

ПІДСТАВИ ТА ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

FOUNDATIONS AND LEGAL CONSEQUENCES OF TERMINATION OF PROPERTY MANAGEMENT CONTRACT IN HOUSING CONSTRUCTION

Плукар І.І.,

*аспірант кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету*

Львівського національного університету імені Івана Франка

Статтю присвячено дослідженню правових підстав припинення договору управління майном у сфері будівництва житла. Розглянуто випадки припинення договору про участь у фонді фінансування будівництва та договору про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю на загальних підставах, зокрема в результаті виконання, проведеного належним чином, а також з підстав, передбачених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Визначено правові наслідки припинення договору управління майном у сфері будівництва житла.

Ключові слова: управління майном, фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, довіритель, власник сертифікатів ФОН.

Статья посвящена исследованию правовых оснований прекращения договора управления имуществом в сфере строительства жилья. Рассмотрены случаи прекращения договора об участии в фонде финансирования строительства и договора о приобретении сертификатов фонда операций с недвижимостью на общих основаниях, в частности в результате выполнения, проведенного должным образом, а также по основаниям, предусмотренным Законом Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью». Определены правовые последствия прекращения договора управления имуществом в сфере строительства жилья.

Ключевые слова: управление имуществом, фонд финансирования строительства, фонд операций с недвижимостью, доверитель, владелец сертификатов ФОН.

The article explores the legal grounds for termination of the property management contract in housing construction. The cases of termination of participation in FFB and the agreement on the acquisition of certificates of RT on a general basis, including as a result of proper conduct and under the terms stipulated by the Law of Ukraine "About financial and credit mechanisms and the property management in housing construction and real estate transactions". It determines the legal consequences of termination of property management contract in housing construction.

Key words: property management, fund of financing of building, fund of operations with the real estate, principal, owner certificates background.

Постановка проблеми. Одним з основних способів залучення грошових коштів фізичних та юридичних осіб на фінансування будівництва житла в Україні на сьогодні є договір управління майном у сфері будівництва житла, а саме його види: договір про участь у фонді фінансування будівництва (далі – ФФБ) та договір про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН). Послуга, яку надає управитель за договором управління майном у сфері будівництва житла, спрямована на ефективне та професійне управління грошовими коштами довірителя в результаті чого за договором про участь у ФФБ останній набуває у власність житло, а за договором про придбання сертифікатів ФОН – отримує прибуток від інвестування у будівництво.

Саме належне виконання зобов'язання за договором, яке полягає в досягненні наведених результатів, є однією з підстав його припинення. Дослідженню цієї та інших підстав припинення правовідносин за договором управління майном у сфері будівництва житла та їх правових наслідків присвячено статтю.

Стан дослідження. В українській цивілістиці у працях Р. Майданика та І. Венедіктової з'ясовано пи-

тання, пов'язані з інститутом управління майном, а зобов'язання, які виникають з договору про участь у ФФБ та про придбання сертифікатів ФОН, були предметом дослідження вчених, таких як І. Чалий та Н. Доценко-Білоус.

Водночас конкретні підстави припинення договору управління майном у сфері будівництва житла, а також особливості застосування їх правових наслідків нині ще не були чітко визначені та проаналізовані, невирішеним залишається й питання щодо розподілу обов'язків з повернення коштів довірителям між управителем та забудовником. Саме тому метою статті є визначення та аналіз підстав припинення договору про участь у ФФБ і договору про придбання сертифікатів ФОН, їх правові наслідки.

Виклад основного матеріалу. У гл. 50 ЦК України визначено загальні підстави припинення зобов'язання, у гл. 70 ЦК України вказано про підстави припинення договору управління майном, а Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначено підстави та

правові наслідки припинення договору про участь у ФФБ та про придбання сертифікатів ФОН.

Відповідно до ст. 599 ЦК України зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином [1].

Частиною 1 ст. 20 та ч. 4 ст. 28 Закону № 978-IV передбачено, що управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ та управління коштами власників сертифікатів ФОН припиняється у разі повного виконання управителем ФФБ/ФОН зобов'язань перед довірительцем/власником сертифікатів ФОН [2].

Виконання зобов'язання є найбільш простим, прийнятним та поширеним способом його припинення. При цьому, виконання виступає підставою припинення лише тоді, коли проведено належним чином і прийняте кредитором [3, с. 439].

За договором про участь у ФФБ зобов'язання буде вважатися таким, що виконане належним чином, якщо в результаті наданої управителем послуги з управління грошовими коштами установник управління має можливість набути у власність житло.

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування. Управитель ФФБ у свою чергу надає забудовнику перелік довірительців, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування установник управління за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ.

Після здійснення таких розрахунків довіритель отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за ним права власності на закріпленій об'єкт інвестування.

Для проведення державної реєстрації права власності на закріпленій за установником управління об'єкт інвестування забудовник і довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування.

У такій ситуації постає питання, на якій правовій підставі виникають правовідносини щодо підписання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування та оформлення на нього права власності між забудовником і довірительцем з огляду на те, що жодних договірних відносин між ними не існує. Між собою договори укладають забудовник та управитель, управитель і установник управління.

Тут проявляється особливість послуги, яка є предметом договору управління майном у сфері будівництва житла, а саме те, що така послуга має конкретний

результат, який відповідає меті договору – набуття у власність житла. Але при цьому такий уречевлений результат є наслідком виконання саме забудовником зобов'язання за договором з управителем.

Факт прийняття об'єкта інвестування за актом прийому-передачі та врегулювання таким чином відносин між установником управління та забудовником має наслідком припинення управління майном за договором про участь у ФФБ.

Отже, можна зробити висновок, що прийняття належного виконання як передумова припинення зобов'язання за договором про участь у ФФБ складається з двох дій: 1) прийняття належного виконання зобов'язання від управителя, яке оформлюється довідкою про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування; 2) прийняття належного виконання від забудовника, яке оформлюється актом-приймання передачі об'єкта інвестування.

Якщо установник управління виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

Якщо ж довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі, закріпленого за ним об'єкта інвестування, і не подає у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо об'єкта будівництва та об'єкта інвестування, управління майном припиняється та управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

У цьому випадку відповідно до ч. 13 ст. 20 Закону № 978-IV зобов'язання управителя ФФБ перед установником управління та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, зокрема в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителью на його вимогу [2].

На нашу думку, у такій нормі словосполучення «за дорученням» є зайвим та підлягає виключенню, оскільки управитель діє без довіреності і забезпечення інтересів довірительців є його обов'язком, управитель не потребує додаткового уповноваження довірителя на виконання своїх обов'язків.

Отже, в описаній ситуації в розумінні норми ч. 1 ст. 598 ЦК України, згідно з якою зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом, відбувається саме часткове припинення зобов'язання. Управитель перестає бути зобов'язаним вчиняти на користь довірителя дії з управління майном, а зобов'язання щодо забезпечення його інтересів та щодо повернення коштів зберігають силу.

Наступним кроком є державна реєстрація права власності на житло, яку здійснює забудовник своїми силами та за свій рахунок. Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, при цьому такі органи не мають права вимагати будь-яких інших документів щодо участі довірителя у ФФБ.

Належне виконання управителем ФОН своїх зобов'язань за договором про придбання сертифікатів ФОН полягає в отриманні прибутку від інвестування у будівництво власниками сертифікатів ФОН.

Після закінчення строку обігу сертифікатів ФОН власник сертифікатів при їх викупі емітентом має право на дохід у грошовій формі у сумі, що відповідає вартості частки чистих активів ФОН, яка припадає на належну йому кількість сертифікатів ФОН.

Правилами ФОН «Молодіжний квартал-1А» ПАТ АКБ «Аркада» передбачено, що рішення про розподіл прибутку, який отримано ФОН, приймає Банк. Прибуток ФОН, що залишився після покриття витрат, пов'язаних з управлінням ФОН, розподіляється між власниками сертифікатів ФОН. Власники сертифікатів ФОН отримують дохід внаслідок викупу (погашення) Банком сертифікатів ФОН за рахунок коштів ФОН. Дохід власника сертифікатів ФОН дорівнює різниці між розрахунковою вартістю сертифіката ФОН при викупі (погашенні) та номінальною вартістю сертифіката ФОН. Розрахункова вартість сертифіката ФОН при погашенні визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів ФОН, розрахованої на кінець робочого дня, що передує даті початку погашення сертифікатів ФОН, яка залишилась після здійснення всіх поточних виплат та нарахувань, пов'язаних з функціонуванням ФОН, на загальну кількість сертифікатів ФОН такого випуску, що підлягають погашенню. Розрахункова вартість таких сертифікатів при погашенні не може бути меншою за номінальну вартість сертифіката ФОН [4].

Для погашення сертифікатів ФОН власник цих сертифікатів повинен подати заяву на їх погашення за встановленою Банком формою та переказати належні йому сертифікати ФОН з власного рахунку в цінних паперах у депозитарної установи, на рахунок в цінних паперах емітента. Банк протягом періоду погашення сертифікатів ФОН перераховує на поточні рахунки їх власників за реквізитами, зазначеними в заяві на погашення цих сертифікатів, або сплачує готівкою через касу Банку, грошові кошти, що підлягають виплаті власнику сертифікатів ФОН. Сума коштів, що підлягає виплаті власнику цих сертифікатів визначається як результат множення розрахункової вартості при погашенні одного такого сертифіката на кількість сертифікатів ФОН, що належать відповідному власнику згідно з обліковим реєстром власників, наданим депозитарієм [4].

Тобто зобов'язання управителя ФОН вважатиметься виконаним належним чином в момент за-

рахування грошових коштів на вказаний власником сертифікатів ФОН його поточний рахунок або їх отримання готівкою через касу Банку.

Іншою підставою припинення договору про участь у ФФБ є відмова довірителя від участі в ФФБ.

Відповідно до ст. 525 ЦК України, одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом [1].

Пунктом 6 ч. 1 ст. 1044 ЦК України передбачено, що договір управління майном припиняється у разі відмови управителя або установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю управителя здійснювати управління майном. Наступним п. 7 ч. 1 цієї ж статті передбачено, що договір управління майном припиняється також у разі відмови установника управління від договору з іншої, ніж указана в п. 6 цієї частини, причини за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором [1].

Законом № 978-IV передбачено, що у випадку порушення управителем законодавства про фінансові послуги (наприклад провадження діяльності із залучення коштів установників управління без отримання ліцензії з дати закінчення строку дії ліцензії, анулювання ліцензії; суміщення діяльності з управління ФФБ/ФОН з наданням інших фінансових послуг), що у свою чергу призводить до неможливості управителя керувати майном, відбувається заміна управителя ФФБ/ФОН за рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів ФФБ (власників сертифікатів ФОН) або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя. Дія договору в таких випадках не припиняється.

При цьому ч. 1 ст. 13 Закону № 978-IV передбачена можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво [2].

Виходячи із наведеного положення, грошові кошти у випадку відмови довірителя від договору підлягають поверненню в порядку, визначеному Правилами ФФБ, який застосовується внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво.

Попереднім обсягом замовлення на будівництво є перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який забудовник передає управителеві ФФБ.

Закріплення управителем за довірителем об'єкта інвестування є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

Тобто коли довіритель відмовляється від договору – зменшується обсяг підтвердженого замовлення на будівництво.

У випадку відмови довірителя від договору про участь у ФФБ виду А (за умовами якого поточну вартість одиниці об'єкта інвестування визначає забу-

довник і він несе ризик недостатності залучених на будівництво коштів) забудовник зобов'язаний повернути кошти до ФФБ на вимогу управителя для виплати їх довірителеві. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

Тобто щоб довірителеві отримати свої кошти, йому слід звернутися до управителя, а той у свою чергу звертається з такою вимогою до забудовника.

Якщо б Законом № 978-IV було передбачено можливість формування лише ФФБ виду Б (коли поточну вартість одиниці об'єкта інвестування визначає управитель і управитель несе ризик недостатності залучених на будівництво коштів), то управитель зобов'язаний був би одразу самостійно повернути довірителю грошові кошти.

Слід зауважити, що ст. 17 Закону № 978-IV передбачено формування оперативного резерву за рахунок отриманих в управління коштів, які управитель використовує для виконання таких операцій: 1) виплата довірителям коштів з ФФБ; 2) перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

Банк-управитель самостійно визначає розмір оперативного резерву. А щодо управителів-небанківських установ, то у п. 3.9. Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю передбачено, що управитель ФФБ має забезпечити виконання своїх зобов'язань перед установниками управління майном відповідно до Правил ФФБ і укладеного договору, постійно підтримуючи в процесі здійснення своєї діяльності розмір оперативного резерву ліцензіата не меншим 5 % коштів, залучених від установників управління майном [5].

Отже, доходимо до висновку, що на вимогу установника управління управитель зобов'язаний повернути грошові кошти спершу за рахунок оперативного резерву. Якщо з такими вимогами одночасно звертаються кілька довірителів і коштів оперативного резерву недостатньо для їх задоволення, то управитель ФФБ виду А звертається з вимогою про перерахування відповідної суми коштів до забудовника, а управитель ФФБ виду Б зобов'язаний повернути їх з інших джерел чи навіть за рахунок власного майна. Оскільки це передбачено ст. 20 Закону № 978-IV: для ФФБ виду А виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя, для ФФБ виду Б виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ [2].

Відповідно до ч. 4 ст. 20 Закону № 978-IV сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день

передачі коштів в управління управителю ФФБ [2].

Частиною 6 цієї ж статті передбачено, що в інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування [2].

Тобто сума коштів, яка підлягає поверненню, розраховується з поточної ціни одиниці об'єкта інвестування, відмінність полягає в моменті її визначення: станом на день передачі коштів в управління чи станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.

Слід також звернути увагу на те, що згідно з ч. 7 ст. 20 Закону № 978-IV сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у наведених випадках, зокрема у зв'язку з його відмовою від договору, повертається протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію [2].

Зрозуміло, що можливість односторонньої відмови від договору довірителя значно підвищує фінансові ризики управителя та забудовника, а також створює певну загрозу інтересам інших учасників ФФБ. Повернення довірителю грошових коштів з ФФБ в результаті його відмови від договору про участь у ФФБ є правом довірителя, але при реалізації цього права дії таких довірителів перешкоджають досягненню іншими довірителями ФФБ основної мети управління ФФБ – набуття у власність об'єктів інвестування. Такі виплати призводять до порушення виконання забудовником графіка фінансування і графіка виконання робіт [6, с. 73].

Отже, положення ч. 7 ст. 20 Закону № 978-IV щодо повернення грошових коштів довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію не узгоджуються з нормами Закону № 978-IV щодо виплати коштів довірителям ФФБ з оперативного резерву та щодо зобов'язання забудовника перерахувати грошові кошти на рахунок ФФБ виду А у випадку зменшення підтвердженого замовлення на будівництво, за порушення якого він, до речі, несе відповідальність своїм майном.

Окрім того, частину своїх ризиків управителі покривають за рахунок отримання винагороди за оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ, яка складає до 5% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

Сплата такої винагороди узгоджується з правилом, закріпленим у п. 7 ч. 1 ст. 1044 ЦК України, згідно з яким договір управління майном припиняється у разі відмови установника управління від договору з іншої, ніж указана в п. 6 цієї частини, причини за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором [1].

Статтею 20 Закону № 978-IV передбачено ще одну підставу припинення договору управління майном про участь у ФФБ: відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ [2]. Правовим наслідком чого є повернення грошових коштів довірителю.

За загальним правилом до закінчення строку обігу сертифікатів ФОН емітент не бере на себе зобов'язань щодо викупу таких сертифікатів.

Водночас згідно з ч. 5 ст. 29 Закону № 978-IV управитель може прийняти рішення про припинення функціонування ФОН та викуп сертифікатів такого ФОН, якщо протягом року відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину, розмір якої визначений Правилами ФОН, але не більше 5% від номінальної вартості [2].

Відповідно до ч. 2 ст. 598 ЦК України припинення зобов'язання на вимогу однієї зі сторін допускається лише у випадках, встановлених договором або законом [1].

Тобто з метою захисту інтересів власників сертифікатів ФОН та уникнення завдання їм значних збитків законом передбачено таку підставу припинення зобов'язання за договором про придбання сертифікатів ФОН на вимогу управителя.

Згідно з абз. 3 ч. 1 ст. 20 та абз. 2 ч. 4 ст. 28 Закону № 978-IV управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ (про придбання сертифікатів ФОН), припиняється також у разі смерті довірителя (власника сертифікатів ФОН) – фізичної особи, або ліквідації довірителя (власника сертифікатів ФОН) – юридичної особи [2].

Наведені положення відповідають нормі ч. 2 ст. 608 ЦК України, згідно з якою зобов'язання припиняється смертю кредитора, якщо воно нерозривно пов'язане з особою кредитора, та нормі ст. 609 ЦК України, в якій закріплено, що зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи (боржника або кредитора) [1].

Особливістю правового статусу установника управління за договором управління майном у сфері будівництва житла є те, що його право на передавання майна в управління одночасно зумовлює й обов'язок щодо дотримання графіку внесення наступних платежів чи відповідно сплати вартості сертифікатів ФОН. При цьому такий обов'язок установник управління виконує особисто і виконання зобов'язання управителем також приймає особисто, тобто зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла нерозривно пов'язані з особою кредитора, а тому його смерть (ліквідація) тягне за собою припинення договору.

Правовим наслідком припинення договору з цих підстав є повернення управителем коштів спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) довірителя на підставі відповідної заяви та документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво) в сумі, що визначається вихо-

дючи з кількості оплачених довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на дату смерті довірителя – фізичної особи, або дату ліквідації довірителя – юридичної особи, за вирахуванням винагороди управителю відповідно до Правил фонду та договору про участь у ФФБ.

Правові наслідки припинення договору про придбання сертифікатів ФОН у зв'язку зі смертю (ліквідацією) власника сертифікатів ФОН Законом № 978-IV не врегульовані. Проте, на нашу думку, після закінчення строку обігу сертифікатів ФОН управитель зобов'язаний буде викупити їх у спадкоємців (правонаступників) на загальних підставах.

Пунктами 3 та 4 ч. 1 ст. 1044 ЦК України також передбачено, що договір управління майном припиняється у разі смерті фізичної особи – вигодо набувача, або ліквідації юридичної особи – вигодонабувача, якщо інше не встановлено договором, і у разі відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором [1].

Участь третьої особи у зазначених правовідносинах може бути основною метою укладення договору. Договір управління майном на користь третьої особи має «цільове призначення» – забезпечення майнових інтересів цієї особи. Зі смертю цієї особи чи її припиненням договір може не знадобитися [7, с. 69].

Водночас відповідно до ч. 4 ст. 636 ЦК України, якщо третя особа відмовилася від права, наданого їй на підставі договору, сторона, яка уклала договір на користь третьої особи, може сама скористатися цим правом, якщо інше не передбачено договором [1].

Тобто умовами договору може бути врегульовано, що договір управління майном, зокрема і договір про участь у ФФБ, не припиняється у зв'язку з відмовою вигодонабувача від одержання вигод за договором чи у зв'язку з його смертю (ліквідацією), і що в такому випадку установник управління може скористатися цим правом.

ЦК України серед підстав припинення договору управління майном визначає повне знищення майна, переданого в управління. Такий випадок виникає у разі передання в управління речей, визначених індивідуальними ознаками, предметом договору управління майном у сфері будівництва житла є ж грошові кошти, які визначені родовими ознаками. Окрім того, за загальним правилом наслідком припинення договору управління майном є повернення майна, яке передавалось в управління, що стає неможливим у випадку його загибелі. Особливістю договору управління майном у сфері будівництва житла є те, що у зв'язку з його припиненням в управителя не виникає обов'язку повернути ту ж суму грошових коштів, за договором про участь у ФФБ довіритель набуває у власність житло, за договором про придбання сертифікатів ФОН – отримує прибуток від інвестування у будівництво, який перевищує суму грошових коштів, передану в управління.

Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 1044 ЦК України договір управління майном припиняється за заявою однієї зі сторін у зв'язку із закінченням його строку. Наведе-

на норма узгоджується з положенням ч. 2 ст. 1036 ЦК України, відповідно до якої у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору управління майном після закінчення його строку договір вважається продовженим на той же самий строк і на таких самих умовах [1].

Договір про участь у ФФБ також укладається на визначений строк. Наслідком порушення строку виконання зобов'язання управителем є припинення зобов'язання внаслідок розірвання договору. Проте сторони не позбавлені права змінити умови договору в цій частині.

Припинення договору про придбання сертифікатів ФОН пов'язується із закінченням строку обігу сертифікатів ФОН, наслідком чого є обов'язок управителя здійснити їх викуп.

Підстава припинення договору управління майном, передбачена п. 5 ч. 1 ст. 1044 ЦК України: визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім,

обмеження його цивільної дієздатності або смерті [1] не можуть застосовуватися до договору управління майном у сфері будівництва житла, оскільки управителем у таких правовідносинах може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності.

Висновки. Підставами для припинення договору управління майном у сфері будівництва житла є: 1) виконання зобов'язання, проведене належним чином; 2) смерть довірителя (власника сертифікатів ФОН) або ліквідація юридичної особи-довірителя (власника сертифікатів ФОН); 3) одностороння відмова від договору: довірителя ФФБ з будь-яких причин до введення об'єкта будівництва в експлуатацію; управителя ФФБ – у випадку невиконання зобов'язань довірителем ФФБ; управителем ФОН – у випадку зниження вартості чистих активів ФОН. Правовими наслідками в усіх випадках, окрім виконання зобов'язання, проведеного належним чином, є повернення грошових коштів, які були передані в управління.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV (зі змінами і доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
3. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. проф. І.В. Спасиво-Фатєєвої. – Х. : ФОР Лисяк Л.С., 2012. – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір. – 736 с. – (Серія «Коментарі та аналітика»).
4. Рішення Правління ПАТ АКБ «Аркада», оформлене протоколом від 19.03.2012 р. № 11 «Про затвердження Правил Фонду операцій з нерухомістю «Молодіжний квартал-1-А» Публічного акціонерного товариства Акціонерного комерційного банку «Аркада» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://smida.gov.ua/db/emitent/year/xml/showform/7277/85/templ>.
5. Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24.06.2004 р. № 1225 (зі змінами і доповненнями) «Про затвердження Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, дія яких не поширюється на банки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG9526.html.
6. Чалий І. Довірче управління коштами в системі фінансування будівництва / І. Чалий. – 2-ге вид. перероб. і доп. – Х. : Фактор, 2008 – 480 с.
7. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом / Л.Ю. Михеева ; под ред. В.М. Чернова. – М. : Юристь, 1999. – 179 с. – (Предпринимательское право).