



Договор доверительного управления имуществом

Глава 53 ГК

Понятие договора

- 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).
- Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (ст. 1012).

Цель договора

- использование профессиональным предпринимателем чужого имущества с целью получения выгод (доходов) для его собственника или указанного им выгодоприобретателя.

В некоторых случаях управляющий должен заменить собственника (или иное управомоченное лицо) по прямому указанию закона в связи с особыми обстоятельствами:

- установлением опеки, попечительства или патронажа (ст. 38 и 41 ГК),
- признанием гражданина безвестно отсутствующим (ст. 43 ГК) либо его смертью (когда исполнитель завещания - душеприказчик распоряжается наследственной массой до момента принятия наследниками наследства).

Стороны договора

- **Учредитель** (любой собственник имущества, но м.б. и другое лицо – ООП по ст. 38 ГК)
- **Доверительный управляющий** (как правило, коммерческое ЮЛ, за исключением унитарных, или гражданин-предприниматель, но если ДУ учреждается по основаниям, предусмотренным в законе, то м.б. обычный гражданин или некоммерческое ЮЛ)
- Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У."
- При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.
- Доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом.
- **Выгодоприобретатель**

Объекты ДУ

- Объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество.
- Не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления деньги, за исключением случаев, предусмотренных законом.
- Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление. Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям.

Срок договора

- Договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий **5 лет**. Для отдельных видов имущества, передаваемого в доверительное управление, могут быть установлены иные предельные сроки, на которые может быть заключен договор.
- При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Форма договора

- Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен **в письменной форме**.
- Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.
- **Несоблюдение формы договора** доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление **влечет недействительность договора**.

Существенные условия договора

- В договоре доверительного управления имуществом должны быть указаны:
- состав имущества, передаваемого в доверительное управление;
- наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом (учредителя управления или выгодоприобретателя);
- размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором;
- срок действия договора.

Обязанности доверительного управляющего

1. осуществлять управление имуществом:
 - обособить от своего имущества
 - отражать на отдельном балансе все операции с имуществом
 - открыть отдельный банковский счет, на который зачислять все доходы от имущества (и с него же осуществлять расходы по содержанию имущества)
2. обеспечивать профессиональный уровень ДУ, если управляющим является предприниматель, если обычный гражданин – он должен действовать разумно и добросовестно
3. Обеспечивать сохранность имущества (заботиться как о своем собственном) (п. 3 ст. 1020)
4. Предоставлять отчет о работе (п. 4 ст. 1020)
5. По прекращении договора передать имущество учредителю

Права доверительного управляющего

1. Осуществлять правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом от своего имени, но в интересах учредителя (п.3 ст.1020)
2. Если договор возмездный, получать вознаграждение + возмещение необходимых расходов за счет доходов от имущества (ст. 1023). Если договор безвозмездный, только возмещение расходов

Обязанности учредителя

1. Обеспечивать доверительного управляющего необходимыми сведениями и документами для эффективного ДУ
2. не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность доверительного управляющего
3. выплатить вознаграждение
4. возместить необходимые расходы

Права учредителя и выгодоприобретателя

● **Учредитель вправе:**

1. в любое время отказаться от договора, предупредив об этом за 3 месяца и выплатив вознаграждение (п.2 ст.1024)
2. осуществлять контроль за деятельностью
3. получать необходимые сведения и отчеты по управлению
4. требовать устранения нарушений условий договора, которые были выявлены в ходе проверки

Выгодоприобретатель вправе:

Все то, что и учредитель + в любое время отказаться от получения выгоды по договору. В этом случае договор прекращается, если в нем не предусмотрено, что в таком случае все права переходят к учредителю.