві

лише з початком переходу економіки до ринкових умов. В умовах планової економіки розвиток таких відносин був неможливий, основною причиною цього був плановий характер розподілу грошових коштів, майна підприємств і отриманого прибутку. Необхідність введення поняття довірчого управління з'явилася на етапі приватизації державних підприємств, за умовами якої частина акцій повинна була залишитися у власності держави. Проте державні інститути не мали тоді представників, які могли б професійно використовувати наявну власність в цілях отримання максимального прибутку.

Передумовами виникнення та розвитку операцій довірчого управління нерухомим майном в Україні є:

- трансформація економічних відносин, активізація процесів приватизації та зростання ролі приватної власності;
- перерозподіл капіталу між учасниками економічних відносин;
- наявні протиріччя та неузгодженості положень законодавства;
- розвиток відносин у сфері банківського та інвестиційного управління;
- виникнення та зростання кількості довірчих товариств, ріелторських компаній, девелопментських компаній;
- досвід здійснення довірчих операцій у сфері управління майном в країнах Західної Європи та США;
- потреба отримати позитивний ефект від розпорядження об'єктами народного господарства, що зумовлено державною політикою в цілому.

На сьогоднішній день основні принципи і вимоги до порядку організації операцій довірчого управління закріплено главою 70 Цивільного кодексу України [1], статтею 153 (п. 13) Податкового кодексу України [2], статтею 6 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [3], статтею 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [4], статтею 17 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" [5], статтею 4 Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг" [6], статтею 34 Закону України "Про іпотечку" [7], Законом України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" [8], в яких містяться положення щодо регулювання відносин довірчого управління майном (рис. 1).

В Україні Цивільний кодекс фактично є основним документом, який визначає не лише правові аспекти операцій з управління нерухомим майном, але й обумовлює особливості їх облікового відображення. Так, стаття 1029 Цивільного кодексу України визначає управління майном, як управління за договором у відповідності, з якою 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) [1].

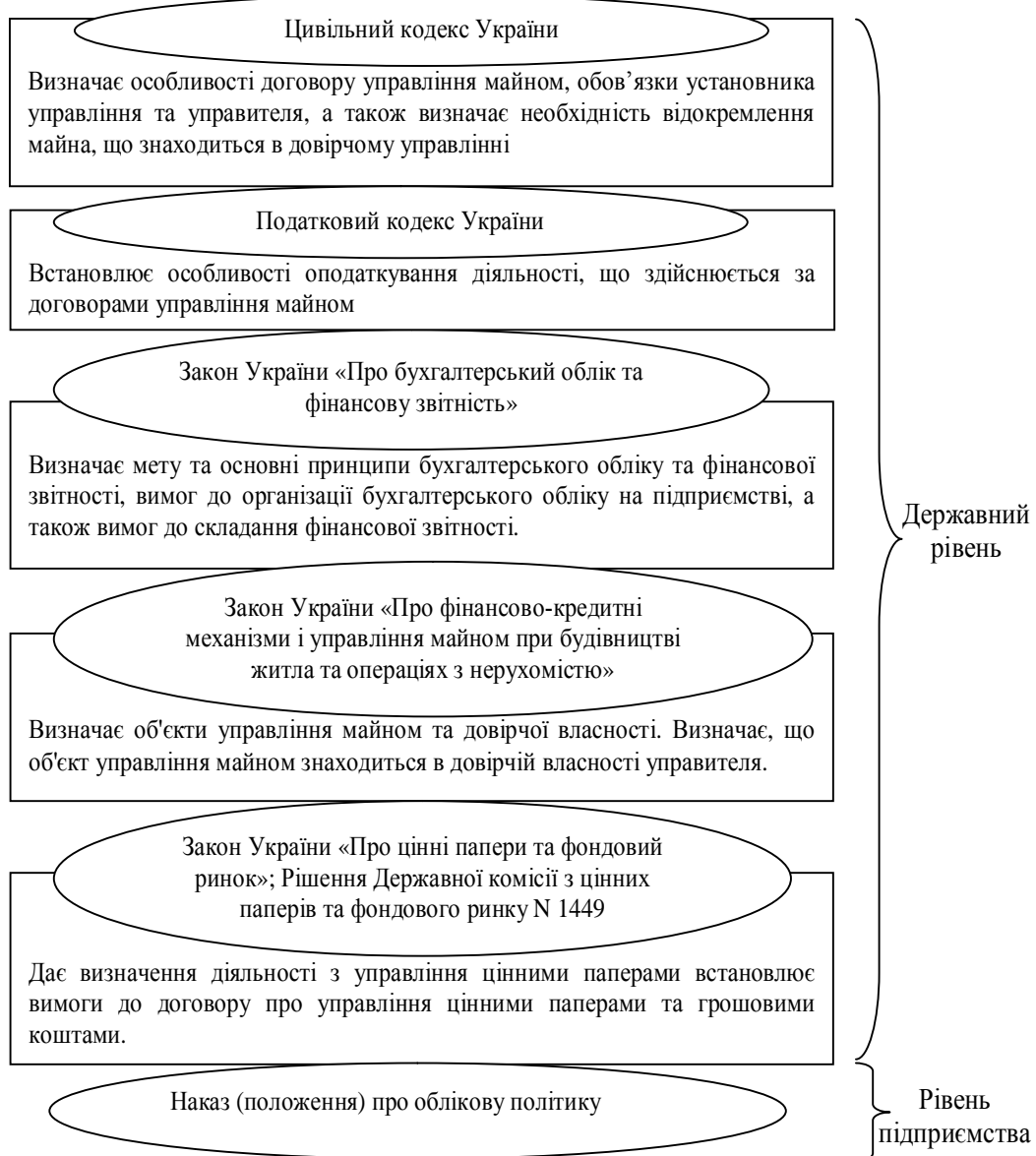


Рис. 1. Нормативно-правове регулювання операцій з довірчого управління нерухомим майном

Джерело: розробка автора.

Управитель майна здійснює відносно переданого майна юридичні і фактичні дії від свого імені, але не має при цьому права власності на нього. У

такому разі управитель майна повинен володіти певною мірою самостійності, яка визначена договором довірчого управління, яким можуть бути передбачені обмеження відносно окремих дій щодо довірчого управління майном.

Цивільний кодекс Російської Федерації в основному визначає однакові вимоги до операцій з управління майном, що і Цивільний кодекс України, проте норми Цивільного кодексу Російської Федерації знайшли своє прикладне застосування для відображення в бухгалтерському обліку в частині затвердження "Рекомендацій з відображення в бухгалтерському обліку організацій операцій, пов'язаних із здійсненням договору довірчого управління майном", на відміну від української законодавчої практики.

Для визнання специфіки операцій довірчого управління майном необхідна наявність певних ознак, що дозволяють виділити їх із всієї сукупності економічних операцій з майном. Такими ознаками довірчого управління нерухомим майном можуть виступати:

1. основою виникнення відносин з управління нерухомим майном є договір між установником управління та управителем;
2. правовідносини управління нерухомим майном реалізуються між рівними, самостійними та незалежними один від одного суб'єктами;
3. управління нерухомим майном є інститутом зобов'язального права, а не речового;
4. нерухоме майно, передане в довірче управління, повинно належати установнику управління на праві власності;
5. управління нерухомим майном є лише способом реалізації власником належних йому правомочностей (володіння, користування, розпорядження), не встановлює нового права власності;
6. управління нерухомим майном характеризується складним предметом, який включає два об'єкти: майно, передане в довірче управління та фактичні й юридичні дії управителя з управління нерухомим майном;
7. правовідносини управління нерухомим майном характеризуються особистим виконанням зобов'язань з управління майном, проте не відносяться до фідучіарних (особисто-довірчих) правовідносин;
8. висока ризиковість операцій довірчого управління нерухомим майном, пов'язана з ризиком його втрати та вимагає певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем;
9. правовідносини управління нерухомим майном мають двосторонній і платний характер.

Отже, довірче управління нерухомим майном не передбачає передачі права власності установника управління управителю нерухомого майна, а є зобов'язанням управителя щодо виконання положень, обумовлених договором, на платній основі. Зазначені вище особливості впливають на відображення операцій довірчого управління нерухомим майном в бухгалтерському обліку як установника управління (нерухоме майно відображається у нього на балансових рахунках із застосуванням

відповідних розрізів аналітики), так і управителя (в балансі відображається зобов'язання перед установником управління щодо довірчого управління нерухомим майном; нерухоме майно, отримане в управління, відображається на позабалансових рахунках).

Поняття “довірчого управління” знаходить нормативне закріплення у цивільному законодавстві Республіки Білорусь (глава 52), Республіки Казахстан (глава 44), Республіки Молдова (глава XIV), Республіки Таджикистан (глава 48), Республіки Узбекистан (глава 49), Російської Федерації (глава 53).

У Цивільному кодексі України (глава 70) закріплено поняття “управління майном”, а не “довірче управління”. Це може бути пов'язано з тим, що законодавець акцентував увагу на тому, що управління майном не передбачає право розпорядження ним. Разом з тим, варто згадати, що управління майном не відносячись до фідучіарних угод має довірчий характер, обумовлений ризиком втрати майна та необхідністю певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем. На цьому акцентує увагу, д.ю.н., проф. Л.Ю. Міхеєва [9, с. 76-80], яка наголошує на необхідності розмежування особисто-довірчого (фідучіарного) характеру правовідносин та фактичної довіри, яка викинає між сторонами довірчого управління майном.

Не зважаючи, що довірче управління нерухомим майном як конструкція романо-германської системи права не досягає такого високого ступеня довіри як траст в англо-саксонській системі права, значення особи учасників договору довірчого управління є достатньо високим. Гузікова С.В. підкреслює, що право установника управління на отримання вигід від майна нерозривно пов'язано з його особистістю і довірчий управитель, навіть діючи як професіонал, може розраховувати на певну довірчість правовідносин [10, с. 307].

Підтримуємо думку, к.ю.н., доц. М.В. Ясуса [11], що термін “довірчий” має особливе значення для розкриття одного з принципів довірчого управління майном – принципу довірчості (прояву належної дбайливості та дотримання інтересів вигодонабувача). Про важливість довіри у довірчому управлінні нерухомим майном, наголошує професор З.Е. Беневоленська, виділяючи її як окремий конструктивний елемент довірчого управління [12, с. 307].

Установник управління надаючи майно в довірчу управління делегує управителю частину своїх правочинів щодо управління майном, виражаючи управителю певну довіру в тому, що він не скористається своїми можливостями у своїх особистих інтересах, а буде реалізовувати їх виключно на благо власника. В свою чергу, установник управління, виразивши управителеві свою довіру, не втручається у його діяльність (крім, випадків передбачених договором), що допомагає налагодити тісні партнерські стосунки між суб'єктами довірчого управління. У

підтвердження думки наведемо вислів англійського соціолога проф. Е. Гідденса, що “довіра стає сполучною ланкою між вірою в надійність наших партнерів і впевненістю, що базується на контролі над обставинами, досягнутому нами в минулому досвіді” [13, с. 452].

Висновки. З метою усунення протиріч в законодавстві України щодо довірчого управління майном пропонуємо главу 70 Цивільного кодексу України перейменувати з “управління майном” на “довірче управління майном” з внесенням відповідних змін у понятійний апарат, оскільки така зміна сприятиме більш повному розкриттю юридичної суті поняття та подальшому економічному обґрунтуванню.

Література

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.25.76&nobreak=1>.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
3. 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>.
4. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15>.
5. Закон України “Про цінні папери та фондовий ринок” від 23 лютого 2006 року № 3480-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3480-15&p=1309777145427360>.
6. Закон України “Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” № 2664-III, 12.07.2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1087.807.17&nobreak=1>.
7. Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 № 898-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15>.
8. Закон України “Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні” № 996-XIV від 16.07.1999 р.: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=996-14>.
9. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом / Под ред. В.М. Чернова. – М.: Юристь, 1999. – 176 с.

10. Гузикова С.В. Доверительное управление: гражданско-правовые отношения и их содержание. – В. кн.: Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. С.С. Алексеева. Исследовательский центр частного права. Уральский филиал. Российская школа частного права. Уральское отделение. – М., 2000.

11. Ясус М.В. О доверительном управлении имуществом [Электронный ресурс] / М.В. Ясус // Законодательство и экономика. – 1999. – № 3. – Режим доступа: http://www.juristlib.ru/book_1434.html.

12. Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства [Текст]: [монография] / З.Э. Беневоленская. – 2-е издание, перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – 288 с.

13. Отти К.В. Институт доверия в системе современных экономических отношений [Электронный ресурс] / К.В. Отти, О.А. Орлова, О.Н. Сиваш // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. – 2009. – № 2. – С. 452-453.

Summary

Mykhalchyshyna L.G.

Vinnytsia National Agrarian University

LEGAL BASES OF REGULATION OF OPERATIONS ON TRUST MANAGEMENT OF PROPERTY

Disclosed to the normative regulation of transactions of real estate trust management in Ukraine and foreign countries.

Key words: *trust management, property accounting, installer management, managing.*

Рецензент – д.е.н., професор Музика П.М.