

Бек А.О., Березюк В.И.
*Карагандинский университет Казпотребсоюза,
г. Караганда, Казахстан*

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ У ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

Доверительное управление имуществом – это сервис, определенные услуги на рынке недвижимости, которые регламентируются законодательством Республики Казахстан. Сегодня на рынке распространены договоры доверительного управления, в частности управления объектами недвижимости. Собственники чаще стали отдавать недвижимость в доверительное управление, а не в аренду. Доверительное управление недвижимым имуществом – это передача собственником (учредителем) своего имущества по договору доверительного управления управляющему, который будет управлять имуществом в интересах собственника за вознаграждение [1].

Арендодатель по договору аренды передает во временное пользование имущество арендатору и получает определенное вознаграждение - фиксированную арендную плату. В соответствии с договором доверительного управления имуществом (ДДУИ) собственник имущества получает доход в виде финансового результата от использования данного имущества, управление при этом осуществляется управляющим. Передача управления не влечет прекращения права собственности или его перехода. Заключение ДДУИ чаще всего обусловлено стремлением привлечь специалистов, желанием освободиться от деятельности по управлению имуществом, но при этом сохранить прибыль, уменьшенную на вознаграждение управляющему.

Отношения доверительного управления имуществом регулируются главой 44 ГК РК, где в статье 886 установлено, что по ДДУИ одна сторона (учредитель доверительного управления) передает другой стороне (доверительному

управляющему) имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах указанного учредителем лица (выгодоприобретателя) [1].

В соответствии законодательством доверительное управление учреждается на основании: 1) сделки - различают возникновение доверительного управления в силу договора, где имеется соглашение на этот счет двух и более лиц, и его возникновение в силу односторонней сделки, например завещания, в котором назначен исполнитель завещания (доверительный управляющий); 2) решения суда - (при банкротстве, установлении опеки над имуществом недееспособного, безвестно отсутствующего или объявленного умершим гражданина и в других случаях, предусмотренных законодательными актами); 3) административного акта - (при установлении опеки над имуществом несовершеннолетнего, умершего; поступлении предпринимателя на государственную службу и в других случаях, предусмотренных законодательными актами) [2].

Договор доверительного управления - это относительное правоотношение, которое направлено на установление специфического набора полномочий доверительного управляющего и, кроме того, на учет воли учредителя доверительного управления. Доверительное управление может иметь целью:

- извлечение доходов из имущества, увеличение имущества;
- или просто поддержание имущества в надлежащем состоянии.

Договор, безусловно, является одним из оснований возникновения доверительного управления. Он может быть учрежден исходя из любых побуждений, за исключением противоправных, и позволяет реализовать практически весь объем прав собственника или иного правообладателя. В этом отношении он отличается от смежных договорных отношений - договоров поручения и договора комиссии.

В период действия ДДУИ учредитель доверительного управления не вправе осуществлять какие-либо действия в отношении имущества, находящегося в доверительном управлении, если иное не установлено законодательными актами РК или указанным договором.

ДДУИ должен предусматривать: 1) предмет и срок договора доверительного управления имуществом; 2) состав имущества, передаваемого в доверительное управление; 3) указание о выгодоприобретателе; 4) сроки и форму отчетности доверительного управляющего; 5) указание на лицо, получающее доверенное имущество в случае прекращения договора доверительного управления имуществом [3].

Для отдельных видов договоров законодательными актами могут быть предусмотрены и иные существенные условия. Учредителем доверительного управления имуществом (ст. 884 ГК РК) может быть: собственник; субъект иного вещного права; компетентный орган, уполномоченные на передачу имущества в доверительное управление [1]. Доверительным управляющим может быть любое лицо, если иное не предусмотрено законодательными актами. Так, участниками в отношениях по доверительному управлению могут выступать: учредитель управления, управляющий, выгодоприобретатель. Роль управляющего никогда не может совпадать ни с учредителем, ни с выгодоприобретателем, их функции несовместимы. В качестве любого из трех видов субъектов отношения по управлению могут выступать резиденты либо нерезиденты как физические, так и юридические лица.

Объектом доверительного управления может быть любое имущество, включая деньги, ценные бумаги и имущественные права, если иное не предусмотрено законодательными актами (ст. 885 ГК РК) [1].

Имущество, приобретенное и (или) полученное доверительным управляющим в процессе осуществления возложенных на него обязанностей, включается в состав доверенного имущества.

Литература:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27.12.1994 года N268-XIII
2. Дорошева Г. Доверительное управление имуществом. Бухгалтерские и налоговые аспекты учета. Режим доступа: <https://online.zakon.kz> (Дата обращения 28.01.2021 г.)
3. Серик Т. Доверительное управление - аренда без хлопот. Режим доступа: <https://www.kn.kz/article/7753/> (Дата обращения 28.01.2021 г.)