

**Сигидин М.М. Некоторые вопросы выполнения обязательств по корпоративному договору.**

Статья посвящена научному исследованию вопросов, связанных с выполнением корпоративного договора. В частности, осуществлена на лизэлементов надлежащего исполнения обязательства, которое порождается корпоративным договором. На основе изучения положений действующего законодательства и трудов ученых исследованы вопросы о возможности выполнения обязанностей по корпоративному договору не лично, а через представителя участника договора. Также в статье анализируется возможность применения к выполнению корпоративного договора принципа реального исполнения обязательств.

**Ключевые слова:** динамика обязательства; исполнения обязательства; принцип надлежащего исполнения обязательства; принцип реального исполнения обязательства; корпоративный договор.

**Sygydyn M. Some issues of the execution of commitments under a corporate contract.**

The article is devoted to scientific research of the issues related to the execution of a corporate contract. The author states that the phase of the execution of a contract commitment is the central and the main phase of the dynamics of a commitment in general, inasmuch as due to proper realization of rights and obligations the parties of a contract can reach economic and legal goal of a contract.

In the article the analysis of the elements of proper execution of commitments generated by corporate agreement is made, in particular, an individual of execution, a subject of execution, a place of execution etc. On the basis of the familiarization of the current legislation and works of scientists the author investigates the possibility of the execution of duties of a corporate contract not personally, but through a representative of the party of a contract.

Also the article deals with the possibility of using the principle of real execution of the obligations for the execution of corporate agreement. The author concludes that this principle can't always be used for the execution of a corporate contract taking into account the peculiarities of such kind of civil agreements.

**Keywords:** dynamics of a commitment; execution of the commitment; the principle of proper execution of commitments; the principle of real execution of commitments; a corporate contract.

Чмихов Ю.А.

**СТРОК В ДОГОВОРАХ ПРО НАДАННЯ  
РІЕЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ**

УДК - 347.45/47

**Постановка проблеми.** Питання змісту цивільно-правового договору і умов, які його складають, без сумніву вважається одним з ключових в договірному праві. Адже умова про строк

договору тісно пов'язана з іншими його умовами, що в цілому робить актуальним питання про належне його виконання. Порухення умови про строк договору про надання ріелторських послуг посідає одне з центральних місць в судовій практиці. Однак, ні законодавством, ні доктриною не визначено роль строків в регулюванні відносин з надання ріелторських послуг. З огляду на зазначене, дослідження строків надання ріелторської послуги вважаємо актуальним.

**Аналіз досліджень даної проблеми.** Питання правового регулювання строку в договорах про надання цивільно-правових послуг було і залишається предметом дослідження багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців: М. І. Брагінського, В. А. Васильєвої, В. В. Вітрянського, Н. В. Дроздової, О. С. Іоффе, О. Ю. Кабалкіна, М. В. Кротова, В. В. Луця, В. В. Резнікової, Л. В. Саннікової, А. А. Телестакова, Н. В. Федорченко, О. Д. Шешеніна та інших. Однак дослідженню строків надання ріелторської послуги ще не було приділено окремої уваги з боку науковців.

**Постановка мети.** В межах даної статті автор ставить перед собою мету дослідити умову про строк та особливості виконання цієї умови в договорах про надання ріелторських послуг.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ст. 631 ЦК України строк договору – це час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

В договорах про надання послуг строк договору встановлюється за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом або іншими нормативно-правовими актами (ст. 905 ЦК України) [1].

В науковій літературі до питання про строк договору про надання послуг підходять неоднозначно. Так, до істотних умов договору відносять умови, які закріплені в імперативній нормі закону [2, с.420–425]. Тому існує позиція, що у договорах, щодо яких не діють спеціальні правила закону чи іншого правового акта, умова про строк не має великого значення [3, с.129]. Інші вчені до істотних умов договору відносять умови, які є загальними для всіх цивільно-правових договорів, зокрема предмет дого-

вору, ціну, строк, а також усі ті умови, щодо яких за попередньою заявою хоча б однією із сторін повинно бути досягнуто згоди, і повна відповідність змісту договору вимогам закону [4, с. 22–23]. Досліджуючи договори про надання комунальних послуг, Р. М. Гейнц зазначає, що строк не слід відносити до істотних умов договору. Однак пізніше робить висновок, що строк буде вважатися істотною умовою договору [5, с.125]. В договорах про надання посередницьких послуг В. А. Васильєва відносить строк до критеріїв оцінки якості послуги. Крім того, зазначає, що виконавець зобов'язаний надати посередницьку послугу, однак строк її надання встановлюється договором [6, с.253]. В. В. Резнікова чітко визначає, що строк виконання посередницької послуги належить до істотних умов господарського посередницького договору [7, с.225].

Щодо умови про строк в договорах про надання ріелторських послуг, то тут слід виходити з того, що ні законом ні іншими нормативно-правовими актами не регулюється питання строку договору. У проекті Закону України «Про ріелторську діяльність» (реєстр. № 3499) від 27 квітня 2007 р. в ст. 31 передбачалися умови, які є обов'язковими для включення до договору про надання ріелторських послуг. Відтак, мова йшла тільки про предмет і ціну договору [8]. Інші законопроекти тільки згадували про необхідність надання ріелторських послуг на основі договору, однак не регулювали питання строку таких договорів. Національні стандарти ріелторської діяльності містять імперативне положення про те, що договір про надання ріелторських послуг повинен містити дату вступу в силу, термін дії і процедуру продовження договору [9].

В науковій літературі зазначається, що строк договору про надання ріелторських послуг слід відносити до істотних умов договору [10, с.17].

На нашу думку, тут слід виходити з того, що істотність умови визначається не тільки вказівкою про це в законі чи іншому нормативному акті. За загальним правилом, встановленим ЦК України, істотною слід вважати й умову, щодо якої за заявою хоча б однієї із сторін потрібно досягти згоди. Тому законодавець в

договорах про надання послуг дозволяє сторонам в договірному порядку визначати умову про строк (ст. 905 ЦК України), чим не заперечує її визначення в якості істотної умови договору. Якщо для замовника ріелторської послуги, об'єкт нерухомості необхідно відчужити до конкретної дати, строк надання ріелторської послуги буде вважатися істотною умовою за умови включення її до умов договору. Водночас, якщо інтерес замовника ріелторської послуги полягає в тому, щоб об'єкт нерухомості відчужити за певну ціну, а не в певний строк, то в цьому випадку умова про строк втрачає значення істотної умови договору.

Отже, в силу нормативної невизначеності ріелторських відносин, умова про строк надання послуги є істотною у випадку її договірною закріплення на вимогу хоча б однієї із сторін договору.

Разом з тим, питання строку договору про надання ріелторських послуг тільки на перший погляд виглядає простим. Важливе значення тут відіграє питання способу встановлення строку договору.

Аналізуючи договори про надання ріелторських послуг, які укладаються ріелторами, ми дійшли до висновку, що строк може встановлюватися двома способами:

- 1) з вказівкою на дату;
- 2) з вказівкою на подію, з настанням якої пов'язується виконання договору про надання ріелторських послуг.

Так, у справі № 202/1856/15-ц від 14.05.2015 р. Індустріальним районним судом м. Дніпропетровська було встановлено, що 04 березня 2013 року між сторонами було укладено договір про надання ріелторських послуг. Відповідно до умов цього договору позивач зобов'язався надати послуги по знаходженню третьої особи, готової придбати об'єкт нерухомості відповідача - однокімнатну квартиру. Відповідач зобов'язалася прийняти та сплатити послуги позивача в розмірі 1000 доларів США. При цьому, в договорі зазначалося, що він вступає в силу з моменту підписання та діє до 01.09.2013 року [11]. У зазначеному прикладі, строк договору встановлювався із вказівкою на конкретну дату.

З іншої сторони, виконання договору в повному обсязі має наслідком його припинення. Тому можна вважати, що кінцевий

результат діяльності ріелтора –вчинення правочину з нерухомим майном, – є подією, з настанням якої припиняються договірні зв'язки між замовником і виконавцем ріелторської послуги і є способом визначення строку договору.

Так, у справі № 569/3960/15-ц від 18.05.2015 р. Рівненським міським судом Рівненської області було встановлено, що 7 січня 2014 року між сторонами було укладено договір про надання ріелторських послуг. Відповідно до п 3.2 цього договору оплата Замовником послуг Виконавця повинна здійснюватися в момент нотаріального оформлення. Послуги вважаються виконаними в момент підписання договору відчуження обраного об'єкту нерухомості (п. 3.3 договору) [12].

Деякі вчені вважають, що умова про строк в договорах про надання ріелторських послуг насправді формулюється за правилами підрядних договорів. Тобто вказується початковий і кінцевий строк надання ріелторських послуг, незалежно від того яким способом вони встановлюються (з вказівкою на конкретну дату чи подію) [13].

На наше переконання, правила визначення строків за аналогією з конструкцією підрядних договорів є безперспективними, оскільки не відповідають суті відносин з надання послуг. Адже, замовника послуг цікавить кінцевий результат послуги у вигляді блага, а не уречевлений результат якоїсь однієї дії, як складової послуги. Слід враховувати той факт, що як вид посередницького договору, договір про надання ріелторських послуг має особливий предмет. Благо, як кінцевий результат діяльності ріелтора, як мета, заради досягнення якої укладається договір, отримується замовником в момент вчинення правочину з нерухомим майном. Цей момент іноді може не співпадати із закінченням строку договору. Тому, для договорів про надання ріелторських послуг значення має не строк, на який укладається договір (тобто строк чинності договору), а строк виконання контрагентами взятих на себе за договором обов'язків. Зі сторони замовника ріелторської послуги – це корисний ефект (благо) як результат дій ріелтора в момент вчинення правочину з нерухомим майном, а зі сторони виконавця послуги – це отримання плати за надані послуги.

Крім того, практикою поширилося зазначення т.зв. проміжних строків надання ріелторських послуг. Так, у справі № 238/1672/13-ц від 19.08.2013 р. Новоазовським районним судом Донецької області було встановлено, що 20.02.2013 року був укладений договір ексклюзив, згідно з яким ПП «Надія - плюс ЛТД» зобов'язалось надати ріелторські послуги з продажу квартири. В попередньому договорі купівлі-продажу квартири (від 01.03.2013 р.) передбачалося, що основний договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості сторони зобов'язуються укласти у строк до 01 червня 2013 року [14].

Встановлення такого проміжного строку і дотримання його на етапі виконання сторонами договірних зобов'язань, безумовно, відіграє важливе значення. Відтак, у вищезазначеній справі відповідач заперечував проти позову на тій підставі, що розраховував продати квартиру за вищою ціною (27 000 доларів, а не 26 000). В результаті договір було нотаріально посвідчено за нижчою ціною, але без повідомлення ріелтора про це. Вирішуючи справу, суд звернув увагу на дату підписання попереднього договору купівлі-продажу - 01.03.2013 року, в якому було погоджено продажну ціну квартири. Тому заперечення відповідача визнав безпідставними. Як бачимо, встановлення проміжних строків у договорах про надання ріелторських послуг може слугувати підтверджуючим фактом виконання взятих на себе сторонами зобов'язань на певному етапі зобов'язального правовідношення.

Часто в договорах про надання ріелторських послуг виокремлюють етапи надання ріелторських послуг. У зв'язку з цим, наслідки прострочення договору настають як за порушення кінцевого строку договору, так і за прострочення інших встановлених договором строків. Так, у справі № 515/1670/14-ц від 07.11.2014 р. Татарбунарським районним судом Одеської області встановлено, що між сторонами по справі 15.04.2014 року було укладено договір про надання інформаційно-консультаційних послуг. Відповідно п.1.2 даного договору інформаційно-консультаційні послуги надаються замовнику двома етапами: п. 1.2.1. Перший етап: пошук, підбір, організація перегляду об'єктів у відповідності з побажаннями замовника. Результатом виконання робіт (надання

послуг) першого етапу є укладення попереднього договору, направленого на відчуження-придбання нерухомого майна (об'єкта). п. 1.2.2 Другий етап: підготовка, організація, супровід угоди замовника з власником щодо придбання-відчуження підбраного об'єкту. Результатом виконання робіт (надання послуг) другого етапу є укладення замовником договору відчуження об'єкту (договору купівлі-продажу, дарування, міни та ін.). Пунктом 1.3 договору про надання інформаційно-консультаційних послуг передбачалося, що прийом-передача послуг по кожному етапу оформлюється сторонами відповідними актами виконаних робіт. При відмові замовника від підписання акту виконавець робить в акті відповідну відмітку і підписує акт в односторонньому порядку. Складений в такому порядку акт сторони визнають доказом виконання робіт (надання послуг) за договором [15]. Як бачимо, у наведеному прикладі, надання ріелторських послуг здійснювалося поетапно. Проте строк надання послуг в межах кожного з етапів не визначався. В інших випадках з практики, ріелторські послуги надавалися в поетапно з фіксацією строку закінчення кожного з етапів [16].

Аналізуючи вироблені практикою способи договірної закріплення строків надання ріелторських послуг, приходимо до висновку, що визначення строку надання ріелторських послуг є важливою гарантією належного та реального виконання сторонами умов договору. Однак, практика зазначення строку (терміну) виконання кожного окремого зобов'язання (ріелторської послуги) (наприклад, строки оплати послуг ріелтора, строки пошуку покупця/продавця нерухомого майна, момент виконання обов'язків ріелтора з надання житла замовника у найм і строки зарахування на його рахунок грошових коштів, строк здачі житла в найм тощо) не є позитивною тенденцією. Безумовно, виконання сторонами взятих на себе зобов'язань важливе в будь-якому договірному правовідношенні, однак переконані, що фіксування строків виконання окремих дій, що в сукупності складають ріелторську послугу, більше відповідає природі підрядних договорів і в кінцевому результаті призведе до ділення послуги на окремі дії (роботи), за надання яких виникне питання в їх оплаті. Хоча ріелтор-

ська послуга і споживається в процесі її надання, благо (корисний ефект) від діяльності ріелтора досягається саме в момент вчинення правочину щодо нерухомого майна, а не в момент виконання окремих дій (послуг), що складають ріелторську послугу. Тому, поетапне, проміжне визначення строків вчинення ріелтором окремих дій (послуг), хоча є підтверджуючим фактом виконання взятих на себе зобов'язань, не відповідає природі посередницьких ріелторських послуг.

**Висновки.** Зважаючи на викладене, можна сформулювати такі висновки:

1. В договорах про надання ріелторських послуги умова про строк є істотною тільки у випадку її договірною закріплення на вимогу хоча б однієї із сторін договору.

2. Домовленість про строк надання ріелторських послуг може бути визначена способами: з вказівкою на дату, або з вказівкою на подію, з настанням якої пов'язується виконання договору про надання ріелторських послуг. При цьому, вчинення правочину з нерухомим майном є подією, з настанням якої припиняються договірні зв'язки між замовником і виконавцем ріелторської послуги і є способом визначення строку договору.

3. В договорах про надання ріелторських послуг значення має не строк, на який укладається договір (тобто строк чинності договору), а строк виконання контрагентами взятих на себе за договором обов'язків. Встановлення проміжних строків у договорах про надання ріелторських послуг підтверджує виконання сторонами взятих на себе зобов'язань, проте зближує їх з договорами на виконання робіт.

1. *Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р. № 435-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>*

2. *Кофман В.И. Советское гражданское право. В 2-х т. Т.1 – М.: Высшая школа, 1968. -519 с.*

3. *Телестакова А.А. Система договорів про надання послуг в цивільному праві [Текст] : дис. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Арменуї Абриквіна Телестакова. - К., 2008. - 204 с.*

4. *Хозяйственный договор. Общие положения. / Ред. Н.Н. Степанова. – Свердловск, 1986. – 70с.*



5. Гейнц Р. М. Цивільно-правове регулювання відносин за договором про надання комунальних послуг [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Гейнц Руслана Миколаївна ; Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника. - Івано-Франківськ, 2011. - 219 с.
6. Васильєва В. А. Проблеми цивільно-правового регулювання відносин з надання посередницьких послуг [Текст] : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Васильєва Валентина Антонівна ; Прикарпатський національний ун-т ім. В. Стефаника. Юридичний ін-т. Кафедра цивільного права та процесу. - Івано-Франківськ, 2006. - 416 с.
7. Резнікова В.В. Теоретичні проблеми регулювання посередництва у сфері господарювання України [Текст] : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.04 / В. В. Резнікова ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. — К., 2011. — 583 с.
8. Про ріелторську діяльність [Текст]: Проект Закону України від 27.04.2007 р. №3499. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=3499&skl=6](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=3499&skl=6)
9. Стандарти ріелторської діяльності [Текст]. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https://www.google.com.ua/webhp?sourceid=chrome-instant&rlz=1C1CHNU\\_enUA464UA464&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%20%D1%80%D1%96%D0%B5%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D1%85%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3](https://www.google.com.ua/webhp?sourceid=chrome-instant&rlz=1C1CHNU_enUA464UA464&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%20%D1%80%D1%96%D0%B5%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D1%85%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3)
10. Петрова, Е. С. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере оказания риелторских услуг по законодательству Российской Федерации : автореф. дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. С. Петрова. - М., 2013. - 26 с.
11. Рішення Індустріального районного суду м. Дніпропетровська у справі № 202/1856/15-ц від 04.03.2015 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45358555>
12. Рішення Рівненського міського суду Рівненської області у справі № 569/3960/15-ц від 18.05.2015 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/45069201>
13. Рудяков, А. Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риелторской деятельности (сравнительно-правовое исследование) : автореф. дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Н. Рудяков. -М.,2013. -26 с.

14. Рішення Новоазовського районного суду Донецької області у справі № 238/1672/13-ц від 19.08.2013 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33124504>
15. Рішення Татарбунарського районного суду Одеської області у справі № 515/1670/14-ц від 07.11.2014 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41395226>
16. Рішення Дніпровського районного суду м. Києва у справі № 755/5004/14-ц від 15.05.2014 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38830637>

**Чмихов Ю.А. Строк в договорах про надання ріелторських послуг**

Стаття присвячена дослідженню строку як договірної умови договору про надання ріелторських послуг. Автором визначено, що вказівка на дату, або вказівка на подію, з настанням якої пов'язується виконання договору, є способами визначення строку в зобов'язаннях з надання ріелторських послуг. Аналізуючи зазначені способи договірного закріплення строків надання ріелторських послуг, автор узагальнює, що визначення строку надання ріелторських послуг є важливою гарантією належного та реального виконання сторонами умов договору. Вчинення правочину з нерухомим майном, є благом (корисним ефектом) від діяльності ріелтора та подією, з настанням якої припиняються договірні зв'язки між замовником і виконавцем ріелторської послуги. Практика договірного закріплення строку (терміну) виконання кожного окремого зобов'язання і ділення ріелторської послуги на окремі дії, що виконуються в певний строк, не відповідає природі посередницьких ріелторських послуг та зближує їх із зобов'язаннями на виконання робіт. Поетапне, проміжне зазначення строків вчинення ріелтором окремих дій (послуг), хоча є підтверджуючим фактом виконання сторонами взятих на себе зобов'язань, не є позитивною договірною практикою.

**Ключові слова:** посередницькі послуги, ріелторські послуги, істотні умови договору, строк договору про надання ріелторських послуг, способи визначення строку договору про надання ріелторських послуг, виконання договору про надання ріелторських послуг.

**Чмихов Ю.А. Срок в договорах о предоставлении риэлторских услуг**

Статья посвящена исследованию срока как договорного условия договора о предоставлении риэлторских услуг. Автором определено, что указание на дату, или указание на событие, с наступлением которого связывается исполнение договора, являются способами определения срока в обязательствах по оказанию риэлторских услуг. Анализируя указанные способы договорного закрепления сроков предоставления риэлторских услуг, автор обобщает, что определение срока предоставления риэлторских услуг является важной гарантией надлежащего и реального исполнения сторонами условий договора. Совершение сделки с недвижимым имуществом, является благом (полезным эффектом) от деятельности риэлтора и событием, с наступлением которого прекращаются договорные связи между заказчиком и исполнителем риэлторской услуги. Практика до-

говорного закрєплення строка виконання кожного окремого зобов'язання та поділ ризиторської послуги на окремі дії, виконані в певний строк, не відповідає природі посередницьких ризиторських послуг і зближує їх з зобов'язаннями по виконанню робіт. Поетапно, проміжне вказання строків виконання ризитором окремих дій (послуг), хоча і є підтверджуючим фактом виконання сторонами взятих на себе зобов'язань, не є позитивною договірною практикою.

**Ключевые слова:** посередницькі послуги, ризиторські послуги, суттєві умови угоди, строк угоди про надання ризиторських послуг, способи визначення строку угоди про надання ризиторських послуг, виконання угоди про надання ризиторських послуг.

**Chmykhov Y.A. The term in the contracts for providing of real estate services**

The article investigates the term as contractual condition of the provision of real estate services. The author determined that the indication of the date or an indication of the event, which is associated with the onset of the contract is the definition of the term in ways obligation to provide real estate services. Analyzing these methods of securing contractual terms of providing real estate services, the author summarizes that the definition of the term the provision of real estate services is an important guarantee proper and real implementation by the parties of the contract. Making the transaction real estate is good (beneficial effect) of realtor activity and event on which the terminated contractual relationships between the customer and the executor of real estate services. The practice of contract consolidation period (term) performance of each individual commitment and real estate services division into separate actions performed in a certain period of time does not correspond to the nature of real estate brokerage services and compares them with commitment to perform work. Phased intermediate mentioning the realtor commit certain actions (services), although there is confirming the fact of the parties of their obligations, is not a positive contracting practices.

**Keywords:** intermediary services, real estate services, the essential terms of the contract, the term of the contract for providing real estate services, methods of determination of the contract on the provision of real estate services, execution of agreement on providing real estate services.

Шищак-Качак О.О.

**ПРАВОВІ АСПЕКТИ УНІФІКАЦІЇ  
ЗАКОНОДАВСТВА В СФЕРІ ЗДІЙСНЕННЯ  
ТА ЗАХИСТУ ПРАВ ДІТЕЙ**

УДК 342.824

**Постановка проблеми.** Відсутність цілеспрямованої законопроектної роботи та хаотичне накопичення законодавства протя-