

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

УДК 347.451/453

DOI <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2025-1-2>

Дзюма Вікторія Іванівна,

аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін

Навчально-наукового інституту права та правоохоронної діяльності

Львівського державного університету внутрішніх справ,

вулиця Городоцька, 26, Львів, 79000, Україна

ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-9417-5550>

ДЕТАЛІЗАЦІЯ ПРОЦЕСУ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ РІЄЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ

Анотація. У статті розглядаються ключові аспекти правового регулювання договірних відносин у сфері нерухомості. Автор аналізує специфіку укладення таких договорів у контексті чинного законодавства України, досліджує принцип свободи договору, його істотні умови, а також правові позиції науковців і практиків.

Основна увага приділяється питанню відсутності спеціальної нормативно-правової бази, яка б чітко регламентувала укладення договорів про надання рієлторських послуг. Це створює умови для різних інтерпретацій і потенційних правових суперечностей між сторонами. Разом з тим, свобода договору дозволяє сторонам самостійно визначати умови співпраці, що сприяє гнучкості правових відносин, але водночас породжує ризики неоднозначного трактування договору.

Автор детально аналізує процедуру укладення договору, включаючи такі етапи, як оферта (пропозиція укласти договір) та акцепт (прийняття пропозиції), а також момент його укладення. Зазначається, що відповідно до положень Цивільного кодексу України договір вважається укладеним лише тоді, коли сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов. Додатково розглянуто питання реального та консенсуального характеру договору, можливості його укладення шляхом конклюдентних дій.

Окремо розкрито питання форми договору про надання рієлторських послуг. В Україні договірна практика передбачає переважно письмову форму для таких угод, хоча деякі аспекти можуть регулюватися усними домовленостями або фактичним виконанням умов договору. Аналізується також питання нотаріального посвідчення договору, яке, хоча і не є обов'язковим, може забезпечити додатковий рівень захисту для сторін угоди.

У статті визначено основні права та обов'язки сторін договору. Рієлтор зобов'язується здійснювати професійний підбір нерухомості, надавати консультації та організовувати продаж або оренду об'єктів, тоді як замовник зобов'язаний прийняти надані послуги та здійснити оплату відповідно до умов договору. Визначено також правові механізми врегулювання можливих спорів між сторонами та механізми відповідальності за порушення умов договору.

Автор наголошує на необхідності вдосконалення законодавчої бази у сфері рієлторських послуг, що сприятиме більшій прозорості та ефективності договірних відносин на ринку нерухомості. У висновках підкреслюється важливість чіткого визначення істотних умов договору, а також узгодження прав та обов'язків сторін для мінімізації ризиків виникнення правових суперечностей.

Ключові слова: договір, форма договору, процес укладення договору, оферта, акцепт, свобода договору.

Dziuma Viktoriia. Details of the process of conclusion of a contract for the provision of real estate services

Abstract. The article examines key aspects of the legal regulation of contractual relations in the real estate sector. The author analyzes the specifics of concluding such contracts in the context of the current legislation of Ukraine, examines the principle of freedom of contract, its essential conditions, as well as the legal positions of scientists and practitioners.

The main attention is paid to the issue of the absence of a special regulatory framework that would clearly regulate the conclusion of contracts for the provision of real estate services. This creates conditions for different interpretations and potential legal conflicts between the parties. At the same time, the freedom of contract allows the parties to independently determine the terms of cooperation, which contributes to the flexibility of legal relations, but at the same time creates risks of ambiguous interpretation of the contract.

The author analyzes in detail the procedure for concluding a contract, including such stages as the offer (proposal to conclude a contract) and acceptance (acceptance of the offer), as well as the moment of its conclusion. It is noted that in accordance with the provisions of the Civil Code of Ukraine, a contract is considered concluded only when the parties have reached agreement on all essential conditions. Additionally, the issue of the real and consensual nature of the contract, the possibility of its conclusion by means of conclusive actions, is considered.

Separately, the issue of the form of the contract for the provision of real estate services is disclosed. In Ukraine, contractual practice provides for a predominantly written form for such agreements, although some aspects may be regulated by oral agreements or the actual fulfillment of the terms of the contract. The issue of notarization of the contract is also analyzed, which, although not mandatory, can provide an additional level of protection for the parties to the contract.

The article defines the basic rights and obligations of the parties to the contract. The realtor undertakes to carry out a professional selection of real estate, provide consultations and organize the sale or lease of objects, while the customer is obliged to accept the services provided and make payment in accordance with the terms of the contract. Legal mechanisms for resolving possible disputes between the parties and mechanisms of liability for violation of the terms of the contract are also determined.

The author emphasizes the need to improve the legislative framework in the field of real estate services, which will contribute to greater transparency and efficiency of contractual relations in the real estate market. The conclusions emphasize the importance of clearly defining the essential terms of the contract, as well as coordinating the rights and obligations of the parties to minimize the risks of legal disputes.

Key words: contract, contract form, contract conclusion process, offer, acceptance, freedom of contract.

Вступ. Війна кардинально змінила ситуацію на ринку нерухомості в Україні. Значні міграційні процеси, руйнування інфраструктури та економічна нестабільність стали визначальними факторами, що вплинули на попит, пропозицію та ціни на житло. Та станом на зараз основними тенденціями є зростання попиту на житло у безпечних регіонах, активізація державних програм підтримки та поступове відновлення будівельного сектору.

Стрімкий розвиток ринку нерухомості, навіть за таких умов, зумовлює зростаючу потребу в послугах кваліфікованих фахівців та закріпленню домовленостей у письмових варіаціях. Ріелтори мають забезпечувати споживачів ефективним підбором нерухомого майна та гарантувати його належне оформлення відповідно до законодавчих вимог. У цьому контексті особи, які зацікавлені в отриманні таких послуг, мають мати право обрати професіонала, який спеціалізується у сфері ріелторської діяльності.

Зважаючи на те, що в Україні відсутня спеціалізована законодавча база, яка б чітко регламентувала надання ріелторських послуг,

немає визначених вимог щодо процесу укладення договорів та їх умов. Крім того, на законодавчому рівні досі не встановлено стандартів до укладення договорів, які б забезпечували фіксацію домовленостей між сторонами в письмовій формі.

Теоретико-правовий аналіз договору про надання ріелторських послуг відіграє ключову роль у визначенні його сутності, істотних умов, правового статусу сторін, їхніх прав, обов'язків та відповідальності. Вивчення цих аспектів є необхідним для ефективного правозастосування в сучасних умовах.

Дослідженню правової природи договору про надання ріелторських послуг присвячено лише незначну кількість праць у сфері цивільного права. Відомі вчені, зокрема О.Є. Аврамова, В.В.Резнікова, Ю.А.Чмихов та інші, розглядали загальні питання надання послуг та договірних умов.

Метою цієї статті є детальний аналіз процесу укладення договору про надання ріелторських послуг, з урахуванням загальних норм цивільного законодавства щодо договорів, а також опис основних аспектів, що включає етап підготовки до укладення. Стаття

також спрямована на розкриття змісту договору, його ключових положень.

Матеріали та методи. У межах дослідження проаналізовано Цивільний кодекс України, його основні положення щодо укладення договорів, а також використано публікації науковців, які досліджують договірні відносини у сфері ріелторських послуг та застосовано ці норми до договорів про надання ріелторських послуг.

Методологічною основою дослідження став Цивільний кодекс України та порівняльний аналіз законопроектів для визначення найбільш ефективних підходів до процесу укладення договору про надання ріелторських послуг, включаючи аспекти, що містить процес укладення, зокрема оферту, акцепт, свободу договору та її форми, права та обов'язки сторін, які необхідні для укладення договору.

Застосовано системний підхід, що передбачає комплексний аналіз законодавчих ініціатив, нормативно-правових актів, наукових праць та правозастосовної практики. У межах дослідження здійснено аналіз істотних умов договору, його юридичної природи та специфічних характеристик, що дозволяє більш глибоко зрозуміти механізм його укладення.

Результати. Досягнення згоди між сторонами щодо прав та обов'язків, які виникають на основі угоди, зокрема процес укладення договору є ключовим етапом у цивільно-правових відносинах. Цей процес включає в себе декілька необхідних стадій, однією з яких є ініціатива переговорів та результат цих переговорів – підписання договору. Кожен з цих етапів регулюється відповідними правовими нормами, які забезпечують захист інтересів учасників процесу.

Перш за все, договір розглядається як регулятор суспільних відносин, що є одним із ключових підстав закріплення домовленостей між людьми. Встановлено, що договори у римському праві були найбільш поширеним джерелом зобов'язань. Договором вважалася угода, в якій висловлено волю двох сторін, результатом якої є досягнення певного правового результату – виникнення, зміна або припинення прав і обов'язків [1, с. 121].

Проаналізувавши Цивільний кодекс України, який регулює основні аспекти щодо укладення різного виду договорів, можемо зазначити, що таке визначення міститься і тут, зокрема у статті 626 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України).

В залежності від процедури укладання виділяють наступні види угод: реальні та консенсуальні.

При законодавчому визначенні, чи повинен договір мати консенсуальний чи реальний характер, необхідно враховувати декілька аспектів. Передусім слід зважати на мету угоди, зокрема, чи передбачає вона передачу речі з обов'язком повернення чи без такого. Також важливо оцінити доцільність використання моделі реального виконання зобов'язань шляхом безпосередньої передачі речі в певних видах договорів. Таким чином, вибір між консенсуальною та реальною природою договору на рівні законодавства має базуватися на можливості гарантування стабільності договірних зобов'язань.

У цьому контексті важливими є положення статей 638 та 640 ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 638 Кодексу, договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов та належним чином оформили її. Отже, ця норма закріплює презумпцію консенсуального характеру договорів у цивільному законодавстві України.

Водночас, ч. 2 ст. 640 ЦК України встановлює, що акт цивільного законодавства прямо вимагає для укладення договору передачі майна або здійснення певної дії, договір вважається укладеним саме з моменту виконання такої умови. Це означає, що законодавство допускає реальні договори, але лише за певних умов. Зокрема, існують дві основні підстави: нормативна, якщо у законодавстві передбачено необхідність передачі майна або виконання іншої дії для укладення договору; фактична, при досягненні сторонами згоди щодо усіх істотних умов договору, а також здійснення передбаченої законом дії.

Відповідно до пункту 1 статті 640 Цивільного кодексу України, договір вважається укладеним з моменту, коли сторона, що зро-

била пропозицію укласти договір, отримує відповідь про її прийняття [2].

Укладення будь-якої угоди регулюється Главою 53 Цивільного кодексу України, норми якої можемо застосовувати до договорів, які не мають спеціального регулювання. Як ми вже з'ясували відповідно до ЦК України, договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору [2]. Договір про надання ріелторських послуг вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов, що підтверджує його консенсуальний характер.

Першим кроком у процесі укладення договору є внесення пропозиції укласти договір, тобто оферти, яку може зробити кожна зі сторін майбутнього договору. Оферта буде становити зміст договору, якщо інша сторона прийме її. Відповідь особи (акцепт), яка отримала пропозицію укласти договір, має бути безумовною і повною, щоб вважатися акцептом. Згідно з частиною 1 статті 642 Цивільного кодексу України, акцепт має бути повним і безумовним. Згідно зі статтею 646 ЦК України, якщо у відповіді на пропозицію укласти договір містяться умови, які відрізняються від початкових, така відповідь розглядається не як згода, а як відхилення початкової пропозиції та внесення нової пропозиції для її ініціатора [2]. Якщо акцепт був надісланий адресатом оферти, договір вважається укладеним з моменту, коли оферент отримав цей акцепт.

Відповідно до частини 2 статті 642 Цивільного кодексу України, якщо особа, яка отримала пропозицію укласти договір, в межах визначеного строку виконує дії, передбачені в пропозиції (наприклад, надає послуги), ці дії вважаються акцептом пропозиції, якщо інше не вказано в самій пропозиції або не передбачено законом. Однак частина 1 статті 640 Цивільного кодексу України зазначає, що договір вважається укладеним з моменту отримання стороною, яка зробила пропозицію, відповіді про її прийняття. Важливо відзначити, що частина 2 статті 642 Цивільного кодексу не вимагає надсилання окремого повідомлення про виконання дій, які є акцептом.

Виникає питання, з якого моменту слід вважати договір укладеним: з моменту виконання дій, що є акцептом пропозиції, чи з іншого моменту, який не визначено чітко в кодексі. Згідно з частиною 3 статті 642 Цивільного кодексу, дії, здійснені згідно з умовами пропозиції, не вважаються моментом укладення договору, адже навіть після таких дій можливе відкликання акцепту до або в момент отримання оферентом інформації про акцепт. Це підтверджує, що укладення договору вимагає повідомлення оферента, що узгоджується з частиною 1 статті 640 Цивільного кодексу України [2].

Таким чином, акцепт, здійснений шляхом дій, може бути відкликаний до того моменту, коли оферент дізнається про ці дії. Важливо враховувати, що укладення договору можливе тільки після того, як оферент отримує повідомлення про акцепт. Якщо вважати договір укладеним з моменту, коли акцептант вчиняє дії для його виконання, без очікування, поки оферент отримає інформацію про ці дії, акцептант втрачає можливість відкликати свою відповідь на пропозицію. Це обмежує свободу вирішувати, чи укладати договір, адже загальне правило дозволяє акцептанту змінювати своє рішення до того моменту, коли його відповідь буде отримана оферентом.

Чинні положення ЦК України щодо моменту укладення договору у випадках, коли акцепт виражається через дії, мають певні недоліки та можуть викликати неоднозначне тлумачення. Доцільно уточнити законодавче регулювання цього питання, зокрема, закріпивши у ЦК України норму про те, що у разі прийняття пропозиції шляхом вчинення дій відповідно до частини 2 статті 642 ЦК України, договір вважатиметься укладеним з моменту, коли сторона, що зробила пропозицію, отримала інформацію про виконання відповідних дій.

Одним із ключових принципів договірних відносин є свобода укладення договору. Сторони можуть самостійно вирішувати, чи укладати договір та визначати його умови, дотримуючись вимог Цивільного Кодексу України, інших нормативних актів, звичаїв

ділового обороту, а також принципів розумності та справедливості.

Процес укладення цивільно-правового договору полягає в тому, що сторони виражають свої наміри через підписання угоди, або у разі усного характеру договору, через фактичне виконання умов. Основою «свободи договору» є добровільність волевиявлення учасників правочину, яке повинно відповідати їх внутрішньому переконанню. Це закріплено в положеннях статей 3, 203, 627 і 628 ЦК України. Згідно з принципом свободи волевиявлення, сторони цивільних правовідносин мають право самостійно ухвалювати рішення щодо укладення договору. Важливо зазначити, що добровільність волевиявлення є основою будь-якого цивільно-правового договору, що є результатом угоди між двома чи більше учасниками. Іншою формою «свободи договору», як зазначено у частині 1 статті 627 Цивільного кодексу України, є можливість сторін вільно обирати контрагентів, що є основою ринкової економіки та сучасних капіталістичних відносин [3].

Суть цього принципу кожен трактує по-різному, але основний зміст полягає в тому, що волевиявлення сторін має бути вільним і відповідати внутрішній волі сторін.

Ще одним елементом, що включає в себе свобода договору на етапі укладення цивільно-правового договору є свобода у взаємному визначенні виду, форми та умов. Відтак, відповідно до ч. 2 ст. 628 ЦК України сторони мають право укласти змішаний договір, який поєднує в собі елементи різних типів договорів. До правовідносин, що виникають із такого договору, застосовуються відповідні норми цивільного законодавства, що регулюють договори, елементи яких входять до змішаного договору, якщо інше не передбачено умовами договору або не впливає з його характеру. Проте, під час укладання договору сторони повинні забезпечити, щоб їхні договірні відносини відповідали вимогам встановленим чинним законодавством.

Учасники цивільних відносин мають право обирати форму договору. Однак така свобода не є безумовною, оскільки ЦК України перед-

бачає випадки, коли сторони зобов'язані використовувати чітко визначену форму. Договір про надання ріелторських послуг укладається в письмовій формі, проте за бажанням сторони він може бути додатково нотаріально посвідчений.

Сторони повинні домовитися про умови договору, які визначатимуть порядок їхніх правовідносин, зокрема сюди входить: предмет, строк, вартість і порядок здійснення розрахунків, а також права та обов'язки учасників. Важливо узгодити предмет договору, яким можуть бути передача майна, майнових прав, виконання робіт, надання послуг або передача виключних прав. У договорі про надання ріелторських послуг предметом виступає послуга, як комплекс дій, які виконавець здійснює в інтересах замовника.

Відповідно до статті 631 ЦК України, строк договору визначає період, протягом якого сторони мають право реалізувати свої зобов'язання та користуватися передбаченими договором правами [2]. У більшості випадків, сторони заздалегідь узгоджують період, за який ними будуть виконуватися взяті зобов'язання, але якщо в договорі цього передбачено не буде, сторони керуються чинним законодавством України.

Одним із ключових аспектів укладення договору є встановлення його вартості то порядку розрахунків. Відповідно до статті 632 ЦК України, сторони самостійно домовляються про ціну договору, а її зміна можлива лише за умов, передбачених угодою або законодавством [2].

У договорі обов'язково визначаються права та обов'язки сторін, що надає йому конкретності та чіткості. У межах договору про надання ріелторських послуг виконавець (ріелтор) зобов'язаний надати відповідні послуги, зокрема здійснити пошук нерухомості, організувати продаж чи надати консультації. У замовника основні обов'язки це прийняти виконану послугу та здійснити оплату.

Виконавець має право: на винагороду згідно з домовленістю, вимагати від клієнта необхідні документи та інформацію для надання послуг, представляти інтереси

замовника під час укладання угод із третіми особами, а також припинити виконання зобов'язань у разі порушення умов договору. У свою чергу, Замовник має право отримувати якісні та своєчасні послуги, доступ до повної інформації щодо процесу їх надання та об'єктів нерухомого майна, а також відмовитися від отримання послуг, якщо виконавець не дотримується умов договору.

Договір вважається укладеним із моменту, коли сторони досягли згоди щодо всіх його істотних умов та засвідчили це своїми підписами.

Висновки. Отже, укладення договору про надання ріелторських послуг передба-

чає чітке визначення його ключових умов: предмета, строку, вартості, порядку розрахунків, а також прав та обов'язків сторін. Узгодження цих аспектів забезпечує правову визначеність відносин між замовником та виконавцем, сприяє ефективному виконанню зобов'язань і мінімізує ризики можливих спорів. Важливо, щоб договір містив детальний опис прав та обов'язків кожної зі сторін, що гарантуватиме його належне виконання. Таким чином, грамотно складена угода є запорукою прозорості та ефективності взаємодії при наданні ріелторських послуг.

Список використаних джерел:

1. Гончаренко В.О. Система договорів римського права та деякі питання її рецепції в сучасному цивільному законодавстві України. *Університетські наукові записки*. 2005. Вип. 3. С. 121–125.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. No 435-IV Дата оновлення: 03.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.02.2025).
3. Дзюма В.І. Укладення договору про надання ріелторських послуг. Механізм функціонування громадянського суспільства в умовах війни (осінні читання) : збірник тез Всеукраїнської наукової конференції здобувачів вищої освіти (22 листопада 2024 року) / упор. Л.В.Павлик. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2024. С.109-112;
4. Мельниченко Р.В. «Свобода договору» в динаміці цивільних договірних правовідносин. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : «Право». 2015. Вип. 32. Том 2. С. 49–53.

References:

1. Honcharenko, V.O. (2005). Systema dohovoriv rymського права ta deiaki pytannia yii retseptsii v suchasnomu tsyvilnomu zakonodavstvi Ukrainy [The System of Contracts in Roman Law and Some Issues of Its Reception in the Modern Civil Legislation of Ukraine]. *Universytetski naukovy zapysky – University Scientific Notes*, 3, 121–125 [in Ukrainian].
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine] vid 16.01.2003 r. No 435-IV Data onovlennia: 03.09.2024. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (data zvernennia: 25.02.2025) [in Ukrainian].
3. Dziuina, V.I. (2024). Ukladennia dohovoru pro nadannia rieltorskykh posluh [Conclusion of a Contract for the Provision of Real Estate Services]. *Mekhanizm funktsionuvannia hromadianskoho suspilstva v umovakh viiny (osinni chytannia) : zbirnyk tez Vseukrainskoi naukovoï konferentsii zdobuvachiv vyshchoi osvity (22 lystopada 2024 roku) (The Mechanism of Civil Society Functioning in Wartime (Autumn Readings): Proceedings of the All-Ukrainian Scientific Conference of Higher Education Applicants (November 22, 2024) / upor. L. V. Pavlyk. Lviv : Lvivskyi derzhavnyi universytet vnutrishnikh sprav, p. 109–112 [in Ukrainian].*
4. Melnychenko, R. V. (2015). “Svoboda dohovoru” v dynamitsi tsyvilnykh dohovirnykh pravovidnosyn [“Freedom of Contract” in the Dynamics of Civil Contractual Relations]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriiia : “Pravo” – Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*. 2015. Series: “Law”, 32. Tom 2, p. 49–53 [in Ukrainian].