

**ИНСТИТУТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ**

**Астапова  
Елена  
Владимировна** кандидат юридических наук, доцент,  
заведующая кафедрой «Гражданское право»,  
Донской государственной технической университет  
(344010, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)  
E-mail: astapova77@mail.ru

**Аннотация**

*В статье рассматриваются вопросы, связанные с реализацией в России института доверительного управления жилой недвижимостью. Автор описывает формы управления недвижимым имуществом, подробно анализирует доверительное управление недвижимым имуществом, раскрывает особенности применения института доверительного управления в сфере оборота жилых помещений. На основании проведенного исследования автор делает вывод о том, что услуги по доверительному управлению на рынке жилой недвижимости перспективны при условии правового регулирования юридических вопросов налогообложения.*

**Ключевые слова:** доверительное управление, недвижимое имущество, жилые помещения, апартаменты, доверительный управляющий, аренда, наем, коммунальные услуги.

Доверительное управление недвижимостью является одной из форм управления собственностью путем привлечения профессионального посредника. Анализ современного рынка недвижимости и основных операций с ней позволяет говорить о том, что доверительное управление в России как правовой институт только развивается и требует дальнейшего законодательного оформления, а также разработки профессиональных стандартов в данной сфере. Между тем, как отмечают некоторые авторы, «данная форма управления собственностью уже несколько столетий практикуется за рубежом. В частности, в США и Великобритании это называется «доверительной собственностью», или trust (траст)» [1, с. 174]. В европейских государствах и бывших странах СССР прижился термин «доверительное управление».

Вопросам управления недвижимым имуществом с целью его эффективного использования уделяется большое внимание со стороны собственников, профессиональных управленцев и представителей власти, особенно на протяжении последних 10 – 15 лет. Во многом это объясняется постепенным ростом масштабов находящейся в обороте недвижимости, усложнением имущественных комплексов, а также отсутствием профессиональных знаний и умений собственника по извлечению максимальной прибыли от использования принадлежащего ему недвижимого имущества.

В современных экономико-правовых условиях граждане стараются инвестировать свой капитал в недвижимость, внимательно отслеживая эффективность ее использования. И если при этом у собственников отсутствует время, желание или способности по управлению недвижимостью, процесс предлагается вести профессиональному управленцу. Благодаря этому недвижимость «работает», умножает инвестиционные вклады владельца и принося вознаграждение управляющему субъекту.

Управление недвижимым имуществом возможно в таких формах, как продажа, сдача в аренду или наем, «передача в безвозмездное пользование, передача в доверительное управление профессиональным управляющим и т. п.» [2, с. 17].

По мнению Ф. В. Мурачковского, высказанному более 10-ти лет назад, «очевидно, что при выборе того или иного механизма управления необходимо учитывать назначение имущества, его состав, а также задачи и цели, которые будет преследовать собственник при его использовании» [3, с. 151 – 165].

Для правового обеспечения данного механизма законодательством предусмотрен институт доверительного управления имуществом.

Доверительное управление недвижимостью представляет собой комплекс услуг, которые получает собственник от управляющей компании. Правоотношения, возникающие между собственником и управляющей компанией, регулируются главой 53 Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) [4].

Под доверительным управлением недвижимостью понимается передача части своих прав от ее собственника к доверительному управляющему, на основании чего он сможет распорядиться этим имуществом, чтобы сдать его в аренду. Механизмом доверительного управления пользуются для того, чтобы извлечь максимальную прибыль с объекта недвижимости, не тратя на это со стороны собственника времени. Но для этого собственнику придется не только оплатить услуги управляющего, но и передать ему часть прав по распоряжению недвижимостью.

Чаще всего доверительное управление объектами недвижимости применяется в следующих случаях:

- у собственника недвижимости имеется несколько объектов (как правило, речь идет о лицах, инвестирующих в недвижимость с целью получения дохода);
- собственник квартиры или другого недвижимого объекта уезжает на длительное время;
- отъезд собственника имущества на постоянное место жительства за границу без продажи квартиры;
- жилое помещение сдает опекун недееспособного лица, титульного владельца недвижимости [5, с. 74].

В последнее время стало популярным отдавать в доверительное управление жилые помещения, а также апартаменты, приобретенные в популярных туристических местах [6, с. 66]. Такую недвижимость в большинстве случаев приобретают с целью сдачи через управляющую компанию для получения прибыли.

Партнерские отношения складываются на основании взаимного выгодного сотрудничества сторон и юридически определяются заключенным между ними договором.

В отношении субъектного состава следует отметить, что договор доверительного управления недвижимым имуществом составляется не только между физическими, но и между юридическими лицами, а также между физическим и юридическим лицом. В качестве доверительных управляющих выступают как фирмы, специализирующиеся на управлении недвижимостью, так и компетентные управляющие, работающие на индивидуальной основе. Запрещена подобная деятельность лишь для государственных и административных структур, а также в отношении объектов, являющихся муниципальной собственностью.

Особенности доверительного управления заключаются в следующем:

1) Существуют ограничения в отношении субъектов доверительного управления имуществом. Например, запрещено передавать недвижимость под указанные

цели государственным органам. Учредителем может быть только собственник имущества, как физическое, так и юридическое лицо. Управляющим может быть только частный предприниматель или юридическая компания.

2) Договор на управление заключается исключительно в письменной форме. Несоблюдение этого условия влечет за собой признание сделки недействительной. Передача объекта недвижимости от собственника к доверительному управляющему требует осуществления государственной регистрации, которая проводится в том же порядке, что и соглашение о продаже недвижимости. При этом регистрируется не сам договор, а непосредственная передача прав по нему.

В практической деятельности возникает вопрос о необходимости регистрации дополнений либо изменений к договору доверительного управления недвижимым имуществом. Поскольку регистрации подлежит только сам переход недвижимости, любые изменения в соглашении, касающиеся порядка доверительного управления и не затрагивающие переход прав на предмет договора, не нуждаются в регистрации. Достаточно оформить эти изменения в виде письменных приложений к основному соглашению сторон [7, с. 10].

3) В процессе перехода объекта под управление составляется акт приема-передачи. Вместо этого акта допускаются и другие документы, но об этом должно быть указано в самом договоре.

4) Подписанный договор не может быть заключен на неопределенный срок. Его действие во времени с некоторыми исключениями ограничивается пятью годами. Однако по окончании срока, при отсутствии претензий сторон и уведомления участников о прекращении действия договора, он пролонгируется на тот же срок, на установленных условиях.

5) Право собственности на недвижимость при подписании договора на доверительное управление остается у ее владельца. Это означает, что права на проведение сделок по отчуждению недвижимости, переданной под управление, у доверительного управляющего отсутствуют.

При оформлении договора доверительного управления собственнику следует обратить внимание на ряд нюансов.

Во-первых, если предмет сделки сдан в аренду, следует уведомить о заключении соглашения с управляющим арендаторов. Это не входит в обязанности собственника, но такие действия будут разумны, ведь от его лица на срок договора будет действовать другой человек. Оповестить арендаторов следует для того, чтобы они обращались по всем вопросам к управляющему и ему же передавали арендную выплату.

Договор аренды между собственником и арендатором остается в силе. К нему необходимо оформить дополнительное соглашение о перемене лиц в обязательстве. В случае, когда договор аренды заключался на срок более года, соглашение к нему необходимо зарегистрировать в Росреестре (ст. 651 ГК РФ).

Во-вторых, при проведении любых сделок с вверенной ему недвижимостью доверительный управляющий обязан обозначать свой правовой статус и свои полномочия. При подписании любых документов, касающихся недвижимости, которая передана в доверительное управление, управляющий должен ставить отметку «Д.У.». Если правовые действия управляющего не требуют письменного оформления, контрагент должен быть информирован о том, что все эти действия осуществляются именно доверительным управляющим.

Наконец, в-третьих, согласно ГК РФ доверительный управляющий вправе рассчитывать не только на получение от учредителя управления вознаграждения за

оказанные услуги, но и на компенсацию всех обоснованных расходов, касающихся доверительного управления вверенным объектом недвижимости.

В число распорядительных и организационных действий лица в отношении переданного объекта входят следующие:

- поиск арендаторов, отвечающих требованиям собственника недвижимости, с целью получения наибольшей возможной прибыли;
- подготовка и оформление договора аренды переданного в доверительное управление объекта недвижимости;
- получение ежемесячной платы за аренду помещения и контроль за своевременностью выплат;
- оплата всех коммунальных платежей или контроль своевременности оплаты, если по договору коммунальные платежи оплачивает не сам арендатор помещения;
- надзор за сохранностью вверенного имущества;
- оказание любых бытовых услуг (установка сигнализации, ремонт помещения, вызов коммунальных служб, клиринговых компаний и т.п.);
- страхование недвижимых объектов и другого имущества от риска утраты;
- разрешение спорных ситуаций с арендаторами;
- другие услуги, оговоренные сторонами в договоре.

Намерение прекратить действие договора доверительного управления имуществом сопровождается уведомлением контрагента о прекращении срока взаимодействия с предложением провести взаиморасчёты и принять актом приёмки вверенный объект. Передача уведомления фиксируется инициатором прекращения взаимодействия и сохраняется на случай рассмотрения дела в суде.

Что касается доверительного управления жилой недвижимостью, то отметим, что такие правоотношения возникают, как правило, между гражданином и риэлторскими компаниями. Спецификой управления жилой недвижимостью является то, что после передачи права распоряжения управляющий принимает жилое помещение в ведение и осуществляет функции по его надлежащему содержанию. Он находит нанимателей и арендаторов и составляет с ними соглашения о правилах, сроках и предоставлении выплат, следит за соблюдением правил использования жилья, требует от пользователей сохранять и поддерживать порядок в квартире или доме. В случае нарушений доверительный управляющий вправе принять решение о выселении жильцов и вменить им материальную ответственность за причинённый вред.

На практике предпочтительными для передачи в доверительное управление оказываются квартиры и дома среднего уровня, пользующиеся высоким спросом у нанимателей и арендаторов. Это позволяет доверительному управляющему ставить «на поток» работу с наймом. Что касается элитного жилья, то в данном случае нужен механизм, которым владеет только эксперт в области управления недвижимым имуществом.

В завершение отметим, что перспективы услуги по доверительному управлению на рынке жилой недвижимости зависят от ряда обстоятельств, прежде всего, связанных с урегулированием юридических вопросов в части снижения налога с найма и аренды квартир. Это позволит собственникам выйти «из тени» и не опасаться огласки, связанной с регистрацией договоров доверительного управления и, следовательно, они активнее начнут пользоваться данной услугой.

### Литература

1. Бакунович Н. И. Проблемы развития доверительного управления недвижимостью в республике Беларусь // Социально-экономические и финансовые механизмы обеспечения инновационного развития экономики: тез. докл. III Междунар. науч.-практ. конф. (г. Минск, Республика Беларусь, 20 – 21 сент. 2012 г.) / Государственный институт управления и социальных технологий БГУ. Минск, 2012.
  2. Король С. В. Методические основы повышения эффективности управления коммерческой недвижимостью социального назначения в промышленном комплексе: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. - СПб., 2005. 154 с.
  3. Мурачковский Ф. В. Инструменты функционирования рынка недвижимости с развитой конкуренцией в условиях свободной торговли: на примере строительной индустрии жилья города Москвы: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Моск. фин.-юрид. академ. М., 2004. 165 с.
  4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.
  5. Астапова Е. В. О понятии недвижимого имущества и специфике его правового режима в гражданских и земельных правоотношениях // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 7(74).
  6. Сапожникова Е.Ю., Тютюник О. Д. Правовые основы введения курортного сбора в России и практика его применения в зарубежных странах // Аграрное и земельное право. 2017. № 2(146).
  7. Анциферова Н. А. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления // Право как основа современного общества: сборник статей Международной научно-практической конференции / отв. ред. Сукиян А.А. Уфа: Аэтерна, 2017.
- 

**Astapova Elena Vladimirovna**, candidate of law, associate professor, head of chair "Civil law", the Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 344010, Russian Federation).

E-mail: [astapova77@mail.ru](mailto:astapova77@mail.ru)

### INSTITUTE OF TRUST MANAGEMENT RESIDENTIAL REAL ESTATE IN RUSSIA

#### Abstract

*The article discusses issues related to the implementation in Russia of dover management of residential real estate. The author describes forms of real estate management, analyzes in detail the trust real estate management, discloses the features of application of Institute of trust management in the sphere of turnover of premises. On the basis of the conducted research the author concludes that services for trust management in the real estate market prospective provided legal settlement of legal issues of taxation.*

**Keywords:** *asset management, real estate, accommodations, apartments, trustee, rent, hire, utilities.*