

9. Podtserkovnyi, O. (2009), "Ways to protect rights in land relations", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 34-39.
10. Pohribnyi, O. (2009), "As for places institute land disputes in the system of land law ", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 11-14.
11. "The Supreme Court of Ukraine, "Resolution of the Supreme Court of Ukraine of December 23, 2015 № 6-377 tsc15, available at : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/>.
12. Kuznetsova, N.S. and Dovgert, A.S. (2008), *Pravova systema Ukrainy: istoriya, stan ta perspektyvy : u 5 t. – T. 3 : Tsivilno-pravovi nauky. Pryvatne pravo* [The legal system of Ukraine: History, status and prospects: 5 tons. - T. 3: Civil science. Private law], Pravo, Kharkiv, Ukraine.
13. Malko, A.V. and Barzilova, I.S. (2012), *Pravovye rezhimy : obshcheteoreticheskiy i otraslevyye aspekty : monografiya* [Legal regimes: general theoretical and sectoral aspects: monograph], Yurlitinform, Moscow, Russia.
14. Sambor, M. (2011), " Judicial protection of rights and interests during the initial acquisition of land ownership ", *Visnyk Kievan national university of the name of Taras Shevchenko : Yurydychni nauky*, no. 86, pp. 77-81.
15. Semchik, V. (2009), " On the mechanism of the right to land by citizens and legal entities ", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 6-10.
16. Sokolova, I.O. (2014), *Pravovyi rezhym yak katehoriya pravovoyi nauky : monografiya* [The legal regime as a category of legal science: monograph], Pravo, Kharkiv, Ukraine.
17. Stakhurskyi, M. (2009), " Problems determining the jurisdiction of land disputes commercial courts Ukraine ", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 62-67.
18. Osetynskyi, A. (2009), " The jurisdiction of the courts to review land disputes, separation or competition?", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 45-48.
19. Ulitskyi, A. (2009), " The practice of resolving disputes relating to unauthorized occupation of land and unauthorized construction ", *Pravo Ukrainy*, no. 9, pp. 59-61.
20. Bychkova, S.S., Biryukov, I.A., Bobrik, V.I. et al. (2006), *Tsyvilne pravo Ukrainy. Dohovirni ta nedohovirni zobov'yazannya : pidruchnyk* [Civil Law of Ukraine. Contractual and non-contractual liability, tutorial], KNT, Kyiv, Ukraine.
21. Sheremet, A.P. (2009), *Zemelne pravo Ukrainy : navch. pos.* [Land Law of Ukraine: Schoolbook], Tsentr uchbovoyi literatury, Kyiv, Ukraine, available at : [http://ebooktime.net/book\\_117\\_glava\\_14\\_2.html](http://ebooktime.net/book_117_glava_14_2.html).

УДК 3.073.515: 347.44

## **ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОМОЧНОСТЕЙ УПРАВИТЕЛЯ ЗА ДОГОВОРОМ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

Місяць А.П., к.ю.н., доцент

*Хмельницький національний університет, вул. Інститутська, 11, м. Хмельницький, Україна  
advokm@ukr.net*

У статті визначено, що сутність управління майном полягає у здійсненні управителем управління чужим майном від свого імені та в інтересах установника управління (власника) чи вказаної ним особи. Вказано, що для ефективного здійснення управління власник (установник управління) наділяє управителя відповідними правомочностями володіння, користування та розпорядження, у межах яких управитель має право вчиняти фактичні та юридичні дії для забезпечення ефективного управління переданим йому майном. Вказано, що відносини з управління майном характеризуються складністю правових зв'язків між їх учасниками. Зазначено, що, укладаючи договір управління майном, установник управління не передає свої правомочності управителю, а покладає на нього обов'язок з управління таким майном, який не може бути виконаний інакше як вчиненням фактичних дій, які охоплюються змістом власницьких правомочностей у визначених

договором і законом межах. Запропоновано виключити інститут довірчої власності з чинного цивільного законодавства, врегулювавши відповідні відносини за допомогою традиційних договірних конструкцій, зокрема управління майном.

*Ключові слова: договір управління майном, управитель, правомочність, установник управління, довірча власність.*

### НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОМОЧНОСТЕЙ УПРАВИТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Мисяц А.П.

*Хмельницький національний університет, ул. Інститутська, 11, г. Хмельницький, Україна  
advokm@ukr.net*

Определено, что сущность управления имуществом состоит в осуществлении управителем управления чужим имуществом от своего имени и в интересах установщика управления (собственника) или указанного им лица. Указано, что для эффективного осуществления управления собственник (установщик управления) наделяет управителя соответствующими правомочиями владения, пользования и распоряжения, в рамках которых управитель вправе осуществлять фактические и юридические действия для обеспечения эффективного управления переданным ему имуществом. Указано, что отношения по управлению имуществом характеризуются сложностью правовых связей между участниками. Определено, что, заключая договор управления имуществом, установщик управления не передает свои правомочия управителю, а возлагает на него обязательство по управлению имуществом, которое не может быть исполнено иначе как выполнением фактических действий, которые охватываются содержанием собственнических правомочий в определенных договором или законом рамках. Предложено исключить институт доверительной собственности из гражданского законодательства, урегулировав соответствующие отношения с помощью традиционных договорных конструкций, в том числе управления имуществом.

*Ключевые слова: договор управления имуществом, управитель, правомочие, установщик управления, доверительная собственность.*

### SOME ASPECTS ABOUT ADMINISTRATOR'S POWERS BY THE PROPERTY ADMINISTRATION CONTRACT

Misyats A.P.

*Khmelnysky national university, str. Institute, 11, Khmelnytsky, Ukraine  
advokm@ukr.net*

It's defined that the essence of administration is based on the performance in property of another administration in one's own name and for the interests of administrator (owner) or admitted by him person. It's noted that for effective performance of administration, the owner (adjuster of administration) gives the administrator with correspond authorities of owning, using and administration within of which the administrator is authorized to performance the real and juridical actions which are for efficient property administration given him. The attention is focused to the legal nature of right for property administration is disputable in the civil law right science. There are defined such methods among the approaches: 1) qualification of property administration right as the obligatory-legal subjective law; 2) qualification of property administration right as the material and legal subjective law with the elements of material rights for property of another; 3) defining of property administration right as obligatory and legal with material elements; 4) the providing in special nature of law regulation with independent place outside the binding and property law. It's given the scientist's points of view for the property essence administration right of trust manager and evaluating ideas, including some of these scientists. It's noted that the relations with property administration is characterized with the difficultness of legal connections between their participators. In the one side, it is the relations between adjuster of administration and trust but in the case when the beneficiary participates the contract so it's also admitted the relations between him and administrator and between beneficiary and adjuster of administration. Other sides, the administrator who got the property for administrator carries out the certain legal actions by the relations with third persons. It's noted that during the contract by property administration signing, the administration adjuster doesn't give own powers to the administrator but imposes on him the obligation to manage such property that can't be done except the actual commission of acts covered by the content owners' powers specified in the contract and within the law. Let's pay attention that for the third persons the administrators it serves as the installer is obliged to control a person, but not as the property owner. By the results of research it's offered to exclude the institute of trust property form the actual civil legislation, setting correspond relations with traditional contract structures such as property administration.

*Key words: property administration contract, administrator, entitlement, administration adjuster, trust law.*

Набуття окремих правомочностей власника є результатом настання певного юридичного факту, який зумовлює правостворюючі наслідки для набувача прав. Такий перехід правомочностей полягає в переході (набутті) відповідних правомочностей на основі належності права попереднику (власнику). Сама належність правомочностей, які за своєю природою є обороздатними, допускає можливість їх переходу до осіб-невласників. Надання таких прав особам-невласникам дозволяє їм вчиняти щодо майна власника правомірні дії, які в низці випадків можуть виключати дії самого власника стосовно цього майна. Найбільш різноманітними юридичними фактами, які зумовлюють перехід прав, є договори, зокрема договори управління майном.

Питання визначення правомочностей управителя за договором управління майном залишається спірним у науці цивільного права. Учені висловлюють різні позиції щодо їх природи, тому в рамках статті буде проведено дослідження саме цієї проблематики. Нашим завданням є висвітлити погляди науковців щодо цього питання, а також сформулювати власні бачення визначення окресленої теми.

Питання правомочностей управителя досліджувалися такими вченими, як М.М. Агарков, В.В. Вігрянський, О.В. Дзера, І.В. Жилінкова, О.С. Йоффе, В.М. Коссаєв, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнєцова, В.В. Луць, Р.А. Майданик, З.В. Ромовська, І.В. Спасибо-Фатєєва та ін.

Насамперед слід зазначити, що за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителю) 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). Сутність управління майном полягає у здійсненні управителем управління чужим майном від свого імені та в інтересах установника управління (власника) чи вказаної ним особи. Оскільки договір управління майном передбачає передачу майна, то для ефективного здійснення управління власник (установник управління) наділяє управителя відповідними правомочностями володіння, користування та розпорядження, у межах яких управитель має право вчиняти фактичні та юридичні дії для забезпечення ефективного управління переданим йому майном.

У межах вітчизняної моделі договору управління власник закріпив два види прав управителя на майно, що отримане в управління: право управителя на чуже майно (власником майна, що перебуває в управлінні, залишається установник управління) та право довірчої власності (право власності на довірене майно переходить від установника управління до управителя) [1, с. 933].

Питання про правову природу права на управління майном досі залишається спірним у науці цивільного права. Різні вчені висловлювали подекуди полярні позиції щодо його правової природи. Однак на сьогодні можна чітко виокремити такі підходи:

- 1) кваліфікація права управління як зобов'язально-правового суб'єктивного права [2, с. 263-264];
- 2) кваліфікація права управління як речово-правового суб'єктивного права з елементами речових прав на чуже майно [3, с. 301-312];
- 3) визначення права управління як зобов'язально-правового з речовими елементами;
- 4) обґрунтування особливої природи права управління з самостійним місцем поза зобов'язальними та речовими правами.

Головним питанням при кваліфікації права управителя є факт передачі установником управління управителю правомочностей власника: володіння, користування, розпорядження. Так, Р.А. Майданик зазначає, що «передача майна в управління є особливим видом виконання (solutio) шляхом передачі установником і наділення управителя власницькими повноваженнями щодо чужого майна з урахуванням обмежень, встановлених договором і законом, власник якого визначає мету управління, обсяг повноважень, що він передає, а також особу, в інтересах якої повинен діяти управитель» [3, с. 301-312]. Такої ж думки дотримуються й інші вчені – І.В. Венедиктова [4, с. 115-118], Ю.В. Романець [5, с. 433]. При цьому установник управління, на думку названих авторів, встановлюючи управління, тимчасово повністю або частково відсторонюється від впливу на майно, яке перебуває в управлінні.

Дещо інший підхід формулює російський вчений В.А. Дозорцев, який розглядає сутність інституту довірчого управління через призму покладення власником – установником управління – на іншу особу – управителя – здійснення усіх своїх правомочностей, відмовившись від їх особистого здійснення [6, с. 535]. Таку ж позицію висловив і Є.О. Суханов, уточнюючи її тезою, що власник-засновник при цьому передає управителю не свої правомочності (вони залишаються в нього), а можливість їх реалізації. Однак правомочність розпорядження, включаючи можливість відчуження, управитель може здійснювати лише у випадках і межах, визначених і прямо передбачених договором [7, с. 243].

Досліджуючи сутність права довірчого управителя та оцінюючи думки окремих з названих вчених, М.І. Брагінський ставить резонне питання: «Чи правильно говорити про те, що власник одночасно з передачею управителю майна передає і свої правомочності чи їх частину (чи можливість їх реалізації)?» [8, с. 541]. Учений пояснює, що, очевидно, для більшості вчених у цьому питанні головну роль відіграє положення Цивільного кодексу Російської Федерації, відповідно до якого

довірчий управитель здійснює у визначених законом і договором межах правомочності власника стосовно майна, переданого в управління. Однак у цьому випадку йдеться лише про зміст правомочностей довірчого управителя (володіння, користування та у визначених межах розпорядження довіреним йому майном), але аж ніяк не про суть або про правову природу цих правомочностей. Правомочності довірчого управителя з управління майном, на погляд дослідника, не можуть бути правомочностями, делегованими (переданими) самим власником, унаслідок того, що права довірчого управителя стосовно довіреного йому майна не переходять до нього від власника, а виникають з договору довірчого управління майном. Укладення такого договору і сама передача майна в довірче управління є формою реалізації власником його правомочностей. При цьому він не передає свої правомочності довірчому управителю, а покладає на нього шляхом укладення договору певні обов'язки з управління майном. У цьому разі виконання довірчим управителем обов'язків, які передбачені договором довірчого управління, щодо третіх осіб виглядає як здійснення правомочностей власника. Але це лише виконання зобов'язань [8, с. 541].

Оцінюючи висловлені думки в контексті сучасного вітчизняного законодавства, зауважимо, що відносини з управління майном характеризуються складністю правових зв'язків між їх учасниками. З одного боку, це відносини між установником управління та довірчим управителем, а за участю в цьому договорі – вигодонабувача, встановлюються також відносини між ним та управителем, а також між вигодонабувачем та установником управління. З іншого – управитель, отримавши майно в управління, вчиняє з ним певні правочини, вступаючи у відносини ще й з третіми особами.

За загальним правилом установник управління та управитель пов'язані укладеним договором, який урегулює відносини між ними шляхом створення взаємних прав та обов'язків, встановлюючи зобов'язальне правовідношення. Такі відносини, як відомо, мають відносний характер, оскільки виникають між конкретними суб'єктами – установником, який є переважно кредитором, та довірчим управителем, який, як правило, виступає в ролі боржника. При цьому згідно з п.1 ст.1029 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України об'єктом такого правовідношення є дії управителя з управління майном установника управління, які повинні вчинятись в інтересах кредитора (установника або вигодонабувача) [9]. Однак чи має управитель при цьому безпосереднє право на річ або майно, передане в управління? Аналіз чинного законодавства показує, що такого права в управителя не виникає.

Це впливає з положень ЦК України. Так, п.2 ст.1038 Цивільного кодексу України передбачає, що, здійснюючи управління майном, управитель зобов'язаний повідомляти третіх осіб про те, що він не є власником такого майна. І хоча п.5 ст.1033 Цивільного кодексу України наголошує, що за певних обставин управитель є довірчим власником майна, переданого за договором управління, право довірчої власності в розумінні книги третьої Цивільного кодексу України, як правильно зазначає Ю.В. Курпас, хоча і є особливим видом права власності, але згідно з законом належить до речового права, а за українською концепцією права власності (концепцією «єдиного» права власності) не може бути реалізоване і не припускає існування двох власників на одну річ. У зв'язку з цим вчений робить логічний висновок, що можливість здійснення повноважень власника, яка переходить до управителя в результаті укладення договору, не породжує виникнення окремого права власності у власника такого (-их) повноваження (-нь) навіть у випадку володіння довірчим управителем правом розпорядження. Здійснення управителем такого повноваження, як і решти однойменних повноважень власника, є породженням саме зазначеної конструкції договору довірчого управління майном [10, с. 108].

На нашу думку, у результаті укладення договору на управителя покладається обов'язок здійснювати управління в інтересах визначеної в договорі особи в межах, передбачених законом та договором. Звісно, що управління майном не може вчинятись у формах інших, ніж ті, які на сьогодні об'єктивно існують і охоплюються фактичними діями, що в юриспруденції отримали поширення через відповідні власницькі правомочності. Проте ототожнювати правову природу таких правомочностей із повноваженнями власника було б неправильно. Адже слід чітко розуміти, що право є надбудовою економічних відносин і названі правомочності в контексті договору управління майном слід розглядати як фактичні дії з володіння, користування та, у визначених межах, розпорядження майном.

Правильно зазначає Ю.В. Курпас, що повноваження управителя мають зобов'язальний характер, оскільки виникають з договору, їх дія обмежена волею установника та законом, вони мають здійснюватися в інтересах визначеної в договорі особи, а отже, здійснювати такі повноваження управителя «змушує» не статус власника, а воля установника управління, виражена в договорі, що породжує право та одночасно обов'язок здійснювати управління переданим майном [10, с. 109].

Не міститься у статусі управителя і таких важливих ознак титулу власника, як вплив на річ за своєю волею та у своїх інтересах; безстроковий характер відносин привласненості майна, абсолютний захист. Стосовно захисту зауважимо, що хоча управителіві згідно з ч.2 ст.1037 Цивільного кодексу України і надано право на застосування речово-правових засобів захисту, однак такий прийом законодавчої техніки спрямовано на всебічний захист майна, переданого в управління, з метою ефективного управління ним в інтересах власника і не свідчить про виникнення в управителя речових прав на майно [11, с. 110; 10, с. 110-112].

Укладаючи договір управління майном, установник управління не передає свої правомочності управителю, а покладає на нього обов'язок з управління таким майном, який, як уже зазначалось вище, не може бути виконаний інакше як вчиненням фактичний дій, які охоплюються змістом власницьких правомочностей у визначених договором та законом межах. Не можна не враховувати й те, що перед третіми особами управитель виступає саме як зобов'язана перед установником управління особа, а не власник майна. На це вказує обов'язок, передбачений ч.3 ст.1038 Цивільного кодексу України щодо обов'язкового зазначення, що правочин вчиняється управителем. Відсутність вказівки спричиняє особисте зобов'язання управителя за вчиненим правочином.

Власник, укладаючи договір управління майном, зберігає за собою правомочності власника. Водночас, якщо договором управління майном виключаються певні дії власника (установника управління), власник повинен утриматися від визначених дій, якщо вони утруднюють чи унеможливають здійснення управителем зобов'язань за договором.

На нашу думку, на користь зобов'язальної природи управління свідчить також той факт, що власник майна (установник управління) за правилами припинення зобов'язань може відмовитися від договору управління майном, попередньо повідомивши про це іншу сторону за три місяці, якщо інший строк не визначений договором, та сплативши управителіві плату, передбачену договором.

Таким чином, правомочності управителя на майно мають зобов'язальну природу. У цьому разі право управителя на відчуження чужого майна не може мати іншої природи, ніж та, що заснована на договорі та/або законі, а отже, конститутивної за своїм характером. У цьому контексті зауважимо, що управитель вправі відчужувати майно, передане в управління, лише в разі отримання на це згоди установника управління (ч.1 ст.1037 Цивільного кодексу України). У зв'язку з цим право на відчуження майна управителя є правом, заснованим на договорі (законі), яке може бути реалізоване лише за згодою установника управління.

Довірча власність, виникнення якої передбачено ч.2 ст.316 та ч.2 ст.1029 Цивільного кодексу України, може виникати відповідно до чинного законодавства лише на підставі договору управління майном, якщо про це зазначено в самому договорі. При цьому Цивільний кодекс України не дає відповіді на питання, що слід розуміти під цим особливим видом права власності. Аналіз чинного законодавства показує, що це «особливий вид (форма) майнових відносин, пов'язаних із розпорядження визначеним майном, переданим в управління, шляхом володіння, користування та розпорядження ним». Так, у ст.26 Закону України «Про іпотечне кредитування й операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [12] до внесення змін у 2005 році наводилось таке визначення довірчої власності: «особлива форма договірних майнових відносин, яка регулює розпорядження сплатами за іпотечними активами, переданими установником управління у володіння, користування та розпорядження управителіві». Законом від 15 грудня 2005 р. [13] ч.1 ст.26 була виключена, і на сьогодні немає легального визначення довірчої власності в чинному законодавстві. Разом згадки про таку конструкцію, крім уже зазначеного закону, містяться і в інших актах, аналізуючи які можна скласти уявлення щодо змісту, який закладено законодавцем у поняття довірчої власності.

Так, відповідно до Закону України «Про іпотечне кредитування й операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (далі – Закон), право довірчої власності виникає на підставі договору управління майном на іпотечні активи та обмежується установником управління (ст.26 Закону). Обмеження права довірчої власності обумовлюють зобов'язання управителя щодо розпорядження сплатами в інтересах власників сертифікатів (ч.4 ст.27 Закону). При цьому управитель не може відповідати за своїми боргами іпотечними активами, які перебувають у нього в управлінні, та не має права використовувати ці активи для забезпечення виконання власних зобов'язань (ч.8 ст.27 Закону України). Управління здійснюється з метою отримання доходу власниками сертифікатів відповідно до умов інформації про їх випуск (ст. 28 Закону).

Оцінюючи наведені положення чинного законодавства, доходимо висновку, що правом довірчої власності є право, об'єктом якого виступають відносини з управління переданим майном та яке здійснюється відповідно до положень закону і договорів управління таким майном. Фактично йдеться про номінальне здійснення цільового права власності набувача майна, про яке писав Р.А. Майданик [14, с. 7-8]. Однак на відміну від класичного розуміння довірчої власності, іманентної країнам загального права, сутність якої досліджували, крім Р.А. Майданика, й інші вітчизняні вчені [15, с. 188], модель довірчої власності, втілена у чинному законодавстві, поєднує в собі відносини з управління майном (які є зобов'язальними за своєю природою) та відносини довірчої власності (які законодавством (ч.2 ст.316 Цивільного кодексу України) кваліфіковані як речові). Проте, не узгоджуючись із принципами та моделлю «єдиного» права власності, визначеною тим же Цивільним кодексом України, норми про довірчу власність більше нагадують правову фікцію, розроблену з метою реалізації механізмів фінансування будівництва та операцій з консолідованим іпотечним боргом і облігаціями, ніж повноцінний інститут речового права. Вважаємо, що для потреб упровадження названих механізмів цілком достатньо використання конструкції управління майном, яка дозволяє врегулювати широкий спектр відносин, не вдаючись до фіксації довірчої власності як особливого виду права власності та створюючи таким чином дисбаланс у регулюванні суспільних відносин. Як правильно зазначає І.В. Венедиктова, співіснування відносин управління майном та довірчої власності в рамках однієї конструкції є неможливим і недоречним [4, с. 188]. Такий висновок науковця цілком підтверджується і положеннями чинних нормативно-правових актів, у яких законодавець, з одного боку, фіксує довірчу власність як речове право (ч.2 ст.316 Цивільного кодексу України), а з іншого – при визначенні речових прав на нерухомість, які підлягають державній реєстрації, не називає його серед речових прав, а визначає право довірчого управління серед інших «речових прав», які виникають на підставі договорів (п.2 ч.1 ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [16]. Про невизначену природу довірчої власності свідчить і те, що остання припиняється з виконанням усіх зобов'язань перед установником управління (ст.36 Закону України «Про іпотечне кредитування та операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [12]), що не властиве праву власності. Перелік нормативних колізій можна було б продовжувати, однак лише названих достатньо для того, щоб підтримати думки науковців, які пропонують виключити цей інститут із чинного цивільного законодавства, врегулювавши відповідні відносини за допомогою традиційних договірних конструкцій, зокрема управління майном.

Підсумовуючи розглянуті питання, можемо зробити висновок, що питання визначення правомочностей управителя є досить складним і потребує подальших наукових досліджень. Досить дискусійним є інститут довірчої власності, правова природа якого є невизначеною, що породжує неоднозначності в його трактуванні та потребує вдосконалення норм чинного законодавства.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова. – Х. : Одісей, 2006. – 1200 с.
2. Васильєва В.А. Цивільно-правове регулювання діяльності з надання посередницьких послуг : [моногр.] / В.А. Васильєва. – Івано-Франківськ : ВДВ ЦІТ Прикарпат. нац. ун-ту ім. В. Стефаника, 2006. – 346 с.
3. Майданик Р.А. Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві : дис. доктора юрид. наук : 12.00.03 / Майданик Роман Андрійович ; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – К., 2003. – 511 с.
4. Венедиктова І.В. Договір довірчого управління майном як форма реалізації правового інституту довірчого управління майном в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Венедиктова Ірина Валентинівна ; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2003. – 208 с.
5. Романец Ю.В. Система договорів в гражданском праве России / Ю.В. Романец ; вступ. ст. В.Ф. Яковлев. – М. : Юристь, 2001. – 496 с.
6. Дозорцев В.А. Доверительное управление имуществом (глава 53) / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-

предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М. : МЦФЭР, 1996. – 657 с.

7. Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / [М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Е.А. Суханов та ін.] ; под. общ. ред. В.Д. Карповича. – М. : Фонд «Правовая культура», 1996. – 448 с.
8. Брагинский М.И. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – 1038 с.
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page11>.
10. Курпас Ю.В. Становлення та розвиток інституту управління майном в Україні : дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / Курпас Юлія Володимирівна. – К., 2004. – 198 с.
11. Иоффе О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву / Иоффе О.С. – М. : Изд-во Русское право, 1949. – 540 с.
12. Про іпотечне кредитування та операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19 черв. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1. – Ст. 1.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України : Закон України 15 груд. 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 13. – Ст. 518.
14. Майданик Р.А. Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та процес, сімейне право, міжнародне приватне право» / Р.А. Майданик. – К., 2003. – 31 с.
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

#### REFERENCES

1. Kharitonov, E.O. (2006), *Tsivilnyi kodeks Ukrayiny : naukovo-praktichnyi komentar* [Civil Code of Ukraine : scientific and practical resume], Odissey, Kharkiv, Ukraine.
2. Vasileva, V.A. (2006), *Tsivilno-pravove rehulyuvannya diyalnosti z nadannya poserednitskykh posluh : monohr.* [Civil legal regulation of the provision of mediation services : monograph], VDV TsIT Prikarpat. nats. un-tu im. V. Stefanyka, Ivano-Frankivsk, Ukraine.
3. Maydanyk, R.A. (2003), “Problems regulation trust relationship in civil law”, Thesis abstract for Dr. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Taras Shevchenko national university of Kyiv, Ukraine.
4. Venediktova, I.V. (2003), “The contract of trust administration of property as a form of implementation of the legal institution in the trust property administration in Ukraine”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, National legal academy of Ukraine is the name of Yaroslav Mudryi, Kharkiv, Ukraine.
5. Romanets, Yu.V. (2001), *Sistema dogovorov v grazhdanskom prave Rossii* [The system of contracts in civil law of Russia], Yurist, Moscow, Russia.
6. Dozortsev, V.A. (1996), “Trust management of property (Chapter 53)”, Kozyr, O.M., Makovskiy, A.L. and Khokhlov, S.A. *Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Chast vtoraya. Tekst, kommentarii, alfavitno-predmetnyy ukazatel* [The Civil Code of the Russian Federation. Part two. Text, comments, alphabetically-index], MTsFER, Moscow, Russia.
7. Brahinskiy, M.I., Vitryanskiy, V.V., Sukhanov, E.A. et al. (1996), *Kommentariy k chasti vtoroy Hrazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii dlya predprinimateley* [Commentary on the second part of the Civil Code of the Russian Federation for entrepreneurs], Fond «Pravovaya kultura», Moscow, Russia.
8. Brahinskiy, M.I. and Vitryanskiy, V.V. (2002), *Dohovornoe pravo. Kniha tretaya. Dohovory o vypolneniirobot i okazanii usluh* [Contract law. Book Three. Contracts for execution of works and provision of services], Statut, Moscow, Russia.

9. “The Civil Code of Ukraine of 16.01.2003 № 435-IV”, available at : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page11>.
10. Kurpas, Yu.V. (2004), “Formation and development of property administration institute in Ukraine”, Thesis abstract for Cand. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kievan national university of the name Taras Shevchenko, Kyiv, Ukraine.
11. Ioffe, O.S. (1949), *Pravootnosheniya po sovetskomu grazhdanskomu pravu* [Relationships on the Soviet civil law], Izd-vo Russkoe pravo, Moscow, Russia.
12. “About mortgage lending and operations with consolidated mortgage debt and mortgage certificates” Law of Ukraine on Jun 19, 2003, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2004, no. 1, art. 1.
13. “About Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine” : the Law of Ukraine Dec 15. 2005., *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2006, no. 13, art. 518.
14. Maydanyk, R.A. (2003), “Problems regulation trust relationship in civil law”, Thesis abstract for Dr. Sc. (Jurisprudence), 12.00.03, Kievan national university of the name Taras Shevchenko, Kyiv, Ukraine.
15. “About State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances” : the Law of Ukraine on July 1. 2004, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2004, no. 51, art. 553.

УДК 347.453.4

### **СТРОК І ОРЕНДНА ПЛАТА: ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Романів В.Я., к.ю.н.

*Львівський національний університет ім. І. Франка, вул. С. Стрільців, 12, м. Львів, Україна  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

У статті розкривається зміст строку та орендної плати як істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, вказується на їх конститутивний характер у таких договірних відносинах. Аналізується правова ситуація, яка складається щодо визначеного в законодавстві мінімального строку договору оренди державного та комунального нерухомого майна. Крім того, визначаються правові підстави та умови звільнення від сплати орендної плати, пропонуються зміни до чинного законодавства з окресленого питання.  
*Ключові слова: оренда, нерухоме майно, строк, орендна плата, звільнення від сплати.*

### **СРОК И АРЕНДНАЯ ПЛАТА: СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И КОМУНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Романів В.Я.

*Львовский национальный университет им. И. Франко, ул. С. Стрельцов, 12, г. Львов, Украина  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

В статье раскрывается суть срока и арендной платы как существенных условий договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества, указывается на их конститутивный характер в таких договорных отношениях. Анализируется правовая ситуация, которая складывается вокруг определенного в законодательстве минимального срока договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества. Кроме того, определяются правовые основания и условия освобождения от уплаты арендной платы, предлагаются изменения в действующее законодательство по поводу указанного вопроса.  
*Ключевые слова: аренда, недвижимость, срок, арендная плата, освобождение от уплаты.*

### **TERM AND RENTAL PAYMENT: THE ESSENTIAL CONDITIONS IN RENTAL CONTRACT ABOUT STATE AND MUNICIPAL REAL ESTATE**

Romaniv V. Ya.

*Ivan Franko National University of Lviv, str. S. Streltsov, 12, Lviv, Ukraine  
romaniv\_volodymyr@ukr.net*

Article opens the content of term and rental payment as the essential conditions of rental contract about state and municipal real estate, points their constitutional character in such contractual relations. It's analyzed the legal