

Завертнева-Ярошенко В. А.

*ст. викладач кафедри цивільно-правових дисциплін економіко-правового факультету
ОНУ ім. І.І. Мечнікова*

Войтюк М.А.

студент дисциплін економіко-правового факультету ОНУ ім. І.І. Мечнікова

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В УКРАЇНІ ПІД ЧАС ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ

Проблема взаємовпливу та взаємозалежності євроінтеграції України та її демократичного розвитку робить одним із важливих напрямів наукового пошуку визначення мотиваційних складових євроінтеграційних процесів. Декларований Україною курс на інтеграцію в Європу вимагає формування європейських стандартів як в політиці, так і в регулюванні приватних правовідносин. Питанню управління нерухомістю зараз приділяється все більше уваги як з боку власників, так і з боку органів влади. Проблема ефективності управління нерухомістю часто стає темою всіляких виступів, дискусій, круглих столів, наукових конференцій тощо. Це пов'язано, перш за все з ростом масштабів нерухомого майна, утягненого в обіг, складністю й неоднорідністю структури та складу майнових комплексів, збільшенням бюджету власника на управління та розвиток нерухомості. Зрозуміло, що при виборі того чи іншого механізму управління необхідно враховувати призначення майна, його склад, а також завдання та цілі, які власник ставить при його використанні [1]. Саме ці підстави й привели автора до написання тез.

Темі управління нерухомим майном присвячені труди відомих вчених, таких як О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, В.І. Борисова, І.В. Спасибо-Фатеева, В.Л. Яроцький, В.П. Дубищев, А.Б. Крутик, С. Максимов, Г. Онищук, Р. Манн, О. Финагіна, Л.П. Белих, Н.В. Васильєва, П.Г. Грабовий, М.Брукса, Є. Кухарської-Стасяк, П. Фрідман, Н. Ордуєй, Р. Рутерфорд.

Згідно ч. 1 ст. 1029 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача) [2]. За ст. 1032 ЦКУ установником управління є власник майна – фізична або юридична особа будь-якої організаційної форми і незалежно від наявності у неї статусу суб'єкта підприємницької діяльності [2]. Управитель – фізична або юридична особа, яка є суб'єктом підприємницької діяльності, діяльність якого пов'язана зі здійсненням управління майном, забезпеченням підтримання його в належному стані й отриманнях прибутку. Управителем не може бути орган державної влади, органи влади Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування, якщо інше не встановлено законом, управитель діє без довіреності. Управитель, якщо це визначено договором, є довірчим власником майна, яким він володіє, користується та розпоряджається відповідно до закону й договору управління майном. Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління (ст. 1033 ЦКУ) [3].

Предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. (ч. 1 ст. 1030 ЦКУ). Договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації (ч. 2 ст. 1031 ЦКУ) [2].

Згідно ч. 1 ст. 181 ЦКУ, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (жилі будинки, інші будівлі та споруди, насадження тощо) [3].

З вище зазначеного ми можемо зробити висновок, що управління нерухомістю в Україні – це здійснення певних видів управлінської діяльності, які забезпечують функціонування та розвиток об'єкту управління (одиночного об'єкту або комплексу об'єктів нерухомості) з метою найбільш повного задоволення потреб суб'єктів права використання, володіння та розпорядження цим об'єктом [4].

Правовими підставами виникнення зобов'язань по управлінню нерухомим майном є закон та договір.

За законом зобов'язання по управлінню нерухомістю може виникати через різні життєві обставини. Згідно з частинами 1 і 2 ст. 54 ЦКУ, якщо фізична особа-підприємець визнана безвісно відсутньою, недієздатною чи її цивільна дієздатність обмежена або власником майна, яке використовувалося у підприємницькій діяльності, стала неповнолітня чи малолітня особа, орган опіки та піклування може призначити управителя цього майна. Орган опіки та піклування укладає з управителем договір про управління цим майном [5].

Управління нерухомим майном може виникати також на основі договору (ст. 1029 ЦКУ). Предметом цього договору може бути як житлові приміщення, так і нежитлові. Управління житловими приміщеннями може здійснюватися державою в особі уповноважених державних органів, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами або уповноваженими ними особами. Управління житловим фондом можуть здійснювати також особи, уповноважені власником на підставі договору управління майном. Прикладом такого управління є створення в Україні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [6]. Управління нежитловими приміщеннями (офіси, склади, підприємства як єдиний майновий комплекс та ін.) здійснюється в переважній більшості суб'єктами підприємницької діяльності (за даними статистики за 2015-2016 р. – 80%) і має на меті не лише адміністрування і досягненні ефективності інвестування, але й моніторинг об'єкту у складному ринковому середовищі у тривалій перспективі [1].

Так сфера управління нерухомістю у більшості сучасних країн Європейського союзу існує досить довгий проміжок часу, через що державами розроблено чітке врегулювання управлінських питань, на відміну від регулювання в Україні, що створює великий перелік проблемних аспектів як на рівні наукових дискусій, так і на рівні практичної діяльності. Зазначене потребує врегулювання шляхом розробки матеріальних норм з застосуванням новел внесених процесами євроінтеграції, оскільки відсутність такого

врегулювання на державному рівні може призвести до виникнення багатьох колізій у вирішенні питань міжнародного приватно-правового характеру.

Література

1. Чубук Л.П. Сучасні тенденції в сфері управління комерційним нерухомим майном в Україні / Л.П. Чубук // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія: Економіка, 2014. – №158. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://cyberleninka.ru> – Назва з екрану;

2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Верховна Рада України [Електронний ресурс]: Кодекс України, Закон, Кодекс - Режим доступу:<http://rada.gov.ua> – Назва з екрану;

3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Електронний ресурс] : у 2 т. / ред. О. В. Дзера [та ін.]. - 3-тє вид., перероб. і допов. - Київ : Юрінком Інтер, 2008 . - Режим доступу: <http://pidruchniki.com> - Назва з екрану;

4. Шундулиди А.И., Малюгин А.Н. Экономическое управление недвижимостью / А.И.Шундулиди, А.Н. Малюгин // Вестник Кузбасского государственного технического университета, 2005-№6. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://cyberleninka.ru> – Назва з екрану;

5. Луць В.В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. — 2-е вид., перероб. і допов. / В.В.Луць. — К.: Юрінком Інтер, 2008. - 576 с.;

6. Закон України Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку від 29.11.2001 № 2866-III // Верховна Рада України[Електронний ресурс]: Закон - Режим доступу: <http://rada.gov.ua> – Назва з екрану.