

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ У БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА

Розробка нового законодавства нерідко характеризується пошуками рішень і вжиттям заходів, які мають задовольнити потреби всіх суб'єктів. При цьому інколи використовуються конструкції, апробовані в зарубіжних правових системах, хоча не завжди таке запозичення є доцільним і виправданим. Яскравим прикладом цього можна назвати закріплення в українському законодавстві категорії «довірча власність».

Концепції права власності в цілому й відносини з управління майном, зокрема, істотно різняться в англосаксонській і континентальних правових сім'ях. Ці, а також інші пов'язані з ними, проблеми досліджувалися в працях М.І. Брагінського, І.В. Венедиктової, В.В. Вітрянського, Ю.В. Курпас, Р.А. Майданика, М.В. Мащенко, С.О. Сліпченка, М.М. Слюсаревського, а питання щодо управління грошовими коштами І.А. Безклубого й О.П. Подцерковного. Що стосується регламентування окремих видів дого-

ворів з управління майном в Україні, то їх актуальність не оспорується.

Сутність права довірчої власності (трасту) як інституту англо-американської системи права полягає в тому, що одна особа – власник майна (засновник довірчої власності) передає його майно іншій особі – довірчому власникові в управління в інтересах указаної особи першим – бенефіціара. Вважається, що кожен з названих учасників відносин трасту в певному обсязі має правомочності власника, тобто виступає суб'єктом права власності. Довірча власність ґрунтується на концепції, так би мовити, розщеплення: одна частина правомочностей (управління й розпорядження майном) належить довірчому власникові, інша (отримання вигоди й доходів від користування майном) – бенефіціарові. Ще одна специфічність, характерна для відносин трасту, – стосунки його засновника й управителя передбачають високий ступінь довіри, що відповідає уявленням

про справедливість, якими керуються суди англо-американського права при вирішенні спорів [7, с. 119]. Континентальне право, на відміну від англо-американського, яке базується на системі судових прецедентів, не знає поділу права на загальне і право справедливості. Цивільний кодекс України (далі – ЦК) згадує право довірчої власності, але не містить його визначення. Разом із тим існують різні погляди, які визначають траст як «квазіречевий» інститут, обґрунтування якого дається за допомогою термінів континентального права [5, с. 4].

Мета статті – встановити особливості регулювання договору управління майном у будівництві й окреслити його основні умови.

Зміни в ст. 1029 ЦК України узгодили Кодекс із прийнятим 19 червня 2003 р. Законом України «Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон) [8; 2003. – №30. – Ст. 1525]. Як відмічає І. В. Венедиктова при формулюванні договору довірчого управління майном, практично його дефініція відображена в ст. 1029 ЦК, де тільки при викладенні термінів бракує слова «довірчий», а замість «...інша сторона зобов'язується за винагороду...» прописано: «...інші сторони зобов'язуються за плату здійснювати

від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вигодонабувача» [2, с. 89]. За наявності договору з ідентичним найменуванням у Законі й у Кодексі існують відмінності в його регулюванні за цими актами.

Договір управління майном у будівництві відповідно до Закону це правовий акт, за яким установник управління передає управителеві в довірчу власність з метою досягнення намічених ним цілей і встановлює обмеження щодо окремих дій останнього. Але необхідно погодитися з тим, що власник майна (в нашому випадку установник) при цьому не передає своїх повноважень довірчому управителеві, а шляхом укладення договору лише покладає на нього певні обов'язки по його управлінню [1, с. 801].

Предметом цього договору про участь у фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ) є дії довірителя з передачі грошових коштів для їх вкладення в об'єкт інвестування для придбання житла у власність на умовах цього договору [5, с. 19], тобто предмет обтяжений метою інвестування. Предметом договору управління майном за ЦК є будь-які юридичні і фактичні дії, виконувані з ним довірчим управителем від свого імені в інтересах установника управління або зазначеної ним особи (вигодонабувача). Причому за

цим договором такі дії не повинні суперечити закону й бути об'єктивно можливими [2, с.136, 137]. З нашого погляду, треба враховувати норми статей 1029 і 1030 ЦК, в яких легально закріплено предмет договору, який включає майно, і в такому разі погодитися з розумінням предмета, який включає не тільки майно, передане в управління, а й учинення управителем від свого імені юридичних і фактичних дій [9, с. 691]. З огляду на те, що ст. 190 ЦК майнові права закріплює як речові і фактично дії управителя стосуються саме цих прав, а кінцевий результат не передбачає усунення установника від реалізації ним прав власності, доречно погодитися з тими цивілістами, які вважають, що договір управління майном за Законом і з такою ж назвою за ЦК – це договори, на підставі яких виникають зобов'язальні правовідносини, а довірчий управитель виступає особою, яка виконує свої зобов'язання перед власником і довірче управління майном є зобов'язальними правовідносинами [1, с.815; 12, с.5].

Але щодо мети договору існує умова виникнення в установника в майбутньому речового права на побудоване майно. Правильно підмічена особливість одночасного існування зобов'язальних правовідносин і речових прав Р.А. Майдаником. Вона полягає в тому, що довірчі відноси-

ни зумовлюють існування речового титулу, обтяженого довірчим зобов'язанням, яке за своєю сутністю означає добросовісно прийнятий на себе обов'язок довірчого власника діяти в інтересах іншого на умовах договору або закону як у своїх власних інтересах. Довірчий власник – це єдиний суб'єкт речового права на майно, яке перебуває в його власності, а установник і третя особа мають лише зобов'язальні права [4, с. 50, 54].

Наведене дозволяє окреслити об'єкт досліджуваного договору, який необхідно розглядати як матеріальний і юридичний об'єкт прав та дій, що виникають на його підставі. За абз.8 ч.2 ст.2 Закону об'єктом договору управління майном у будівництві для фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН) є кошти, отримані управителем цього фонду в управління, нерухомість та інше майно, майнові права й доходи, набуті від управління цими коштами, а для ФФБ згідно з абз.9 ч.2 ст.2 і ст.6 цього Закону цим об'єктом виступають тільки кошти. За ст.1030 ЦК об'єктом такого договору є підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухомі речі, цінні папери, грошові кошти, майнові права та інше майно. Особливість грошей як об'єкта справедливо підкреслена І.В. Венедиктовою: гроші можуть бути об'єктом довірчого управління май-

ном, але для них, як і для майнових прав, має бути розроблено специфічний механізм управління, який повинен бути нормативно закріплений [2, с. 132]. В окремих позиціях схожа думка щодо цього в О.П. Подцерковного, який вважає, що гроші можуть становити об'єкт управління у складі цілісного майнового комплексу юридичної особи або громадянина лише в системі речового права, яким на сьогодні інститут довірчого управління не є. Кошти, які знаходяться в довірчому управлінні, стверджує вчений, потребують спеціального відокремленого інституційного закріплення, яке не може бути охоплено єдиними принципами регулювання з регулюванням довірчого управління іншим (негрошовим) майном [9, с.183, 184].

Як бачимо, що за ЦК поняття «об'єкт» у договорі управління є ширшим за змістом ніж у договорі управління майном в будівництві за Законом, який для забезпечення інтересів усіх довіритель об'єктує види майна можливістю його використання для досягнення мети, а на зміст правовідносин у такому договорі (особливо у ФФБ) суттєво впливає характер об'єкта, грошей. Відповідно до абз. 4 ч.1 ст.2 та ч.3 ст.5 Закону договір управління майном у будівництві для ФФБ укладається для досягнення визначених цілей установником управління (за на-

явності виконавця мети фінансування – забудовника) – будівництва житла й отримання його у власність, а для ФОН – також одержання доходів (ч.4 ст.5 Закону).

Як зауважує І.В. Венедиктова, мета договору управління майном за ЦК характеризується своєю спрямованістю, як-то: (а) утримання останнього в належному стані; (б) збільшення майнової маси; (в) одержання прибутків від його використання [2, с.91-92]. Можна стверджувати, що вона визначається з урахуванням доручення власника (установника) управителеві виконувати частину його повноважень, заснованих на праві власності.

Головною особливістю суб'єктного складу договору управління майном у будівництві є те, що управитель – це фінансова установа, яка отримала в установленому порядку ліцензію й від свого імені діє в інтересах довірителя, здійснюючи управління залученими коштами згідно із законодавством, правилами фонду. За ст.1033 ЦК цією особою може бути суб'єкт підприємницької діяльності, в тому числі за ч.2 ст.55 ГК України й фізичні особи – підприємці. Але відповідно ст.4 Закону управління майном у будівництві (як і довірче управління фінансовими активами) є фінансовою послугою, що не пе-

редбачається ЦК для всіх видів майна.

Основною рисою досліджуваного нами договору як господарського правочину є його спрямованість на забезпечення окремих цілей Законом, які впливають і на побудову певних господарських правовідносин між установником (інвестором) та управителем залежно від порядку інвестування (через ФФБ або ФОН), а також наявність виконавця й мети всього механізму – забудовника.

У той же час договір управління майном у будівництві, як вбачається, є інвестиційним, різновидом господарських договорів з власним специфічним об'єктом, предметом, особливим суб'єктом складом. В.А. Січевлюк визначає його як самостійний інвестиційний договір на будівництво житла [11]. Вдале, на нашу думку, формулювання цього правочину пропонує О.Е. Сімсон, яка розглядає його як «договір, однією зі сторін якого є інвестор (юридична чи фізична особа або держава), а іншою – реципієнт (юридична особа, що вже існує, або спеціально створена інвестором, фізична особа, держава) і який регулює відносини з приводу довгострокового вкладення майна, майнових прав та інших цінностей, що мають ринкову вартість (у відповідному вигляді, формі та кількості) в обраний об'єкт інвестування (реальний, фінансовий,

інтелектуальний), передбачені законодавством України, з метою отримання прибутку і мають ринковий характер» [10, с. 19]. Відповідно до ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [3; 1991. – №47. – Ст.646] від 18 вересня 1991 р. на підставі наявності механізму, що передбачає інвестування й фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, виключно через ФФБ, ФОН. Хоча цей договір визначається як інвестиційний, в працях деяких науковців його не відносять до інвестиційних, а тільки до договорів про надання фінансових послуг у випадках залучення (акумулявання) коштів кількох замовників на будівництво одного інвестиційного об'єкта [6, с. 19].

Як зазначено в ст. 638 ЦК, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди щодо всіх суттєвих його умов. І.В. Венедиктова зазначає, що останні необхідні й достатні для того, щоб договір вважався укладеним, проте законом визначаються не конкретно самі істотні умови, а окреслюється їх коло [2, с.169, 170]. На нашу думку, до умов, перелічених у ст.1035 ЦК, слід ще додати спеціальні для такого договору: (а) про майно,

що належить передачі в довірче управління; (б) умови управління й виконання обов'язків перед вигодонабувачем (його установником) згідно зі ст.1037 ЦК; (в) про винагороду управителеві (ст.1042 ЦК); (г) про мету договору (ст.1029 ЦК). Без указаних умов реалізація договору та його виконання неможливі.

Досліджуваний договір містить суттєві умови, названі в ст.14 Закону, які підтверджують зміст правовідносин: установник – управитель – забудовник. Фактично вони також частково регламентують, а одночасно повинні детальніше регулювати наявні правовідносини між управителем і забудовником, які забезпечуватимуть інтереси установників. Насамперед це стосується захисту прав останніх на майбутнє нерухоме майно. Правильно відмічається вченими така необхідність і стосовно всіх праводольщиків (інвесторів) у порядку реєстрації нерухомості і правочинів з нею [6, с.30].

Пункт 2 ч.2 ст.331 ЦК закріплює: «Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації». Чинне Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Мінюсту України від 28 січня 2003 р., № 6/5 (далі –

Тимчасове положення) [8; 2003. – №8. – Ст.326] визначає, що реєстрації підлягають права власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено і які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, яке провадить реєстрацію права власності на ці об'єкти.

Частина 3 ст.331 ЦК, п.1 ст.3 і п.1 ч.1 ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження» від 1 липня 2004 р., №1952 [8; 2004. – №30. – Ст.1993] зазначають, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником тільки матеріалів, обладнання тощо, використаних у цьому процесі, і які у випадку договору управління майном у будівництві документально не належать установникові.

У зв'язку з тим, що відносини при управлінні майном мають зобов'язально-правову природу, запровадження захисту інтересів установника в законодавстві може відбуватися лише шляхом його участі в зобов'язальних правовідносинах. Але згідно з ч.2 ст.190 ЦК його наявні майнові права є речовими, які теж не можуть бути правом власності, оскільки нерухоме майно як об'єкт будівництва не існує на момент встановлення управлін-

ня, а значить, за чинним законодавством не може існувати й реєстрації майнових прав, що є значним недоліком. Оскільки останні передбачають виникнення права власності в майбутньому, можна з урахуванням правової реальності й фактичних обставин використати деякі механізми захисту прав речових, для чого слід установити реєстрацію прав інвесторів у ФФБ у порядку й на підставі тих же принципів, що існують і для реєстрації нерухомості.

Спираючись на викладені міркування, можемо підсумувати, що основними особливостями договору управління майном у будівництві є такі ознаки, як-то: (а) предмет, (б) об'єкт (кошти, нерухомість, інше майно, майнові права й доходи, набуті від управління цими коштами), (в) мета (будівництво й набуття у власність житла – для ФФБ і будівництво й отримання доходу власниками сертифікатів – для ФОН); (г) ціна (і як особлива фор-

ма винагороди управителя – винагорода, яка входить у загальний розмір інвестицій, зазначених інвестором витрат, що окремо не виділяється), (д) суб'єктний склад цього договору, (е) зміст майнових прав установника. Ці ознаки виступають і суттєвими умовами договору, дозволяють кваліфікувати його як самостійне договірне зобов'язання, відмежовувати від усіх інших господарських правочинів і характеризувати його як особливий інвестиційний договір. До істотних умов у договорі управління майном ЦК відносить також: (а) умови про майно, що належить передачі в довірче управління; (б) умови управління й виконання обов'язків перед вигодонабувачем (його установником); (в) наявність винагороди управителів; (г) мету договору.

Подальше дослідження повинно бути спрямоване на розгляд і встановлення механізму реєстрації прав інвесторів у ФФБ, тотожного з реєстрацією нерухомості.

Список літератури: 1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Изд. доп. испр. – М.: Статут, 2002. – 1055 с. 2. Венедиктова І.В. Договір довірчого управління майном як форма реалізації правового інституту довірчого управління майном в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2003. – 207. 3. Відомості Верховної Ради України. 4. Майданик Р.А. Формування інституту довірчої власності в українському цивільному праві // Укр. комерц. право. – 2004. – № 5. – С. 37-56. 5. Майданик Р.А. Право довірчої власності на житло. – К.: НДІ приват. права і підп-ва АПРН України, 2006. – 52 с. 6. Майданик Р.А., Дроздова Н.В. Інвестиційний договір на будівництво житла: поняття і правова природа. – К.: НДІ приват. права і підп-ва АПРН України, 2006. – 36 с. 7. Меркушева Н.В. Види відносин з управління майном у цивільному праві України // Часопис Київ. ун-ту права. – 2006. – № 4. – С. 117-122. 8. Офіційний вісник України. 9. Подцерковний О.П. Грошові зобов'язання господарського характеру: проблеми теорії і практики. – Вид. 2-ге. – К.: Юстиніан, 2007. – 424 с. 10. Симсон О. Существенные условия и

класифікація інвестиційних договорів // Підпр-во, госп-во і право. –2001. – №3. – С.18-22. 11. Січевлюк В.А. Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект) <http://www.nbuv.gov.ua/ard/2003/03svacpa.zip>. 12. Слюсаревський М.М. Теоретичні проблеми договірної управління майном в Україні. Автреф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. юрид. акад. України. – Х., 1999. – 20 с.

Надійшла до редакції 11.04.2008 р.

УДК 349.3: 364.23](477)

Н.М. Биба, аспірантка
*Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків*

ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАЦІ ІНВАЛІДІВ В УКРАЇНІ

Через наявність відповідних фізичних і соціальних бар'єрів інваліди часто виявляються позбавленими можливості брати повноцінну участь у суспільному житті. Ця соціально вразлива категорія людей належить до громадян, які потребують особливо-го правового захисту.

Дослідженню окремих аспектів цієї проблеми приділяли увагу такі науковці, як Н.Б. Болотіна, Є. Бондарчук, І.Я. Кисельов, В.І. Прокопенко, Г.І. Чанишева, О.М. Ярошенко та ін. Однак на сьогодні в Україні ще не має комплексного дослідження правового регулювання трудових відносин за участю інвалідів.

Особи з фізичними вадами є в усіх державах і серед усіх

верств будь-якого суспільства. Понад 500 млн. людей (10% всього населення Землі) мають ту чи іншу форму інвалідності. Проте статистика ще не дозволяє оцінити всю важливість цієї проблеми. Чисельність таких людей постійно зростає. У світовій програмі дій, прийнятій Генеральною Асамблеєю ООН у 1982 р., стосовно інвалідів наводяться такі дані: в середньому щонайменше кожен 10-й мешканець світу має фізичні, розумові або сенсорні дефекти, а близько 25% будь-якої групи населення відчувають на собі негативні впливи цих явищ. Кожна країна має вирішувати комплекс проблем з метою створення умов для повноцінного життя людей з функціональними