

Новикова Наталья Александровна

### **О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Основное внимание в работе автор акцентирует на правовой природе договора доверительного управления недвижимым имуществом. На основании разработанных наукой гражданского права критериев разграничения вещных и обязательственных прав сделан вывод о том, что правоотношения между доверительным управляющим и учредителем управления относятся к категории обязательственных. В статье выделены и описаны характерные особенности данного договора, позволяющие отграничить его от договоров подобного рода. На основании анализа специфики предмета договора доверительного управления недвижимым имуществом устанавливается, что его следует выделять в самостоятельный институт гражданского права.

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/3/2012/12-3/33.html](http://www.gramota.net/materials/3/2012/12-3/33.html)

Источник

### **Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2012. № 12 (26): в 3-х ч. Ч. III. С. 135-137. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/3.html](http://www.gramota.net/editions/3.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/3/2012/12-3/](http://www.gramota.net/materials/3/2012/12-3/)

### **© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [voprosy\\_hist@gramota.net](mailto:voprosy_hist@gramota.net)

4. Дагестан в известиях русских и западноевропейских авторов XIII–XVIII вв. / сост. В. Г. Гаджиев. Махачкала, 1992. 301 с.
5. Зиссерман А. История 80-го пехотного Кабардинского генерал-фельдмаршала князя Барятинского полка. СПб., 1881. Т. I. 506 с.
6. История народов Северного Кавказа с древнейших времен до конца XVIII в. / отв. ред. Б. Б. Пиотровский. М., 1988. 544 с.
7. Комаров В. Персидская война 1722–1724 гг. (материалы для истории царствования Петра Великого) // Русский вестник. М., 1867. С. 553–616.
8. Магомедов М. Г. История Дагестана с древнейших времен до конца XIX века. Махачкала, 1997. 296 с.
9. Магомедов Р. М. Даргинцы в дагестанском историческом процессе. Махачкала, 1999. Ч. II. 504 с.
10. Маркова О. П. Россия, Закавказье и международные отношения в XVIII в. М., 1966. 323 с.
11. Полный текст Константинопольского договора // Полное собрание законов Российской империи (ПСЗРИ). СПб., 1830. Т. 6. № 4531.
12. Рукописный фонд Института истории, археологии и этнографии Дагестанского научного центра Российской академии наук. Ф. I. Оп. 1.
13. Русско-дагестанские отношения в XVII – первой четверти XVIII в.: документы и материалы / сост. Р. Г. Маршаев. Махачкала, 1958. 336 с.
14. Русско-дагестанские отношения в XVIII – начале XIX в.: сб. док. / сост. В. Г. Гаджиев, Д. С. Габиев и др. М., 1988. 357 с.
15. Сотавов Н. А. Северный Кавказ в русско-иранских и русско-турецких отношениях в XVIII в. От Константинопольского договора до Кючук-Кайнарджийского мира 1700–1774 гг. М., 1991. 224 с.
16. Фадеев А. В. Россия и Кавказ в первой трети XIX в. М., 1961. 398 с.

**KAITAG RELATIONS WITH DAGESTAN POSSESSIONS  
IN CONTEXT OF PETER I'S CAUCASUS POLICY (MILITARY-POLITICAL ASPECT)**

Arsen Omarovich Murtazaev, Ph. D. in History  
Department of Ancient and Medieval History  
Institute of History, Archeology and Ethnography  
Dagestan Scientific Center of Russian Academy of Sciences  
arslist777@mail.ru

The author undertakes an attempt to show the character of the military-political relations of Kaitag with Dagestan feudal possessions in the context of the Caucasus policy of Peter I, especially during the period of the Caspian march, and ascertains the influence that the Russian forces military presence had in Dagestan, and the attitude of Kaitag ruler utsmii Ahmed-khan to the policy of the Russian command in the Caucasus region.

*Key words and phrases:* Kaitag; Russia; Iran; Turkey; Dagestan; Dagestan feudal possessions; owners; relations; policy; troops; battle; utsmii.

УДК 34

**Юридические науки**

*Основное внимание в работе автор акцентирует на правовой природе договора доверительного управления недвижимым имуществом. На основании разработанных наукой гражданского права критериев разграничения вещных и обязательственных прав сделан вывод о том, что правоотношения между доверительным управляющим и учредителем управления относятся к категории обязательственных. В статье выделены и описаны характерные особенности данного договора, позволяющие отграничить его от договоров подобного рода. На основании анализа специфики предмета договора доверительного управления недвижимым имуществом устанавливается, что его следует выделять в самостоятельный институт гражданского права.*

*Ключевые слова и фразы:* доверительное управление; договор доверительного управления недвижимым имуществом; недвижимое имущество.

**Наталья Александровна Новикова**

*Кафедра гражданского и международного частного права  
Волгоградский государственный университет  
novikova\_legal@mail.ru*

**О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ®**

Договор доверительного управления недвижимым имуществом является относительно новым институтом отечественного гражданского права. По данному договору одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) [3]. При этом передача имущества в доверительное управление не влечет перехода прав собственности на него доверительному управляющему.

В научной литературе существуют различные точки зрения на правовую природу института доверительного управления недвижимым имуществом. В соответствии с одной точкой зрения, доверительное управление имуществом представляет собой разновидность вещного права [13]. Однако такая позиция игнорирует принцип разделения имущественных прав на вещные и обязательственные. Доверительное управление, скорее, обладает признаками, характерными для обязательственных прав: управляющий всегда действует в интересах собственника; доверительное управление возникает на основании договора, что характерно для обязательственных отношений; договор доверительного управления носит срочный характер, имеет своим предметом действия лица, а не вещь.

Ученые, придерживающиеся другой точки зрения, определяют природу данного договора как обязательно-правовую (В. А. Дозорцев, В. А. Ершов, А. В. Сулягин) [4; 12]. С этой позиции договор доверительного управления недвижимым имуществом является договором смешанного типа, сочетающим в себе элементы договоров поручения, комиссии и банковских услуг. Однако, в отличие от договоров поручения и комиссии, по договору доверительного управления недвижимым имуществом доверительный управляющий вправе совершать не только сделки, но и любые фактические действия, необходимые для управления имуществом. К тому же доверительный управляющий выступает в сделках от собственного имени – это отличает данный договор от договора комиссии.

Отличается исследуемый договор и от закрепления имущества на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления осуществляют переданные им полномочия как в интересах собственника имущества, так и в собственных интересах, тогда как действия доверительного управляющего осуществляются только в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя.

С точки зрения формальных признаков наиболее близок данному договору агентский договор. И доверительный управляющий, и агент уполномочены совершать юридические и фактические действия по управлению вверенным им имуществом. Разница в том, что агент вправе действовать как от собственного имени, так и от имени принципала. К тому же если договор доверительного управления может быть как возмездным, так и безвозмездным, то агентский договор предполагает только возмездную основу.

Из определения договора доверительного управления недвижимым имуществом вытекает ряд его юридических характеристик. Договор носит реальный характер, поскольку он считается заключенным с того момента, когда имущество передано доверительному управляющему, так как самим предметом договора являются действия управляющего, совершить которые можно, только обладая имуществом [1, с. 72].

По общему правилу договор доверительного управления недвижимым имуществом является возмездным, поскольку условия о вознаграждении являются существенными условиями договора, если вознаграждение предусмотрено договором. Но договор доверительного управления имуществом также может быть заключен и на безвозмездной основе.

По своей цели исследуемый договор можно отнести к категории гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг [7]. Договор является взаимным, так как не только на доверительного управляющего, но и на учредителя управления наложены некоторые обязательства. Если в договор включены условия о выплате вознаграждения доверительному управляющему, основной обязанностью учредителя управления становится выплата такого вознаграждения. Если договор доверительного управления имуществом заключен на безвозмездной основе, в обязанности учредителя входит обязанность предупредить доверительного управляющего, если имущество, передаваемое в доверительное управление, находится в залоге, обязанность возместить управляющему необходимые расходы по управлению имуществом [14].

Особенности объекта доверительного управления недвижимым имуществом определяются ценностью имущества, которое может передаваться в доверительное управление, и особенностями организации его оборота. ГК РФ устанавливает открытый перечень имущества, которое может передаваться в доверительное управление. Объекты, ограниченные в обороте, могут быть переданы в доверительное управление с соблюдением специальных норм. Так, земельные участки и некоторые природные ресурсы могут быть объектами доверительного управления в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК РФ). Говоря о возможности передачи имущества в управление, закон указывает на то, какое это имущество – то, которое требует постоянного управления им (ст. 38, 43, 1173 ГК РФ). В нормах о передаче недвижимого имущества в доверительное управление установлены особенности такой передачи. Основаны эти особенности на специальных правилах, установленных для оборота недвижимости. К их числу относится условие, согласно которому договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Порядок регистрации такой же, как для перехода права собственности на недвижимое имущество. Причем государственная регистрация производится как при передаче имущества доверительному управляющему, так и при совершении им действий по распоряжению этим имуществом.

Итак, в доверительное управление, согласно ГК РФ, может передаваться следующее недвижимое имущество:

1) предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности;

2) «другие имущественные комплексы». Действующее законодательство не содержит определения понятия «имущественный комплекс». Признаки имущественных комплексов как объектов гражданских прав выработаны в доктрине: это множественность, разнородность и взаимосвязанность их элементов, единое целевое назначение этих элементов и единый правовой режим [11];

3) «отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу» [3, ст. 1013, ч. 1]. Такие объекты могут являться как отдельными элементами имущественного комплекса, так и самостоятельными объектами недвижимости.

Особое место среди таких объектов доверительного управления занимают здания и сооружения. Особое оно потому, что эти объекты неразрывно связаны с земельными участками, на которых находятся. К тому же легальных определений этих понятий нет. На практике, как правило, пользуются определениями, данными в подзаконных актах [9]. Совмещение специфики доверительного управления и особенностей правового режима строений указывает на несколько важных обстоятельств. Цели, поставленные перед управляющим, не должны противоречить назначению зданий (жилые, производственные, административные и т.п.) [10].

Многие ученые склоняются к необходимости передачи в доверительное управление одновременно со зданием и земельного участка, на котором оно расположено, если и здание, и земельный участок имеют одного и того же собственника и земельный участок не входит в состав земель, ограниченных или изъятых из оборота [2].

Право передачи земельного участка в доверительное управление вытекает из п. 4 ст. 109 ГК РФ, в соответствии с которым у собственника есть право передать принадлежащее ему имущество в доверительное управление. В ГК РФ нет указания на то, что земельные участки могут быть объектом договора доверительного управления, но нет и прямого запрета. Земельный кодекс РФ регулирует этот вопрос таким же образом (п. 1 ст. 28) [5]. Однако ситуация изменилась с принятием ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8]. Статья 14 указанного Закона разрешает передавать в доверительное управление земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В связи с этим возникла и практика применения договора доверительного управления земельными долями и земельными участками [6].

Таким образом, можно говорить о специфике рассматриваемого договора, позволяющей выделять доверительное управление как самостоятельный институт, который не ограничивается конкретными сделками и фактическими действиями в рамках договора, а представляет собой целостную деятельность по управлению недвижимым имуществом.

#### *Список литературы*

1. **Витрянский В. В.** Договор доверительного управления имуществом. М.: Статут, 2002. 191 с.
2. **Гордеева Н. Г.** О передаче в доверительное управление земельного участка // Арбитражные споры. 2009. № 3. С. 122-126.
3. **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая):** Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 30.11.2011; с изм. и доп., вступившими в силу с 01.01.2012) // Собрание законодательства РФ (СЗРФ). 1996. № 5. Ст. 410.
4. **Дозорцев В. А.** Доверительное управление имуществом (гл. 53) // Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. М., 1996. 532 с.
5. **Земельный кодекс Российской Федерации:** Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.07.2012) // СЗРФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
6. **Мисник Н. Н., Торосян О. П.** О доверительном управлении земельным участком [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. **Михеева Л. Ю.** Доверительное управление имуществом / под ред. В. М. Чернова. М., 1999.
8. **Об обороте земель сельскохозяйственного назначения:** Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.06.2012) // СЗРФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
9. **Общероссийский классификатор основных фондов ОК-013-94** [Электронный ресурс]: утв. постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. **Подгорнов Д. А.** Доверительное управление строениями // Право и экономика. 2008. № 9. С. 53-58.
11. **Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй** [Электронный ресурс]: в 3-х т. / под ред. П. В. Крашенинникова. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. **Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации** [Электронный ресурс] / В. А. Ершов, А. В. Сулягин, А. Н. Кайль. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. **Пьяных Е. С.** Место договора доверительного управления имуществом в системе гражданско-правовых обязательств // Юрист. 2004. № 12. С. 24-29.
14. **Улзетуева О. Ц.** Правовая природа договора доверительного управления имуществом // Вестник Бурятского государственного университета. 2002. № 2. С. 218-222.

#### **ON LEGAL NATURE OF REAL ESTATE TRUST MANAGEMENT**

**Natal'ya Aleksandrovna Novikova**

*Department of Civil and International Private Law*

*Volgograd State University*

*novikova\_legal@mail.ru*

The author pays attention to the legal nature of real estate trust management agreement, on the basis of the criteria of the differentiation between property and contractual law developed by civil law science comes to the conclusion that legal relationships between a managing trustee and a trustor falls into the category of contractual ones, singles out and describes the characteristic features of this agreement that allow distinguishing it from other agreements of such a kind, and basing on the analysis of the subject matter specificity of real estate trust management agreement states that it should be isolated into an independent institution of civil law.

*Key words and phrases:* trust management; real estate trust management agreement; real estate.