

ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

**Бурова С.А.,
научный руководитель Фастович Г.Г.
Сибирский федеральный университет
Инженерно-строительный институт**

Рынок коммерческой недвижимости в Российской Федерации развивается бурными темпами и диктует свои правила. Большое количество владельцев торгово-офисных, складских и нежилых помещений теряют прибыль из-за неправильного управления коммерческой собственностью. В последние годы договор доверительного управления становится все более востребованным собственниками.

Согласно п.1 ст. 1012 [1] по договору доверительного управления имуществом 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).

Чаще всего целью договора доверительного управления является – управление арендными отношениями собственника и арендаторами. Доверительный управляющий должен обеспечить арендаторам нормальное функционирование здания, а учредителю постоянный высокий доход .

Более того, в случае ст.1022 п.2 [1] если доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

В рассуждении сего, должное внимание следует уделить правовым отношениям в треугольнике «учредитель управления – доверительный управляющий – арендатор». На месте арендатора может оказаться любое третье лицо, пользующееся собственностью учредителя.

Договор доверительного управления ни в коем случае не должен сказываться на арендаторах, которые заключили договоры аренды еще с собственником. Арендаторы должны быть освещены в случае перехода в доверительное управление занимаемых ими площадей.

Логично, что при доверительном управлении арендаторы, либо другие третьи лица продолжали осуществление договорных отношений уже перед доверительным управляющим, и к нему же обращались за исполнением договорных отношений. Что бы выше сказанное имело место быть, необходимо заключение дополнительных соглашений о перемене лиц в обязательстве. Если договора были заключены сроком более 11 месяцев, соответственно будет регистрировать и все дополнительные соглашения к таким договорам аренды. Если изменения не будут произведены, то в случае нарушения прав арендаторов доверительным управляющим ответственность перед ними будет нести не он, а собственник здания.

Из всего этого следует, если собственник собирается обратиться за услугами доверительного управляющего, передав здание, площади, которые будут сдаваться в аренду, то правильнее и рентабельнее будет заключение договоров аренды после

перехода недвижимости в доверительное управление. Это позволит избежать конфликтов с арендаторами, которые выражают недовольство передачей здания в руки доверительного управляющего.

Решением является передача доверительному управляющему здание, свободного от арендаторов, т.е. целесообразно заключать договор доверительного управления на конечной стадии строительства. В данном случае объектом доверительного управления становится незавершенное строительство здания, на которое будущему учредителю управления необходимо зарегистрировать свое право собственности. В таком случае у доверительного управляющего будет достаточно времени на поиск и отбор арендаторов и выявление наиболее рентабельной модели управления недвижимостью.

Наиболее рентабельным решением - передача имущество в доверительное управление на стадии проектирования. Это помогло бы минимизировать затраты на его реализацию. Кроме того, профессионалы помогут определить насколько те или иные затраты при возведении объекта оправданы с точки зрения его дальнейшей эксплуатации.

Список используемой литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. от 30.11.2011. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Официальный сайт управляющей компании «Пальмира» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.palmiracompany.ru>;
3. Официальный сайт управляющей компании «Овентал» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.owental.ru/>
4. Евразийский международный научно-аналитический журнал: электро, журн. 2009. № 1. URL. <http://www.m-economy.ru/issue.php?num=29#35>