

УДК 347.45/.47

DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2021.3.8>

## ПРАВОВА ПРИРОДА ВІДНОСИН, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ДОГОВОРУ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

**Ільків Олег Васильович,**

ORCID: 0000-0002-0659-1855

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
Міжнародного економіко-гуманітарного університету  
імені академіка Степана Дем'янчука

Стаття присвячена дослідженню положень чинного законодавства України, що регулюють відносини, які виникають у зв'язку з укладенням договорів управління майном, а також аналізу правової природи відносин договору управління майном у цивільному праві України й актуальних питань застосування цієї договірної конструкції в умовах сьогодення. Висвітлюючи актуальність теми зазначеного дослідження, аналізуються та враховуються думки науковців цієї проблематики на теоретичному рівні, здійснюється компонування застосування договору управління майном серед інших видів договорів.

Досліджено, що договором управління визначаються повноваження управителя щодо переданих йому в управління матеріальних ресурсів, за якими титульний власник за загальною вимогою законодавства ефективно й раціонально використовує майно в інтересах власника або вказаної ним особи. Поєднання цих особливостей у рамках договору управління майном свідчить про змішану – речово-правову та зобов'язально-правову – природу відносин з управління майном, які виникають на підставі договору.

Довірче управління майном поєднує абсолютні (речові) та відносні (зобов'язальні) права. Зобов'язальна природа відносин договору управління майном не виключає речових відносин, тому що власник, передаючи в управління майно, переслідує певну ціль, а саме використовувати це майно з найбільш оптимальним результатом.

Проаналізовано той факт, що автоматична пролонгація відносин довірчої власності не допускається. Тому відсутність заяв установника управління й управителя про припинення договору не можна трактувати як підставу пролонгації довірчих відносин власності, так як управитель у цивільному обороті при укладанні договорів повинен указувати що він не є власником майна. Для підтвердження своїх повноважень управитель повинен мати відповідний титул, у констатованому випадку договір управління майном, укладений у письмовій формі, чи договір управління нерухомим майном, який повинен бути посвідчений нотаріально.

**Ключові слова:** фідучіарні відносини, договір управління майном, довірчий власник, речове право, зобов'язальні правовідносини.

### ***Ilkiv Oleh. Legal nature of the relationship arising from the property management agreement***

The article is devoted to the study of the current legislation of Ukraine governing relations arising in connection with the conclusion of property management agreements, as well as analysis of the legal nature of property management agreements in civil law of Ukraine and current issues of application of this contractual structure in today's conditions. Highlighting the relevance of the topic of this study, analyzes and takes into account the views of scholars on this issue at the theoretical level, and the layout of the application of the property management contract among other contractual structures.

It is investigated that the management contract defines the powers of the manager in relation to the material resources transferred to him management, according to which the titular owner uses the property effectively and rationally in the interests of the owner or the person specified by him. The combination of these features in the framework of the contract of property management indicates a mixed – property and contractual nature of the relationship of property management, which arise on the basis of the contract.

Trust property management combines absolute (real) and relative (obligatory) rights. The binding nature of the property management contract does not preclude a property relationship

*because the owner, by transferring the property to the management, pursues a specific goal, namely to use the property with the most optimal outcome.*

*The fact that automatic prolongation of trust property relations is not allowed is analyzed. Therefore, the absence of statements of the founder of the management and the manager on termination of the contract cannot be interpreted as a basis for prolongation of trust relations of property, as the manager in civil turnover at the conclusion of contracts must indicate that he is not the owner. To confirm his authority, the manager must have the appropriate title, in this case, a property management agreement concluded in writing, or a real estate management agreement, which must be notarized.*

**Key words:** *fiduciary relations, property management agreement, trustee, property law, obligatory legal relations.*

Договір управління майном є особливим правочином, якому притаманні високий ступінь довіри й особливе значення особистості його учасників, що відображено в предметі договору, наданні управителю надмірних повноважень, установленні з метою недопущення безпідставного збагачення обов'язку їх здійснення виключно в чужому інтересі – вигодонабувача та (або) установника управління, а також підвищених вимогах до відповідальності управителя та підставах припинення договору у зв'язку з утратою довіри [1, с. 783].

Договір управління майном є законною підставою набуття речових повноважень володіння, користування та частково розпорядження об'єктом довірчої власності поряд із зобов'язальними правовідносинами. Відносини між установником управління й управителем мають відносний характер, що зумовлено існуванням зобов'язального правовідношення між ними.

У разі передання майна в управління власник тим самим реалізує свої повноваження, які становлять зміст права власності. Аналізуючи правову природу довірчої власності, Р.А. Майданик звертає увагу на такі особливості цієї правової категорії:

1. довірчий власник є єдиним власником на довірене йому майно, відповідно, інших власників немає. Установник управління й вигодонабувач мають лише зобов'язальні права вимоги;

2. право власності довірчого власника обтяжене фідуціарним зобов'язанням здійснити речовий титул у чужому інтересі. У зв'язку з тим титул власника автор пропонує розглядати як поєднання речового й зобов'язального права, що проявляється в наявності в довірчого власника повноважень, обтяжених фідуціарним

зобов'язанням здійснити його з певною метою, визначеною установником управління з дотриманням обмежень, установлених законом і договором управління майном;

3. довірча власність має особисто-довірчий і цільовий характер, що передбачає здійснення цього титулу з дотриманням установлених законом або договором обмежень [2, с. 23].

Абсолютні та зобов'язальні критерії розуміння правової природи відносин управління майном властиві коментованій договірній конструкції. У рамках договірного правовідношення власник (установник управління) переносить на управителя правомочності володіння, користування та розпорядження майном з метою одержання максимальної вигоди від управління ним.

Однак договором не завжди можна передбачити всі аспекти здійснення довірчих повноважень з управління. Тому реалізація повноважень довірчого власника здійснюється з врахуванням правового режиму об'єкта, переданого в управління, установленого законом.

Договором управління визначається механізм реалізації речових прав і виконання обов'язків сторонами. У Цивільному кодексі України (далі – України) договір управління майном міститься серед договорів про надання послуг [3].

Договір управління майном є юридичним фактом виникнення зобов'язального правовідношення між установником управління й управителем. Названим договором установлюється механізм здійснення прав і виконання обов'язків сторонами на засадах взаємності. Таким чином, договірна конструкція передбачає двосторонній (взаємний) характер здійснення суб'єктивних цивільних прав на

основі виконання кореспондуючого праву обов'язку [4, с. 38].

Водночас договору управління майном як самостійному договірному типові властиве виникнення довірчих відносин. У рамках правовідношення, яке виникає на підставі названого договору, поєднуються речові та зобов'язальні правовідносини. Відносини між сторонами мають зобов'язальний характер. Однак унаслідок передання майна в управління управителеві делегуються абсолютні повноваження, які є похідними від права власності установника управління.

До управителя не переходить весь комплекс повноважень власника, які становлять зміст його права власності. На підставі договору переходять лише окремі повноваження щодо володіння, користування та розпорядження переданим майном.

Це дає можливість управителеві вступати у відносини з іншими особами в межах наданих йому законом і договором повноважень від власного імені. Однак він зобов'язаний повідомляти третіх осіб (при укладенні договорів і здійсненні правочинів), що він не є власником майна. Відповідно, управитель здійснює функції довірчого власника.

Термін «управління» є вираженням використання власності в межах тріади повноважень власника іншою особою в інтересах власника або особи, указаної ним. На цьому базується можливість передання свого майна в управління іншій особі, що однак не призводить до переходу права власності. Таким чином, при здійсненні управління відбувається не розчленування права власності між установником управління й управителем, а реалізація волі власника майна шляхом передачі управителю належних йому повноважень щодо здійснення правомочностей володіння, користування та розпорядження відповідним майном [5, с. 13].

Для реалізації речових повноважень управитель має похідні від змісту права власності правомочності в межах, визначених законом і договором управління. Зазначені повноваження становлять зміст правовідносин, які виникають на підставі договору управління майном.

У зв'язку з цими юридичними фактами в цивільному праві доцільно роз-

глядати зазначені відносини як такі, що мають змішану правову природу. З одного боку, в управителя виникають обов'язки зобов'язального характеру. З іншого – він виступає в цивільному обороті як довірчий власник. Тому до відносин довірчої власності можуть застосовуватися положення речового права. Ідеться про певний спосіб здійснення права власності шляхом передавання титулу довірчому власнику.

Передаючи титул, власник установлює повноваження довірчого власника. Разом із тим зміст договору управління становлять істотні умови, що визначають зміст зобов'язального правовідношення. Але це не впливає на довірчий характер майнових відносин, які виникають на підставі договору управління.

Предметом договору управління може бути нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Тобто, навіть ураховуючи ту обставину, що договір управління належить до категорії договорів про надання послуг, управління здійснюється матеріальними цінностями.

Здійснюючи фактичні та юридичні дії з матеріальними об'єктами, довірчий власник реалізує речові повноваження з найбільшою користю відповідно до загальної вимоги закону. Тому, за договором управління, майном передаються не лише певні повноваження на вчинення дій з управління, а й речі (майно), які є об'єктом цих управлінських дій.

Якщо договором управління визначаються повноваження управителя щодо переданих йому в управління матеріальних ресурсів, то загальна вимога законодавства до титульного власника полягає в ефективному та раціональному використанні майна в інтересах власника або вказаної ним особи. Поєднання цих особливостей у рамках договору управління майном свідчить про змішану – речово-правову та зобов'язально-правову – природу відносин з управління майном, які виникають на підставі договору.

Предметом договору управління охоплюються не лише дії фактичного та юридичного характеру, а й матеріальні об'єкти. Їх правовий режим визначається положеннями закону та умовами договору. Титульний власник, здійснюючи повноваження довірчого власника, не може виходити

за межі, установлені договором управління. При цьому враховують положення законодавства, яке регулює речові відносини, адже за договором управління передається майно, яке має функціональне призначення. Тому договір управління є не лише констатацією передання майна в довірчу власність, а й визначає правомочності титульного власника.

Довірчу власність, яка виникає на підставі договору управління, можна розглядати у двох аспектах: дії (діяльність) із використання майна та власне саме майно як об'єкт речових правовідносин. Використання майна, яке є предметом договору управління, неможливе без учинення юридичних і фактичних дій, які є складовою частиною предмету договору.

Тому слушною є позиція Т.В. Бондар, що предметом договору є зобов'язання, у яких одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, оплатити гроші, тощо) або утриматися від неї, а кредитор вправі вимагати від боржника його виконання. Авторка розмежовує поняття «предмет договірної зобов'язання» (учинення конкретних дій щодо передання майна, його прийняття, сплати грошей) і «матеріальний об'єкт договірної зобов'язання» (товар і гроші, які фактично сторони надають одна одній на виконання умов договору) [6, с. 177].

Цим підтверджується комплексний характер предмету договору управління майном, який включає майнову субстанцію у вигляді речей, грошей і майнових прав, і зобов'язальний аспект у вигляді вчинення певних дій із майном. При цьому юридичні та фактичні дії можуть здійснюватися не лише з майном, переданим в управління, а й із придбаними в результаті управлінської діяльності цінностями.

Майно як складник предмету договору управління передається на певний строк, інакше втрачається сенс довірчої власності. Передання майна «навічно» з переданням усіх повноважень власника не тотожне переданню майна в довірчу власність на невизначений строк. За договором управління майном, якщо строк управління не визначений, вважають, що він укладений на 5 років. Відповідно, право-

мочності довірчого власника можуть здійснюватися протягом зазначеного строку. У цьому також проявляється взаємозв'язок зобов'язальних і речових прав.

У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору управління майном після закінчення його строку договір вважається продовженим на такий самий строк на тих самих умовах. Це пов'язано зі строковим характером договірної зобов'язання управління майном.

Припинення договору означає припинення довірчих відносин, які виникли на його підставі. Але сторони можуть продовжити відносини довірчої власності шляхом пролонгації договору або в інших договірних формах (сервітут, суперфіцій, емфітевзис).

Автоматична пролонгація відносин довірчої власності не допускається. Тому відсутність заяв установника управління й управителя про припинення договору не можна трактувати як підставу пролонгації довірчих відносин власності, адже управитель у цивільному обороті при укладанні договорів повинен указувати, що він не є власником майна. На це вказується в ч. 2 ст. 1038 ЦК України, згідно з якою управитель, учиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном, зобов'язаний повідомляти осіб, із якими він учиняє правочини, про те, що він є управителем [3]. Тому для підтвердження своїх повноважень він повинен мати відповідний титул, у нашому випадку договір управління майном, укладений у письмовій формі, а договір управління нерухомим майном повинен бути посвідчений нотаріально.

Існують інші види договорів у сфері представницьких послуг, до яких Л.В. Саннікова поряд із договорами доручення, комісії та агентування відносить довічне управління майном. Визначальним критерієм, за яким авторка відносить договір управління майном до групи зобов'язань представницького характеру, є сутність, що полягає в правовій природі зв'язків між установником управління й управителем, яка дозволяє установникові управління отримати прибуток від майна, не управляючи ним. Об'єктом таких правовідносин, на її думку, є таке суспільне благо,

як представництво. Тому Л.В. Саннікова вважає, що договір довірчого управління майном має багато спільного з договором доручення та комісії. У перелічених зобов'язаннях можна виділити два види правовідносин – зовнішні та внутрішні. У зовнішніх відносинах управитель взаємодіє з третіми особами, виступаючи як комісіонер від свого імені [7, с. 87].

На підставі представницьких договорів також можуть виникати фідуціарні відносини, але вони не мають речового характеру. Відмінність договору управління майном від договорів, які опосередковують представницькі відносини, полягає в тому, що в рамках управлінських відносин суб'єкти здійснюють правомочності речового характеру. Реалізуючи зазначені правомочності, управитель діє як довірчий власник. Власне юридичні та фактичні дії з майном прямо вчиняються ним.

Тому предмет договору управління майном відрізняється від інших договірних відносин про надання послуг. Передаючи майно в управління, установник управління (власник) повинен наділити управителя певними повноваженнями.

Послуга не є об'єктом матеріального світу, але вона може мати корисний результат, який проявляється в певному майновому еквіваленті, отриманому від виконання управлінських дій. На можливе отримання матеріалізованого результату як наслідок надання послуги звертає увагу А.А. Телестакова. Авторка розглядає послугу як специфічний об'єкт цивільних прав, продукт корисної дії, що не має майнового вираження, результат якої не має юридичного значення й не може бути гарантованим. Пропонує розглядати предмет договору про виконання робіт і надання послуг як цілеспрямовану дію (діяльність), однак відмінність цих договорів проявляється, на її думку, в тому, що юридичне значення роботи полягає в обов'язковому кінцевому матеріально визначеному результаті, який підлягає передачі контрагенту, а в послугі – у самій учиненій дії або здійсненні певного роду діяльності [8, с. 4].

На наш погляд, довірче управління майном поєднує абсолютні (речові) та зобов'язальні права. Зобов'язальна природа відносин договору управління

майном не виключає речових відносин, адже власник передає в управління майно та переслідує певну ціль, а саме використовувати це майно з найбільш оптимальним результатом.

На це звертає увагу М.В. Мащенко, який визначає послугу з управління як комплекс дій юридичного й фактичного характеру, спрямованих на ефективну реалізацію повноважень стосовно прийнятого в управління майна, що здійснюється управителем з дотриманням установлених (нормативно-правовими актами й договором) вимог з метою отримання доходу для власників (правоволодільців), збільшення вартості майна або досягнення для них іншого соціально-економічного ефекту [9, с. 5].

Отже, у результаті управлінських дій набувається прибуток у натуральній і грошовій формі, майнові права. До передання зазначених об'єктів власнику повноважень щодо володіння, використання та розпорядження здійснює управитель – довірчий титульний власник. Необхідно визначитися з правовим режимом набутого в результаті здійснення управлінських повноважень майна. Цей режим не може бути відмінним від режиму довірчої власності. Тим самим довірчі управлінські відносини відрізняються від послуг представницького характеру, коли отримане внаслідок юридичних дій передається правоволодільцю. В управлінських відносинах титульний власник і надалі здійснює речові повноваження володіння, користування та розпорядження придбаними в результаті управлінської діяльності матеріальними цінностями в інтересах установника управління. Тому виникає правовий режим довірчої власності. Відповідно, можна констатувати змішану природу відносин управління майном, у рамках яких поєднуються зобов'язальні (відносні) та речові (абсолютні) права.

Перші охоплюються комплексом фактичних і юридичних дій, передбачених договором, а другі – повноваженнями речового характеру на майнові цінності, передані в управління й отримані в результаті управлінських дій. У договорі управління майном неможливо передбачити весь спектр конкретних дій управителя. Тому здійснення повноважень управителя

повинно субсидіарно регулюватися нормами речового права.

Комплекс повноважень фактичного та юридичного характеру спрямований на реалізацію мети – отримання корисного результату, у тому числі набуття майнових благ. У статті 1030 ЦК України прямо вказується, що предметом договору управління майном можуть бути нерухомі речі, цінні папери, майнові права й інше майно. Отже, крім надання фактичних і юридичних повноважень, власником передаються управителю конкретні об'єкти речових відносин, адже, згідно з ч. 2 ст. 190 ЦК України, майнові права визначаються речовими правами [3].

Тому за договором управління майном передаються не лише повноваження на вчинення фактичних і юридичних дій

з управління, а й матеріальні засоби для нього. В основі управлінських відносин лежать конкретизовані об'єкти матеріальних благ. Матеріальною основою довірчих відносин є речі, майнові права, з якими пов'язуються певні управлінські функції управителя. Управитель зобов'язаний ефективно здійснювати речові права з найбільшою користю для власника (установника управління), у противному випадку втрачається зміст і суть управління. Тому не можна виокремлювати лише зобов'язальні правомочності без урахування наявності речових довірчих відносин. За своєю суттю договір управління майном є не лише правовою констатацією передання майна, а й критерієм передання правомочностей власника, спрямованих на ефективне використання переданого майна.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
2. Майданик Р.А. Довірча власність і фідучія: місце і перспективи в системі права України. *Право України*. 2011. № 5. С. 18–28.
3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461.
4. Гнатюк Т.М. Поняття, особливості та цінність договору управління майновим комплексом підприємства у цивільному праві. *Цінність права як найефективнішого регулятора суспільних відносин : матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Харків, 4–5 жовтня 2019 р.)*. Харків, 2019. С. 37–40.
5. Албу А.А. Цивільно-правове регулювання управління : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Івано-Франківськ, 2016. 18 с.
6. Бондар Т.В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2005. 272 с.
7. Санникова Л.В. Обязательства об оказанию услуг в российском гражданском праве : монография. Москва : Волтерс Клувер, 2007. 160 с.
8. Телестакова А.А. Система договорів про надання послуг в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2008. 16 с.
9. Машенко М.В. Господарська діяльність з управління майном: поняття, суб'єкти, види (господарсько-правовий аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04. Київ, 2007. 19 с.