

УДК 347.214.2

Наталія Грущинська,

канд. юрид. наук,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Львівського національного університету імені Івана Франка

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ ПРО НАДАННЯ РІЕЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ

Стаття присвячена відповідальності сторін за договором про надання ріелторських послуг. Розкрито підстави і форми відповідальності ріелтора – суб'єкта господарської діяльності. Також у статті аналізуються договірні і законні підстави відповідальності ріелтора. Розкрито підстави і форми відповідальності замовника – споживача ріелторських послуг. Зазначено, що на практиці також можливі випадки спільної відповідальності сторін за договором про надання ріелторських послуг.

Ключові слова: договір про надання ріелторських послуг, відповідальність ріелтора, відповідальність замовника, договірна відповідальність, форма відповідальності.

Постановка проблеми. Розвиток ринку нерухомого майна зумовлює потребу в наданні кваліфікованими особами послуг щодо пошуку об'єктів житлової та промислової нерухомості. Ці послуги надають кваліфіковані особи, вимоги щодо яких чітко регламентовані в договорах та нормативно-правових актах. Даний ринок натеper є не досить дослідженим, відсутня законодавчо-регулятивна база щодо нього. Відповідальність сторін за договором про надання ріелторських послуг регулюється або конкретним договором, або загальними положеннями законодавства про надання послуг.

Стан дослідження. Питанню відповідальності як ріелтора – виконавця, так і замовника – споживача ріелторської послуги присвячено дуже мало праць. Відомі науковці (О. В. Дзера, В. В. Луць, І. С. Кантафарова, В. М. Коссак, Н. С. Кузнецова та інші) аналізували загальні положення про відповідальність сторін за договором.

Метою статті є детальний аналіз підстав відповідальності сторін за договором про надання ріелторських послуг.

Виклад основного матеріалу. Ріелторські послуги надаються за договором про надання ріелторських послуг, які є різновидом договору про надання послуг. Натеper немає спеціального законодавства, яке б регулювало ріелторські послуги, тому до них застосовуємо загальні норми цивільного права, зокрема главу 63 Цивільного Кодексу України «Послуги. Загальні положення».

Згідно зі статтею 902 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК) виконавець повинен надати послугу особисто [1, с. 52]. Це означає, що виконавець повинен самостійно вчинити всі дії, які становлять зміст його

обов'язку за договором про надання послуг. За ріелторським договором, одна сторона – ріелтор – виконавець зобов'язується за завданням другої сторони – замовника – фізичної або юридичної особи – споживача ріелторських послуг – надати послугу під час здійснення операцій із нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухоме майно, а замовник – споживач ріелторських послуг – зобов'язується сплатити виконавцеві – ріелтору – зазначену суму винагороди, якщо інше не встановлено договором.

Предметом договору про надання ріелторських послуг є вчинення ріелтором певних дій чи вчинення певної діяльності. Таким чином предметом виступає корисний ефект від вчинення дії або діяльності ріелтором – виконавцем, який ніколи не набуває форми нової речі чи зміни (покращення) споживчих властивостей уже наявної. Якість послуги, що надається, є чи не найважливішою характеристикою предмета договору. Законом чи іншими правовими актами можуть бути передбачені обов'язкові вимоги до якості результату, який буде отриманий внаслідок наданої за даним договором послуги [2, с. 696]. Гарантії якості ріелторської послуги можуть бути як договірні, так і такі, що визначені законом. Гарантії якості поширюються на результат наданої послуги в цілому.

Згідно з проектом Закону «Про ріелторську діяльність» ріелтором може бути будь-яка дієздатна фізична особа (громадянин України, іноземець, особа без громадянства), яка має вищу освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем «бакалавр», пройшла професійну підготовку та підвищення кваліфікації ріелторів відповідно до цього законопроекту, склала відповідний кваліфікаційний іспит та за його підсумками отримала відповідні ква-

ліфікаційні документи ріелтора і зареєстрована в реєстрі ріелторів України.

Ріелтор має право здійснювати ріелторську діяльність самостійно або в складі агентства нерухомості. За договором про надання ріелторських послуг ріелтором – виконавцем може бути фізична особа-підприємець або юридична особа – агенство нерухомості. Ріелтору забороняється здійснювати ріелторську діяльність у складі двох або більше юридичних осіб – суб'єктів ріелторської діяльності – або працювати у складі юридичної особи – суб'єкта ріелторської діяльності, одночасно здійснюючи ріелторську діяльність як ріелтор-підприємець. Порушення даної вимоги є підставою для анулювання кваліфікаційного свідоцтва ріелтора [3].

Особистий характер ріелторської послуги полягає в тому, що відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору про надання ріелторських послуг несе виконавець, чітко визначений у договорі.

За загальним правилом, покладання виконання обов'язку з надання ріелторських послуг повністю або в певній частині на іншого виконавця – ріелтора не допускається. У такому разі замовник – споживач ріелторських послуг – має право відмовитись від прийняття виконання, запропонованого за виконавця-ріелтора іншою особою. Це ще раз підтверджує загальну позицію законодавця, що дії чи діяльність, які становлять зміст послуги, що надається, тісно пов'язані з конкретним виконавцем [2, с. 701].

Покладання виконання ріелторських послуг на іншу особу-виконавця допускається, якщо це прямо обумовлено в договорі. Саме ця особливість зумовлена свободою договору. Якщо за договором про надання ріелторських послуг надавати послугу буде інший виконавець, це не звільняє виконавця-ріелтора за договором, як сторону зобов'язання, від відповідальності перед замовником. У цьому разі виконавець-ріелтор залишається відповідальним перед замовником – споживачем ріелторських послуг – у повному обсязі за порушення умов договору про надання ріелторських послуг особою, на яку покладено виконання обов'язку з надання послуг.

Згідно із законопроектом «Про ріелторську діяльність» суб'єкти ріелторської діяльності, здійснюючи таку діяльність, повинні неухильно дотримуватись вимог даного закону, вимог чинного законодавства України, стандартів та правил, затверджених Ріелторською палатою України. За недотримання зазначених вимог настає відповідальність, передбачена чинним законодавством [3].

Суб'єкт ріелторської діяльності – виконавець ріелторських послуг – зобов'язаний

не використовувати своїх повноважень на шкоду споживачу даних послуг, в інтересах якого і надаються останні. Це передбачено проектом Закону «Про ріелторську діяльність» та Законом України «Про захист персональних даних», згідно зі статтею 4 якого володілець персональних даних може доручити обробку персональних даних розпоряднику персональних даних відповідно до договору, укладеного в письмовій формі. Натомість розпорядник персональних даних може обробляти персональні дані лише з метою і в обсязі, визначених у договорі [4].

Ріелтор-виконавець зобов'язаний не розголошувати інформацію щодо особи-замовника та його майнового стану, а також інформацію щодо майна особи, яка є конфіденційною і стала відомою останньому в процесі здійснення ним своєї діяльності. У разі невиконання таких умов договору ріелтор-виконавець зобов'язаний відшкодувати завдані збитки в повному розмірі та моральну шкоду особі-замовнику – споживачу ріелторських послуг. Згідно з проектом Закону «Про ріелторську діяльність» ріелтором не може бути особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини.

Виконавець на вимогу споживача ріелторських послуг зобов'язаний надати йому для ознайомлення документи, що підтверджують право на здійснення ріелторської діяльності. Такий обов'язок виконавця послуг передбачено в законопроекті «Про ріелторську діяльність» та в Стандартах і правилах ріелторської діяльності [5]. Ця інформація необхідна для захисту прав споживача за даним договором, оскільки замовник – споживач даних послуг – має право на інформацію і конкретна послуга надається виконавцем-ріелтором на платній основі, кваліфікованим суб'єктом ріелторської діяльності, що і підтверджується у відповідних документах.

Ріелтор, як вже було зазначено вище, зобов'язаний забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час надання ріелторських послуг, не використовувати таку інформацію у своїх інтересах чи в інтересах третіх осіб. Також ріелтор зобов'язаний забезпечувати збереження документів, отриманих від споживача ріелторських послуг. Для реалізації ріелторської послуги виконавець-ріелтор зобов'язаний надати замовнику – споживачу ріелторської послуги – інформацію про об'єкт нерухомості, який відчувається.

Замовник ріелторської послуги – продавець – одночасно з наданням інформації про об'єкт продажу, конкретне нерухоме майно, передає виконавцеві правостанов-

люючі документи; на практиці, це, як правило, копії документів для ознайомлення та надання повної та достовірної інформації про відчуваний об'єкт нерухомості іншому споживачеві ріелторських послуг – покупцю.

Збереження документів – це комплекс заходів, спрямований на забезпечення схоронності останніх, недопущення їх знищення або втрати, а також нерозголошення інформації, яка в них міститься [3]. У правостановлюючих документах міститься інформація, яка належить до конфіденційної, розголошення останньої допустиме лише за згодою власника. У разі невиконання цього пункту в договорі виконавець-ріелтор зобов'язаний відшкодувати збитки споживачу ріелторських послуг у повному розмірі.

Ріелтор-виконавець зобов'язаний повідомити замовника про неможливість надання таких послуг у разі виникнення обставин, які позбавляють суб'єкта ріелторської діяльності можливості надати такі послуги. До суб'єктів ріелторської діяльності застосовують загальні положення про відповідальність, оскільки на тепер немає спеціального нормативно-правового акта, який би регламентував питання відповідальності ріелторів. Законопроект «Про ріелторську діяльність» виділяє відповідальність суб'єктів ріелторської діяльності за порушення даного закону та наводить перелік санкцій, які застосовуються за рішенням Ріелторської палати України. До останніх відносять: попередження, штраф, анулювання сертифіката суб'єкта ріелторської діяльності та внесення відповідної позначки до реєстру ріелторів України, а також анулювання кваліфікаційного свідоцтва ріелтора та виключення ріелтора з реєстру ріелторів України. У свою чергу, рішення ріелторської палати України може бути оскаржене в судовому порядку ріелтором [3].

У кожному конкретному випадку суб'єкт ріелторської діяльності укладає договір про надання ріелторських послуг зі споживачем цих послуг. У законопроекті наводиться перелік послуг, які може надавати ріелтор, а саме: посередницька діяльність, управління нерухомим майном, ріелторська експертиза, організація та проведення прилюдних торгів, аукціонів та конкурсів щодо нерухомого майна, інформаційно-консультаційна діяльність суб'єктів ріелторської діяльності. За невиконання або неналежне виконання даних послуг виконавець-ріелтор зобов'язаний відшкодувати замовнику збитки.

Згідно зі статтею 906 ЦК України збитки, завдані замовнику невиконанням або неналежним виконанням договору про надання послуг за плату, підлягають відшкодуванню виконавцем у разі наявності його вини в

повному обсязі, якщо інше не встановлено договором [1, с. 53]. Застосувавши загальні положення про послуги до договору про надання ріелторських послуг, можна провести аналогію і щодо цивільно-правової відповідальності за договором про надання ріелторських послуг. Частина 1 статті 906 ЦК України регламентує відповідальність виконавця за платні послуги в повному обсязі. Проаналізувавши договори про надання ріелторських послуг на практиці, можна зробити висновок, що виконавці-ріелтори, суб'єкти підприємницької діяльності, здійснюють таку діяльність на платній основі і в разі заподіяння збитків замовнику – споживачу послуг – зобов'язані відшкодувати збитки в повному розмірі, якщо інше не встановлено договором.

Якщо виходити із загальних принципів відшкодування шкоди, то законодавець передбачує наявність вини виконавця-ріелтора. Згідно зі статтею 614 ЦК України особа, яка порушила зобов'язання, несе відповідальність за наявності її вини (умислу або необережності), якщо інше не встановлено договором або законом. Сам ріелтор-виконавець, як особа, яка порушила зобов'язання за договором про надання ріелторських послуг, зобов'язаний довести відсутність своєї вини. Збитки за даним договором підлягають відшкодуванню у повному розмірі, тобто відшкодовується реальна шкода та упущена вигода. Однак для сфери підприємницької діяльності закріплена підвищена відповідальність – відповідальність без вини. За договором про надання ріелторських послуг ріелтор-виконавець – це суб'єкт підприємницької діяльності або найманий працівник агентства нерухомості, яке є юридичною особою у сфері надання ріелторських послуг, тому в цьому разі виконавець несе підвищену відповідальність. Звільнити підприємця-виконавця від відповідальності може тільки непереборна сила. При цьому обов'язок доведення невідворотності обставин лежить на стороні – підприємцеві.

Необхідно розглянути і такий варіант, коли неможливість виконання договору про надання ріелторських послуг виникає з вини замовника – споживача ріелторських послуг, тоді законодавець покладає на нього всі негативні наслідки такої неможливості виконання, які полягають у зобов'язанні замовника оплатити послуги в повному обсязі. Дана санкція передбачена в частині 2 статті 903 ЦК України, в загальних положеннях про надання послуг, які і застосовуються до вищевказаного договору. До вини замовника, яка призвела до неможливості виконання даного договору, можна віднести невчинення дій щодо огляду об'єкта нерухомого

майна, запропонованого виконавцем, подання завідомо неправдивих даних щодо фінансового стану замовника, подання неправдивої інформації щодо особи замовника тощо. Такий обов'язок є формою відповідальності за порушення зобов'язання. Треба зазначити, що замовник ріелторських послуг за даним договором має право на одностороннє розірвання договору про надання ріелторських послуг шляхом відмови від виконання. У такому разі замовник – споживач ріелторських послуг – повинен повністю відшкодувати виконавцю понесені ним витрати.

На практиці можливі випадки змішаної вини обох сторін. Якщо відсутні підстави для покладення відповідальності на одну зі сторін, негативні наслідки неможливості виконання договору про надання ріелторських послуг розподіляються між сторонами пропорційно. В таких випадках суд може зобов'язати замовника лише до часткової оплати послуг, а виконавець-ріелтор може вимагати відшкодування лише понесених витрат. Сторони в договорі про надання ріелторських послуг самі можуть розподілити ризики неналежного виконання або невиконання договору.

Висновки.

Результат ріелторської послуги, що надається за договором, повинен у момент її

завершення мати властивості, які зазначені в договорі чи відповідають вимогам, які зазвичай ставляться. Тому з поняттям належного виконання тісно пов'язані вимоги щодо якості послуги. Сторони в договорі про надання ріелторських послуг повинні детально передбачити положення щодо їх відповідальності. Однак, якщо інше не передбачено в договорі, замовник ріелторських послуг за невиконання даного договору повинен виплатити виконавцю ціну даної послуги або відшкодувати понесені витрати. А ріелтор – виконавець послуги за вищевказаним договором, в свою чергу, повинен відшкодувати збитки замовнику в повному обсязі і моральну шкоду.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. ВВР. 2003. № 40-44. Ст. 356.
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. К.: Істина, 2008.
3. Проект Закону України "Про ріелторську діяльність". URL: w1.c1.rada.gov.ua.
4. Про захист персональних даних: Закон України 01.06.2010 № 2297-VI. ВВР. 2010. № 34. Ст. 481.
5. Принципи та стандарти практики фахівців з нерухомості України, які створені учасниками асоціації фахівців з ринку нерухомості України. URL: www.google.com.ua.

Статья посвящена ответственности сторон по договору о предоставлении риелторских услуг. Раскрыты основания и формы ответственности риелтора – субъекта хозяйственной деятельности. Также в статье анализируются договорные и законные основания ответственности риелтора. Раскрыты основания и формы ответственности заказчика – потребителя риелторских услуг. На практике также возможны случаи совместной ответственности сторон по договору о предоставлении риелторских услуг.

Ключевые слова: договор о предоставлении риелторских услуг, ответственность риелтора, ответственность заказчика, договорная ответственность, форма ответственности.

Article is dedicated to the responsibility of parties of the contract for real estate services. Author analyze grounds and forms of realtors responsibility. Also there are analyze responsibility for contractual obligations of realtor and responsibility for obligations that determined in law. There are also explored customer responsibility of the contract of real estate services. In real estate practice can be cases of joint responsibility that also mentioned in the article.

Key words: responsibility of parties of the contract, grounds and forms of responsibility, realtor responsibility, customer responsibility, the contract for real estate services.