

УДК 347.214.2

Наталія Грущинська,*канд. юрид. наук,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка*

ДОГОВІР ПРО НАДАННЯ РІЕЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ

Статтю присвячено загальній характеристиці договору про надання ріелторських послуг. Розкрито зміст послуги як предмета конкретного договору. Запропоновано визначення договору про надання ріелторських послуг та надано рекомендації щодо подальшого його законодавчого регулювання.

Ключові слова: договір про надання ріелторських послуг, ріелтор, суб'єкт ріелторської діяльності, споживач ріелторських послуг, ріелторська послуга, нерухоме майно.

Постановка проблеми. Розвиток ринку нерухомого майна зумовлює потребу в наданні кваліфікованими особами послуг щодо пошуку об'єктів житлової й комерційної нерухомості. Відповідні послуги замовляють клієнти та надають кваліфіковані брокери, або ріелтори. Ринок ріелторських послуг є новим і недослідженим на сьогодні, тому законодавча база також відсутня. Нині немає чітко визначеного переліку послуг, які можуть надавати ріелтори на ринку нерухомого майна, а отже, не впорядковані види їх діяльності. Також відсутні вимоги до ріелторів як до кваліфікованих спеціалістів.

Стан дослідження. Питанню аналізу договору про надання ріелторських послуг присвячено дуже мало праць учених-цивілістів. Відомі науковці (О.В. Дзера, В.В. Луць, В.М. Косак, Н.С. Кузнецова, І.М. Кучеренко та інші) аналізували положення універсального договору про надання послуг.

Метою статті є детальний аналіз договору про надання ріелторських послуг, вимог до сторін договору, предмета.

Виклад основного матеріалу. У законопроекті «Про ріелторську діяльність» ріелторську діяльність визначено як підприємницьку діяльність, яка полягає в наданні визначених цим та іншими законами України послуг фізичним і юридичним особам (споживачам ріелторських послуг) під час здійснення ними операцій із нерухомістю та/або реалізації ними права на нерухоме майно. Ріелтори можуть надавати послуги споживачам ріелторських послуг, тобто фізичним і юридичним особам-замовникам, які мають намір придбати або взяти в оренду нерухомість [1].

Ріелторська діяльність може здійснюватися лише суб'єктами ріелторської діяльнос-

ті. Ріелтором може бути фізична особа, яка має базову вищу освіту, склала кваліфікаційний іспит, за підсумками якого отримала кваліфікаційне свідоцтво ріелтора та зареєстрована в реєстрі ріелторів України. Ріелтор має право здійснювати ріелторську діяльність самостійно як ріелтор-підприємець або в складі агентства нерухомості. У 2006 р. спеціальність «*ріелтор*» була внесена до державного класифікатору професій України [2].

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) визначає договір як домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Існує багато критеріїв, за якими класифікують цивільно-правові договори. Договір про надання ріелторських послуг насамперед варто віднести до договорів про надання послуг. Послуга як об'єкт цивільних прав – це діяльність, яка триває в часі, здійснюється на замовлення сторони й не має уречевленого результату або результат є невіддільним від самої діяльності. Група договорів про надання послуг становить самостійну групу цивільно-правових договорів, що також є важливою новелою ЦК України [3, с. 696]. Положення глави 63 ЦК України дозволяють заповнити прогалини в правовому регулюванні тих договорів про надання послуг, які не врегульовані спеціальними нормами цього кодексу та інших законодавчих актів, наприклад договорів про надання юридичних послуг, ріелторських послуг тощо. Згідно зі ст. 901 ЦК України за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено

договором. За договором про надання ріелторських послуг передбачається здійснення виконавцем як юридичних, так і фактичних дій. Варто додати, що за своєю природою цей правочин відноситься до двосторонніх, оплатних і консенсуальних договорів.

Договір про надання ріелторських послуг відноситься до двосторонніх договорів. Цивільно-правовий договір є двостороннім, якщо правами й обов'язками наділено обидві сторони договору. У свою чергу ріелтор за завданням споживача ріелторських послуг надає послугу, а споживач-замовник оплачує виконавцеві наперед обумовлену плату в договорі. Оплатність вищевказаного договору полягає в чітко визначеній винагороді за надану ріелторську послугу. Договір про надання ріелторських послуг вважається укладеним із моменту досягнення згоди щодо всіх істотних умов цього правочину, тому можна говорити про його консенсуальний характер. Також варто відзначити, що якщо сторонами в договорі про надання ріелторських послуг є як фізичні, так і юридичні особи, а ціна в договорі, як правило, перевищує двадцять неоподаткованих мінімумів доходів громадян, то такий правочин треба укласти винятково в письмовій формі. У Цивільному кодексі України зазначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксовано в одному або кількох документах та якщо він підписаний його стороною (сторонами). Тому момент укладення договору про надання ріелторських послуг співпадає з моментом підписання його сторонами.

Після визначення моменту укладення договору необхідно приділити увагу й місцю укладення договору. Згідно зі ст. 647 Цивільного кодексу України договір укладається в місці проживання фізичної особи або місцезнаходженні юридичної особи, яка зробила пропозицію укласти договір, якщо інше не встановлено договором. Щодо договору про надання ріелторських послуг, то місцем укладення останнього може бути місцезнаходження суб'єкта здійснення ріелторської діяльності – виконавця послуги, місцезнаходження юридичної особи-замовника або ж місце проживання фізичної особи-споживача ріелторської послуги.

Проаналізувавши договір про надання ріелторських послуг за загальноприйнятими критеріями, перейдемо до характеристики сторін цього договору. *Замовником-споживачем ріелторських послуг* може бути будь-яка дієздатна фізична або юридична особа. У законопроекті «Про ріелторську діяльність» зазначено, що споживачі ріелторських послуг – фізичні та юридичні особи під час

здійснення ними операцій із нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухоме майно. Споживач ріелторських послуг – замовник повинен бути платоспроможним, оскільки, замовивши послугу в ріелтора, необхідно її оплатити, адже за загальним правилом договір про надання ріелторських послуг є оплатним.

Другою стороною за договором про надання ріелторських послуг є *виконавець – ріелтор*. Необхідно зазначити, що нині ні правового визначення, ні порядку регулювання цієї діяльності на законодавчому рівні немає. Якщо звернутися до юридичного словника, то термін «ріелтор» (ріелтор або ріелтер) визначають як посередника або агента, який здійснює діяльність на ринку нерухомості з метою отримання прибутку (комісійних). У законопроекті «Про ріелторську діяльність» вказано, що ріелтором може бути будь-яка дієздатна фізична особа (громадянин України, іноземець або особа без громадянства), яка має вищу освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Бакалавр», пройшла професійну підготовку та підвищення кваліфікації ріелторів відповідно до цього закону, склала відповідний кваліфікаційний іспит, за підсумками чого отримала відповідні кваліфікаційні документи ріелтора та зареєстрована в реєстрі ріелторів [1]. Погоджуємося з тим, що ріелтор – це фізична особа-суб'єкт підприємницької діяльності або юридична особа, яка здійснює ріелторську діяльність систематично, має навички, підтверджену кваліфікацію, про що свідчать отримані документи. Про це йдеться також у ст. 5 вищевказаного законопроекту: суб'єкти ріелторської діяльності – це зареєстровані у встановленому законодавством порядку фізичні особи-підприємці, які набули статусу ріелтора й отримали сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності, виданий відповідно до цього закону, та юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, у складі яких на постійній основі працює не менше двох ріелторів, які отримали сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності, виданий відповідно до цього закону. Керівником юридичної особи-суб'єкта ріелторської діяльності може бути лише ріелтор. У законопроекті «Про ріелторську діяльність» також регламентується порядок здійснення професійної підготовки й підвищення кваліфікації ріелторів, аналізуються кваліфікаційні документи ріелтора та регулюється порядок здійснення ріелторської діяльності.

На сьогодні *ріелторська діяльність* провадиться як підприємницька діяльність із надання інформаційних послуг. Ця сфера

пов'язана із серйозними фінансовими й майновими питаннями, проте в Україні вона не регулюється й не контролюється з боку держави. Тобто споживачі ріелторських послуг не застраховані від використання шахрайських схем та отримання некваліфікованих послуг, що у свою чергу негативно позначається на рівні захисту прав споживачів ріелторських послуг. Міжнародна практика свідчить, що посередницька діяльність пов'язана з операціями з нерухомим майном, у більшості країн світу суворо регламентована [4, с. 453]. Ріелторські послуги підлягають ліцензуванню, споживачі захищені законом від отримання неналежної якості послуг, оплата послуг ріелтором фіксується на законодавчому рівні й оподатковується. Цей вид діяльності підлягає ліцензуванню в таких країнах, як Австрія, Італія, Туреччина, США, та інших. Ліцензія для ріелтора – це статус, показник професіоналізму, досвіду, надійності.

Для впорядкування та законодавчого регулювання ринку ріелторських послуг важливим фактором є встановлення єдиних норм і правил надання ріелторських послуг. Законопроект «Про ріелторську діяльність» пов'язує ріелторську послугу з реалізацією особою права на нерухоме майно та/або здійсненням особою операцій із нерухомістю. Останні поділяють на такі види: купівля/продаж, дарування, міна, приватизація, будівництво (створення нового об'єкту), оренда.

Детально охарактеризувавши сторони договору про надання ріелторських послуг, проаналізуємо також зміст останнього. Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства [5, с. 156]. Що ж стосується договору про надання ріелторських послуг, то до основних його умов можна віднести умови про предмет і ціну. Проте в кожному конкретному випадку сторони за взаємною згодою мають право включити будь-яку умову до договору; на конкретному положенні договору може наполягати одна зі сторін, стосовно конкретного пункту повинна бути досягнута згода для того, щоб договір вважався укладеним.

Якщо аналізувати предмет договору про надання ріелторських послуг, то ним є конкретна послуга, яку замовив споживач ріелторських послуг у ріелтора. Однак переліку цих послуг не містить ніні ні Господарський кодекс України, ні інші нормативно-правові акти. Приблизний перелік ріелторських послуг наведено в ст. 13 законопроекту «Про надання ріелторських послуг. Зокрема, ріел-

торська діяльність може здійснюватися шляхом надання таких ріелторських послуг:

- посередницька діяльність;
- управління нерухомим майном;
- ріелторська експертиза;
- організація та проведення прилюдних торгів, аукціонів і конкурсів щодо нерухомого майна;
- інформаційно-консультаційна діяльність суб'єктів ріелторської діяльності [1].

Незважаючи на те, що нині це лише проект закону, однак після його прийняття існує ймовірність законодавчого визначення переліку послуг ріелторів і детального їх регулювання. Необхідно зазначити, що в Україні ріелторську діяльність намагалися врегулювати ще Указом Президента «Про ріелторську діяльність», проте цей указ не вступив у дію у зв'язку з відхиленням проекту Закону України «Про ріелторську діяльність». Отже, треба конкретизувати визначення ріелторської послуги в договорі та визначити перелік дій, які становлять зміст останньої. Наприклад, суб'єкт ріелторської діяльності – виконавець зобов'язується за завданням замовника підшукати конкретні об'єкти нерухомого майна, які виставлені на продаж на ринку в конкретний період, провести їх огляд замовникові та надати правовстановлюючі документи щодо конкретного майна. Господарський кодекс України регулює відносини комерційного посередництва, предмет яких становлять також послуги. Однак послуги надаються винятково комерційним агентом і лише суб'єктам господарювання під час здійснення ними господарської діяльності [6, с. 42].

Наступною істотною умовою є умова про ціну, розмір і порядок компенсації витрат суб'єкта ріелторської діяльності. Стаття 903 Цивільного кодексу України регламентує порядок плати за договором про надання послуг. Зокрема, якщо договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором. Оскільки договір про надання ріелторських послуг є оплатним договором, то для укладення його необхідною передумовою є погодження сторонами ціни. Сума конкретного договору складається з двох частин, а саме розміру компенсації ріелтора та витрат, які здійснив останній, щоб надати конкретні послуги. Поняття витрат ріелтора підлягає визначенню в кожному конкретному випадку. Як правило, винагороду ріелтор отримує під час укладення основного договору купівлі-продажу нерухомого майна шляхом зарахування коштів на рахунок ріелтора. У деяких випадках суб'єкт

ріелторської діяльності може отримати наперед обумовлену частину винагороди від замовника.

У проєкті Закону України «Про ріелторську діяльність» виділяють окремою умовою розмір і порядок оплати послуг і розмір та порядок компенсації витрат суб'єкта ріелторської діяльності. Під компенсацією послуг розуміється чітко обумовлена сума винагороди за надані послуги. Компенсація витрат ріелтора передбачає видатки ріелтора на підбір інформації щодо об'єкта нерухомого майна, рекламу, транспортні витрати тощо. Законопроект виокремлює компенсацію витрат як окрему умову на випадок, якщо, надавши конкретну послугу, замовник із незалежних від ріелтора причин не придбав запропонований об'єкт нерухомого майна, то суб'єкт ріелторської діяльності не отримує визначеної винагороди, а лише компенсацію витрат щодо вчинених дій за завданням замовника в обумовленому розмірі. Схожу норму також містить ч. 2 ст. 903 Цивільного кодексу України, у якій зазначено, що за неможливості виконати договір про надання послуг, що виникла не з вини виконавця, замовник зобов'язаний виплатити виконавцеві розумну плату. Якщо ж неможливість виконати договір виникла з вини замовника, він зобов'язаний виплатити виконавцеві плату в повному обсязі, якщо інше не встановлено договором або законом. Проте якщо споживач ріелторських послуг не придбав нерухоме майно, то, на нашу думку, було б доцільно покрити не лише витрати, а й сплатити певну частину винагороди, що варто зазначити в конкретному договорі.

Договір про надання ріелторських послуг укладається між суб'єктом ріелторської діяльності та фізичною або юридичною особою-споживачем ріелторських послуг, яка реалізує право на нерухоме майно та/або здійснює операції з нерухомістю. З наведеного вище стає зрозумілим, що за цим договором розрізняють двох різних споживачів ріелторських послуг. Перший споживач ріелторських послуг – особа, яка реалізує право на нерухоме майно шляхом його купівлі, тобто придбання у власність, або шляхом укладення договору найму (оренди) будівлі чи споруди або житла. У цьому випадку ріелтор буде мати справу із замовником-покупцем, який має на меті придбати чи орендувати конкретну нерухомість, про що зазначається під час укладення договору про надання ріелторських послуг. Однак існує також інший вид замовників ріелторських послуг, а саме особи, які реалізують право на нерухоме майно шляхом його продажу або передачі в оренду. Вони також будуть замовниками ріелторських послуг, оскільки

звертаються до конкретного ріелтора для пошуку потенційного покупця або орендаря нерухомого майна.

На сьогодні практика надання ріелторських послуг в Україні розвивається шляхом укладення договору про надання ріелторських послуг із замовником-покупцем – особою, яка має намір придбати нерухомість; у разі неукладення основного договору ріелтор отримує компенсацію витрат саме від цього споживача ріелторських послуг. Проте на практиці існує досить багато випадків, коли неукладення основного договору стається за вини іншої особи, зокрема продавця нерухомого майна чи його орендодавця, які не несуть жодної матеріальної відповідальності перед ріелтором. Саме це є прогалиною в регулюванні ріелторських відносин із замовниками. На нашу думку, було б доцільно укласти окремий договір про надання ріелторських послуг із замовником-продавцем, у якому визначити самостійний предмет, суму винагороди та розмір відповідальності сторін за неналежне виконання або невиконання умов договору. До ріелторської фірми може звернутися споживач ріелторських послуг – продавець і замовити послуги щодо продажу конкретної нерухомості, а саме пошуку потенційних покупців. У цьому випадку сторони також укладають ріелторський договір, обумовлюють суму винагороди, розмір витрат і порядок їх компенсації.

Також самостійний договір треба укласти суб'єкту ріелторської діяльності зі споживачем ріелторських послуг – покупцем та визначити істотні умови на розсуд сторін для цього договору. Якщо до ріелтора звернувся споживач ріелторських послуг – покупець та замовив конкретні послуги щодо підшукування об'єктів нерухомості, ріелтор, який надав відповідні послуги має право на винагороду в повному розмірі.

Наступною істотною умовою договору про надання ріелторських послуг є строк дії договору. Законодавець строк договору визначає як час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права та виконати свої обов'язки відповідно до закону [7, с. 65]. У договорі про надання ріелторських послуг строк обумовлюють замовник і виконавець за взаємною згодою. Кожна зі сторін договору погоджує умову про строк, виходячи з власних можливостей виконання зобов'язання за цим договором. Виконавець-ріелтор зобов'язується протягом певного періоду часу підшукати та провести огляд певних об'єктів нерухомого майна замовнику ріелторських послуг. Замовник за договором про надання ріелторських послуг може укласти цей правочин, виходячи з власної ситу-

ації, яка може бути обумовлена отриманням грошових коштів для купівлі нерухомості. Варто зазначити, що за невиконання своїх зобов'язань в обумовлений строк на сторін може бути покладена додаткова відповідальність.

У кожному конкретному договорі про надання ріелторських послуг сторони на власний розсуд мають право погоджувати також інші умови договору, які після підписання останнього будуть істотними умовами й обов'язковими для їх виконання. До інших умов, які погоджують сторони в конкретному правочині, можемо віднести спосіб розрахунку, який може передбачати розрахунок із ріелтором за надані ним послуги частинами та інші умови.

Наявність належно укладеного між суб'єктом ріелторської діяльності та споживачем його послуг договору надає суб'єкту ріелторської діяльності право діяти в інтересах споживача в межах, визначених у самому договорі, без довіреності, якщо законодавством спеціально не обумовлена вимога про необхідність наявності окремого доручення на право здійснення відповідних дій в інтересах особи, яка видала таке доручення.

Договір про надання ріелторських послуг, за загальним правилом, укладається в письмовій формі, проте за бажанням сторін або однієї зі сторін цей договір може бути також нотаріально посвідчений. Під час дії конкретного правочину в сторін може виникнути необхідність змінити або припинити останній. Зміни до договору або домовленість щодо його розірвання вчиняються в такій же формі, що й договір, який змінюється або розривається; згідно з договором про надання ріелторських послуг ця форма, як правило, є письмовою.

Суб'єкт ріелторської діяльності – виконавець послуг під час виконання договору зобов'язаний діяти винятково в інтересах замовника, не допускаючи розголошення конфіденційної інформації про майнове та фінансове становище споживача ріелторських послуг, а також погіршення майнового стану замовника. Крім того, за договором про надання послуг існує імперативна норма закону щодо виконання послуги особисто виконавцем [8, с. 138]. Так, у договорі про надання ріелторських послуг суб'єкт ріелторської діяльності виконує послугу особисто, оскільки замовник під час укладення договору вибрав саме конкретного виконавця, надавши перевагу його компетенції, професіоналізму тощо. У випадках, встановлених договором, виконавець має право покласти виконання договору про надання послуг на іншу особу, залишаючись відповідальним

у повному обсязі перед замовником за порушення договору. Якщо замовник-споживач ріелторських послуг уклав договір із виконавцем-суб'єктом ріелторської діяльності, а безпосередньо саму послугу надає конкретний ріелтор, то за невиконання або ж неналежне виконання умов договору повну відповідальність перед замовником буде нести суб'єкт ріелторської діяльності.

Укладаючи договір про надання ріелторських послуг, сторони погоджують його всі умови, які включають також умови про договірну відповідальність. Сторони за договором про надання ріелторських послуг несуть відповідальність за невиконання й неналежне виконання умов договору з підстав і на умовах, встановлених у договорі. Якщо неможливість виконати ріелторський договір виникла з вини замовника, він зобов'язаний виплатити ріелтору плату в повному обсязі, якщо інше не встановлено договором або законом. Під виною замовника-споживача ріелторських послуг можна розглядати будь-яку причину, яка призвела до неукладення основного договору щодо нерухомого майна. За неможливості виконати договір про надання ріелторських послуг, що виникла не з вини виконавця, замовник-споживач ріелторських послуг зобов'язаний виплатити ріелтору розумну плату. Однак невиконання договору можливе як із боку замовника, так і з боку виконавця. Якщо ж невиконання або неналежне виконання договору про надання ріелторських послуг сталося з вини виконавця, то збитки, завдані замовнику, підлягають відшкодуванню в повному обсязі, якщо інше не встановлено договором. Збитки, які ріелтор може завдати споживачу ріелторських послуг, можуть виражатися в розголошенні конфіденційної інформації, яка стала відома ріелтору внаслідок здійснення ним своєї професійної діяльності, а також неможливості виконати взяті на себе зобов'язання за договором у строк.

Висновки

На сьогодні ні в літературі, ні в законодавстві немає чіткого визначення поняття договору про надання ріелторських послуг. Проаналізувавши загальні положення договору про надання послуг і засади здійснення ріелторської діяльності, можна навести власне визначення договору про надання ріелторських послуг. Отже, за цим договором одна сторона (виконавець-ріелтор) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника – фізичної або юридичної особи, споживача ріелторських послуг) надати послугу під час здійснення операцій із нерухомості та/або реалізації ними прав на нерухоме майно, а замовник-споживач

ріелторських послуг зобов'язується оплатити виконавцеві-ріелтору зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором. Ця діяльність як самостійний вид прибуткової підприємницької діяльності повинна бути врегульована на законодавчому рівні, необхідно чітко визначити її сферу та вимоги до суб'єктів ріелторської діяльності.

Список використаних джерел

1. Про ріелторську діяльність : проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/733/99>.
2. Класифікатор професій ДК 003:2010 : Наказ Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28 липня 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим до-

ступу : http://hrliga.com/index.php?module=norm_base&op=view&id=433

3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2008. – 928 с.

4. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / за заг. ред. В.К. Мамутова. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.

5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

6. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 18–22. – Ст. 144.

7. Луць В.В. Контракти в підприємницькій діяльності : [навчальний посібник] / В.В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

8. Договірне право України. Особлива частина : [навчальний посібник] / за ред. О.В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 736 с.

Статья посвящена общей характеристике договора о предоставлении риелторских услуг. Раскрыто содержание услуги как предмета конкретного договора. Предложено определение договора о предоставлении риелторских услуг, и даны рекомендации относительно его дальнейшего законодательного регулирования.

Ключевые слова: договор о предоставлении риелторских услуг, риэлтор, субъект риелторской деятельности, потребитель риелторских услуг, риелторская услуга, недвижимое имущество.

Article is dedicated to the general characteristics of the contract for real estate services. The content services as subject specific contract. A definition of the contract for real estate services and recommendations to further its legislative regulation.

Key words: agreement on providing real estate services, real estate agent, subject of real estate activity, consumer of real estate services, real estate services, real estate.