Мічурін Є.О. Техніка складання договорів. Науково-практичний посібник. Серія « Практика і закон» – Харків: Юрсвіт, 2006. – 536 с.

**Зміст**

***Анотація***

***Вступ***

***Розділ І. Загальні положення про договори та юридичну техніку їх складання***

**1.1. Техніка складання договорів як частина юридичної техніки**

**1.2. Вплив законодавства на зміст договору як юридичного документа**

**1.3. Види договорів**

**1.4. Загальні правила техніки складання договорів**

**1.5. Договірні умови**

**1.6. Структура договору як юридичного документа.**

**1.7. Закріплення в договорі факту передання речі, результатів робіт, підтвердження наданих послуг**

**1.8. Особливості укладення договору представником.**

**1.9. Вимоги, додержання яких є необхідним для чинності договору. Недійсні договори**

***Розділ ІІ. Особливості складання окремих договорів***

**2.1. Договори між громадянами**

**2.2. Договори, що нотаріально посвідчуються**

**2.3. Підприємницькі (господарські) договори**

***Розділ ІІІ. Зразки договорів***

**3.1. Зразки договорів між громадянами (купівля-продаж, послуги тощо)**

*3.1.1. Купівля-продаж*

*3.1.2. Найм (Оренда)*

*3.1.5. Послуги*

***Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій***

***Типова угода про встановлення населенню побутових лічильників газу вітчизняного виробництва на умовах розстрочення***

***Зразок договору про надання індивідуальних освітніх послуг (репетиторство)***

***Типовий договір обов'язкового страхування цивільної відповідальності громадян України, що мають у власності чи іншому законному володінні зброю, за шкоду, яка може бути заподіяна третій особі або її майну внаслідок володіння, зберігання чи використання цієї зброї***

***Типовий договір обов 'язкового страхування відповідальності власників собак за шкоду, яка може бути***

*3.1.4. Позика*

***Зразок розписки на підтвердження укладення безпроцентного договору позики в грошах без встановлення строку***

***Зразок розписки на підтвердження укладення договору позики щодо речі, яка визначна родовими ознаками (борошна), на певний строк***

*3.1.5. Розпоряджання майновими правами інтелектуальної власності.*

***Зразок ліцензійного договору***

**3.2. Зразки підприємницьких договорів (управління майном, забезпечення виконання зобов'язань тощо)**

*3.2.1. Встановлення речових прав на чуже майно.*

***Зразок договору про встановлення безоплатного сервітуту щодо житла з визначенням строку***

***Зразок договору про встановлення відплатного сервітуту для проходу та проїзду по чужій земельній ділянці без визначення строку***

***Зразок договору про встановлення емфітевзису на невизначений строк***

***Зразок договору про встановлення суперфіцію на невизначений строк***

*3.2.2. Забезпечення виконання зобов'язань.*

***Зразок іпотечного договору***

*3.2.5. Договори про передачу майна у власність.*

***Зразок договору купівлі-продажу садиби***

***Зразок договору довічного утримання (догляду)***

*3.2.4. Управління майном.*

***Зразок договору управління майном***

**3.3. Зразки підприємницьких договорів (договори про надання послуг, комерційна концесія тощо)**

*3.3.1. Переддоговірні документи.*

***Зразок протоколу про наміри укласти договір***

***Зразок попереднього договору***

*3.3.2. Укладення, зміна, доповнення, розірвання договору.*

***Пропозиція вчинити договір (оферта), що оформлена у***

***вигляді гарантійного листа***

***Відповідь на пропозицію вчинити договір із згодою вчинити договір на запропонованих умовах (акцепт), що оформлена у вигляді гарантійного листа***

***Відповідь на пропозицію вчинити договір на інших, ніж було запропоновано, умовах (нова оферта), що оформлена у вигляді гарантійного листа***

***Інші юридичні документи, що підтверджують наміри чи укладення, зміну, розірвання***

***підприємницького договору***

***Зразок протоколу розбіжностей***

***Зразок протоколу узгодження розбіжностей***

***Додаткова угода про зміну та доповнення договору***

***Додаткова угода про розірвання договору***

***Зразок договору відступлення права вимоги (цесія)***

***Зразок повідомлення боржника про цесію***

***Зразок договору про переведення боргу***

***Зразок заяви про згоду на переведення боргу***

*3.3.4. Забезпечення виконання зобов'язань*

***Зразок договору гарантії***

*3.3.5. Договори про перехід майна у власність*

***Зразок примірного договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що підлягає продажу за конкурсом***

***Зразок примірного договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що підлягає продажу на аукціоні***

*3.3.6. Договори про перехід майна у тимчасове користування*

***Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності***

***Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю***

***Зразок договору найму будівлі на строк до одного року***

***Зразок акта передання-приймання будівлі у найм***

***Зразок акту приймання-передання будівлі з найму***

*3.3.7. Договори про надання послуг*

***Примірний договір про перевезення вантажів автомобільним транспортом у місцевому та міжміському сполученні***

*3.3.8. Комерційна концесія*

***Зразок договору комерційної концесії***

**Список літератури**

**Бібліографія друкованих робіт Є.О.Мічуріна**

АНОТАЦІЯ

У посібнику розкриваються питання створення договору як юридичного документа. Наводяться правила юридичної техніки складання договорів. Проаналізовано існуючі підходи до побудови текстів договорів, дано практичні рекомендації щодо їх застосування. Приділено увагу нормативним вимогам, що стосуються текстового наповнення договору як юридичного документа. Для юристів-фахівців, студентів, викладачів юридичних вузів, підприємців, усіх тих, хто цікавиться питаннями договірного права та юридичної техніки (в аспекті техніки складання договорів).

ВСТУП

Важко переоцінити ту важливу роль, яку відіграють договори у повсякденній діяльності юриста. У той же час в існуючій літературі приділено недостатньо уваги правилам створення текстів юридичних документів. Існують лише поодинокі праці, присвячені загальним питанням юридичної техніки чи окремих її складових, зокрема законодавчої техніки (Є. С. Шугрина, Д.А.Керімов). Специфіка складання текстів договорів висвітлена в існуючих посібниках не дуже розгорнуто. Із набранням чинності Цивільним кодексом України існуючі раніше зразки текстів договорів багато в чому втратили свою актуальність через помітне оновлення норм договірного права. Водночас необхідність створення текстів договорів виникає у повсякденній діяльності нотаріусів, юрисконсультів підприємств, працівників юридичних служб банків, підприємців та інших фахівців. З урахуванням вищесказаного виникає практична необхідність розробки загальної системи вимог до складання договорів. Висока якість юридичної техніки при створенні договорів має стати неодмінною ознакою договірного процесу. Інший підхід може призвести до порушення прав осіб, провокує неналежне виконання договірних зобов’язань через невизначеність чи суперечливість окремих пунктів договору одне одному чи законодавству. В літературі відмічається, що значна кількість правових спорів виникає, зокрема, внаслідок низької якості підготовки договорів. Цих та низки інших проблем можна уникнути, володіючи засобами юридичної техніки. Отже, удосконалення техніки складання договорів сприяє стабільності та порядку у відносинах між суб’єктами права.

У цій книзі зроблено спробу виявити специфіку та закономірності, розробити рекомендації щодо складання текстів договорів як юридичних документів. Це дозволить допомогти практикуючим юристам у їх повсякденній роботі, певною мірою підвищить культуру складання договорів, сприятиме чіткості та ясності виявлення волі сторін у договорі та уникненню спорів сторін щодо сутності договору чи окремих його частин. Засвоєння правил юридичної техніки складання

договорів підвищить ступінь фахового професіоналізму юриста, дозволить успішно працювати над розробкою різних видів договорів. Раніше автор уже доклав певних зусиль до розробки зразків нотаріальних документів на основі нового цивільного законодавства (Є.О.Мічурін. Правочини. Зразки нотаріальних документів. Х.: Єспада. – 2004). У літературі також зустрічаються спроби запропонувати ті чи інші зразки договорів для різних сфер юридичної діяльності (див., наприклад «Мала енциклопедія нотаріуса», 2004, №№1-6), причому як юристами - практиками, так і представниками юридичної науки. Отже, з'явилася можливість проаналізувати та певним чином систематизувати ті підходи і правила, що стосуються складання договору як юридичного документа. Це дозволить виявити загальні тенденції, розробити певну концепцію щодо техніки складання договорів.

Звичайно, посібник зі складання договорів не може містити лише тексти договорів (тоді це буде лише одна з багатьох книг із зразками договорів). Більш важливим є наведення прикладів текстів договорів, заснованих на існуючих правилах техніки складання договорів. У зв'язку з цим варто відмітити, що правила договірної техніки мають враховувати, з одного боку, юридичну техніку, та вимоги, що нею висуваються до складання документів, з іншого боку мають прийматись до уваги спеціальні норми законодавства, передусім, договірного права. Обидві ці складові мають враховуватись при складанні договору як юридичного документа. Тому цей посібник вміщує не лише приклади текстового наповнення договорів та правила їх складання. У ньому також приділено увагу аналізу норм договірного права щодо техніки складання договорів. Автор виражає вдячність Вчителю - доценту, кандидату юридичних наук Самойленко Володимиру Михайловичу.

# РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ДОГОВОРИ ТА ЮРИДИЧНУ ТЕХНІКУ ЇХ СКЛАДАННЯ

## 1.1. Техніка складання договорів як частина юридичної техніки

У літературі цілком справедливо наголошується, що стабільність і порядок у відносинах між людьми великою мірою залежать від впорядкованості і стійкості права. Розв'язанню цього завдання служать засоби і способи юридичної техніки'.

Незважаючи на встановлення у ст. З ЦК України принципу свободи договору, сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо їх обов'язковість випливає із змісту або суті відносин між сторонами. Тому договірна практика, зокрема складання договорів, підкоряється певним правилам. Ці правила в узагальненому вигляді охоплюються юридичною технікою складання договорів, яка є частиною юридичної техніки.

[1] Е.С.Шугрина. Техника юридического письма. М.: Дело. 2000. С. 7



Під *юридичною технікою* розуміється сукупність правил, засобів і способів розробки, оформлення і систематизації юридичних документів з метою досягнення їх ясності, зрозумілості і ефективності[1]. Із цього визначення стає очевидною важливість дотримання правил юридичної техніки в сучасній юриспруденції. З урахуванням істотного оновлення цивільного законодавства ця теза є найбільш актуальною стосовно складання договорів. Адже останні пронизують економічний оборот, служать встановленню господарських, підприємницьких зв'язків, посідають провідне місце в оформленні юридичних відносин між суб'єктами права.

Загальні правила і способи складання юридичних документів великою мірою сприяють ясності, розумінню їх змісту, що зрештою забезпечує такому документу необхідну функціональність, дозволяє досягти мети, яку ставили при створенні документа. Звичайно, різними є органи або особи, що створюють юридичні документи, специфічним є їх зміст і призначення. Так, акти правозастосування, які видаються органами публічної влади (наприклад, судом) в межах наданої їм компетенції, за своєю спрямованістю можуть відрізнятися від договорів. Перші можуть примусово обмежувати права і свободи громадян (наприклад, застосування заходів у вигляді позбавлення волі), другі ґрунтуються на добровільній угоді рівноправних сторін, що виключає тиск і примус. Водночас спільним є те, що будь-який юридичний документ має бути складений відповідно до закону, в ньому повинна застосовуватися сформована правова термінологія, обов'язковим при складанні є дотримання необ-

[1]Теориягосударстваи права/Подред. В.М.Карельского, В. Д. Пе-ревалова. М.: 1997, с. 313.



хідних реквізитів юридичних документів. Юридична техніка систематизує загальні вимоги і правила, які стосуються всіх юридичних документів.

Не незважаючи на існування загальних правил і засобів юридичної техніки, існує специфіка тих чи інших документів, яку слід враховувати при *їх* складанні. Так, при складанні договору в його тексті повинні бути зазначені всі його істотні умови, що є обов'язковим для дійсності такого право-чину. Тому, з урахуванням викладених особливостей, юридична техніка класифікується залежно від виду юридичного документа. Так, юридична .техніка, що застосовується при створенні законодавчих актів отримала назву «законодавчої техніки». У свою чергу, систему правил юридичної техніки, що використовується при створенні договорів, логічно іменувати «технікою складання договорів» або «договірною технікою». Саме цьому аспекту юридичної техніки великою мірою присвячена дана робота.

Слід зауважити, що ігнорування правил договірної техніки є недопустимим при складанні договорів. Недотримання цих правил може призвести до негативних наслідків, зокрема, до неможливості виявлення дійсної волі сторін, перешкоджати здійсненню їх прав і виконанню обов'язків. Невірний підхід до складання тексту договору може сприяти недобросовісній стороні у досягненні негуманних цілей. Це не відповідає духу, моралі і суті права. Отже, договірна техніка є тим засобом, що здатний дати змогу сторонам належним чином виявити власну волю у правочині та вірно скласти відповідний юридичний документ.

*Договір як юридичний документ*

Оскільки правила юридичної техніки спрямовані на складання юридичного документа, який є її метою і результа-



том, слід з ясувати, що вкладається в поняття юридичного документа та якою є специфіка договору як юридичного документа.

У літературі зустрічається поняття юридичного документа, яким визначається письмовий акт, що встановлює, розвиває або припиняє певні правовідносини або фіксує юридично значущі факти та дії[1]. Це визначення дає певне уявлення про договір як юридичний документ, але його слід піддати аналізу.

Перш ніж дати визначення договору як юридичного документа, необхідно розглянути його ознаки скрізь призму тих властивостей, які договір має в цивільному праві.

По-перше, слід зазначити, що договір як юридичний документ є певним актом, причому актом-дією у тому аспекті, що при його створенні завжди є певна вольова активна поведінка суб'єкта.

По-друге, слід враховувати, що для цивільно-правового договору важливим є вільне формування волі, якій має відповідати зовнішній вираз цієї волі (волевиявлення особи). Останнє й має виявлятись у договорі. Отже, у договорі як юридичному документі відображується волевиявлення суб'єкта, що є вільним, відповідає його внутрішній волі.

По-третє, договір породжує зобов'язання, що через встановлення прав та обов'язків сторін дозволяє досягти мети договору (передання майна, надання послуги, виконання роботи, досягнення цілей сумісної діяльності). Отже, договір як документ визначає права та обов'язки сторін, спрямовані на досягнення мети його укладення.

'Тертишник В. Мова і стиль юридичних документів// Підприємництво, господарство і право. 2003, №9, с. 3.



По-четверте, здійснення цивільних прав та обов'язків сторонами договірного процесу спричиняє виникнення, зміну чи припинення цивільних правовідносин. Отже, через укладення договору цивільні права можуть:

- виникати (наприклад, створення за замовленням об'єкта права інтелектуальної власності певного твору образотвор чого мистецтва у вигляді картини);
- змінюватись (договір найму кімнати у трикімнатній квартирі може бути змінено, внаслідок чого у наймача ви никне право користування всією квартирою);
- припинятись (укладення договору купівлі-продажу веде до припинення права власності у продавця).

По-п'яте, договір як документ має письмову форму, оскільки вести мову про усний договір як документ неможливо. Це підтверджується у ст. 207 ЦК України, де вказано: правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Отже, фіксація змісту правочину у документі пов'язана законодавцем саме з його письмовою формою.

Вищеназвані риси договору, що притаманні йому як юридичному документу, дозволяють сформулювати відповідне визначення договору — юридичного документа. *Договір як юридичний документ* — це письмовий акт, зміст якого відображує вільне волевиявлення сторін щодо укладення

правочину та фіксує права і обов'язки сторін, спрямовані на виникнення, зміну чи припинення цивільних правовідносин.



## 1.2. Вплив законодавства на зміст договору як юридичного документа

Перш ніж перейти до правил техніки складання договору, важливо охарактеризувати основоположні моменти, пов'язані із співвідношенням договору і закону. Це необхідно зробити у зв'язку з тим, що ігнорування вимог закону може призвести до визнання договору недійсним повністю або частково. У зв'язку з важливістю цього положення наведемо відповідні статті ЦК України і далі їх проаналізуємо.

Загальне уявлення про співвідношення договору та закону дає ст. 6 ЦК України.

***Стаття 6.*** *Акти цивільного законодавства і договір*

1. Сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства.

2. Сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами.

3. Сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

4. Положення частин першої, другої і третьої цієї статті застосовуються і до односторонніх правочинів.

Щодо вимог законодавства до змісту договору, то вони



заявлені у ст. 628 ЦК України.

*Стаття 628. Зміст договору*

1. Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є сіов'язковими відповідно до актів цивільного законодавс-

2. Сторони мають право укласти договір, в якому місіться елементи різних договорів (змішаний договір). До їш-госин сторін у змішаному договорі застосовуються у шловідних частинах положення актів цивільного законо-Ціаєтва про договори, елементи яких містяться у змішаному гсоворі, якщо інше не встановлено договором або не вип-лгзає із суті змішаного договору.

Положення про свободу договору є концептуальним і от-«мало розвиток у інших нормах законодавства. Так, ч.ч. 1, І ст. 6 ЦК України встановлюють, що сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного ^.хонодавства, але відповідає його загальним засадам. Сто-гони мають право врегулювати в договорі, який передбаче--:ий актами цивільного законодавства, свої відносини, які *ж* врегульовані цими актами. Отже, законодавство надає можливість сторонам доволі широко виявляти свою волю їлодо формулювання власних умов договору та навіть власних правових конструкцій. Певна річ, це є виправданим у разі, коли той чи інший вид договору прямо не сформульовано у цивільному законодавстві. Так, у літературі описано не передбачений законом договір дарування житла із збереженням за третьою особою чи дарувальником права користування частиною житла[1]. Такий договір не суперечить

Є.О.МІчурін. ПравОчини з житлом. Х.: Юрсвіт, 2005, С. 197-198.

нормам права і відповідає теоретичним постулатам.

У той же час не слід підтримувати практику «конструювання» договірних типів, які вже регламентовано у законодавстві, з метою уникнення обов'язкової нотаріальної форми чи державної реєстрації. Так, авторові доводилося бачити так званий «Договір про забезпечення зобов'язання нерухомим майном», який сторони намагалися укласти у простій письмовій формі замість «Договору іпотеки». Останній згідно з Законом України «Про іпотеку» має бути обов'язково нотаріально посвідчений. До таких «право-чинів», що їх намагаються укласти сторони в обхід чинного законодавства, замість докладно ним регламентованих договорів, цілком можуть бути застосовані норми та наслідки про удаваний правочин. Тобто, якщо буде встановлено, що правочин був вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, відносини сторін регулюються правилами щодо правочину, який сторони насправді вчинили (ст. 235 ЦК України). Отже, уникнути у такий спосіб вимог щодо обов'язкового нотаріального посвідчення чи державної реєстрації, через можливість застосування вищезазначеної норми, вряд чи вдасться.

Принцип свободи договору, закріплений у ст. З ЦК України, надає сторонам можливість бути вільними в укладенні договору, виборі договірних відносин, виборі контрагента та визначенні умов договору. У той же час це має здійснюватись з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Отже, закон не підходить абсолютно до свободи договору і певним чином обмежує її, наприклад, щодо необхідності включення у договір умов, які обов'язково мають бути включені у договір відповідно

16

до актів цивільного законодавства. Як наслідок, для вірного складання тексту договору слід враховувати співвідношення між імперативними (обов'язковими для сторін) та диспозитивними (такими, що діють, якщо не змінені сторонами) нормами закону. Волевиявлення сторін у договорі не може суперечити імперативним нормам закону. Інакше, незважаючи на те, що вказано у договорі, будуть діяти імперативні норми закону.

Для того щоб чітко усвідомлювати, коли у договорі норму закону можна змінювати за погодженням сторін, а коли це не є можливим, наведемо приклади імперативних і диспозитивних норм закону та правила їх використання при складанні договорів.

*Імперативні норми договірного права* мають обов'язково враховуватись сторонами при укладенні договору. Вони завжди однозначно формулюються у законі та вказують на неможливість альтернативного варіанта, що припускав би їх заміну волевиявленням сторін. Такі норми є для сторін обов'язковими і не можуть бути довільно змінені ними.

Велике значення мають імперативні норми, що стосуються укладення договору. Ст. 638 ЦК України встановлює, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягай згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Оскільки ця норма є імперативною, вона є обов'язковою для сторін, тому вони у договорі мають зазначити принаймні усі його істотні умови, про домовленість за якими у письмовому договорі свідчать підписи сторін та, у передбачених випадках,



печатки.

Так, ч. 1 ст. 735 ЦК України встановлює, що у разі пере-дання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно. Отже, оскільки ця норма є імперативною, сторони не можуть зазначити у договорі ренти нерухомого майна інший варіант, який передбачав би, що право застави на майно в одержувача ренти не виникає.

Ст. 796 ЦК України щодо договору найму будівлі або іншої капітальної споруди встановлює імперативну норму, згідно з якою одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у

розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Отже, щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди згідно з вимогами закону є неможливим варіант, коли особа користується лише капітальною спорудою й у неї не виникає права користування земельною ділянкою, на якій ця споруда розташована.

Ст. 790 ЦК України імперативно встановлює право наймача на відмову від договору прокату, тому наймач має право відмовитися від договору прокату і повернути річ най-модавцеві у будь-який час. При цьому плата за прокат речі, сплачена наймачем за весь строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю. Отже, сторони мають дотримуватись цього імперативного припису закону при укладенні договору прокату. Більше того, нікчемною буде умова договору прокату, що суперечить зазначеній імперативній нормі закону, наприклад, така: «Цей договір прокату не може бути припинено достроково», чи: «У разі дострокового припинення договору за вимогою



наймача плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь **строк** договору, не повертається». Тут все одно має застосовуватись ст. 790 ЦК України, а пункт договору, що суперечить цій нормі, має не братися до уваги.

Це, звичайно, не всі, а лише вибіркові, взяті для прикладу, імперативні норми договірного права. Але з наведених вище прикладів випливає сутність цих норм. Водночас слід навести умови застосування та приклади законодавчого встановлення диспозитивних норм договірного права, що також мають враховуватись сторонами при складанні договору.

*Диспозитивні норми договірного права*

Ці норми дають сторонам можливість вибирати, чи застосовувати щодо договірних відносин норму закону, чи відмовитись від неї та застосувати інше, ніж закріплене в законі, правило. Сам закон дозволяє це сторонам, оскільки диспозитивні норми сформульовано приблизно за такою схемою: «... (правило поведінки), якщо інше не встановлено договором». Вказівка на те, що в договорі сторони можуть передбачити інше правило, ніж закріплене в законі, саме й свідчить про те, що норма є диспозитивною і може змінюватись сторонами. До речі, слід зауважити, що сторони можуть не лише змінювати диспозитивну норму закону, але й погоджуватися з нею і поширювати її на договірні відносини, що в них виникають. Це сторони можуть зробити двома шляхами. Перший: не вказувати у договорі правило інше, ніж встановлено диспозитивною нормою закону. У цьому випадку диспозитивна норма буде діяти щодо цього договору, оскільки вона не змінена сторонами. Другий: сторони в договорі можуть продублювати правило, встановлене стосовно їх поведінки у диспозитивній нормі закону. Наприклад, записати у договорі найму (оренди) житла: «Ка-



пітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець» (те саме зазначено у диспозитивній нормі закону, а саме — у ч. 2 ст. 819 1ДК України).

Інша диспозитивна норма встановлена у ст. 763 ЦК України, де читаємо таке: «Якщо строк договору найму не встановлений, він вважається укладеним на невизначений строк». Ця норма є диспозитивною, оскільки сам закон вказує на можливість зміни викладеного в ньому правила за погодженням сторін. Якщо сторони не зазначають у договорі найму його строк, діє норма закону — договір укладений на невизначений строк; якщо сторони за власним погодженим волевиявленням встановлюють строк договору найму, наприклад, три роки, він буде діяти в цьому договорі.

Підсумовуючи, слід відзначити, що воля сторін, виражена безпосередньо в договорі, може «коригуватися» законом. Пов'язано це з тим, що сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в таких актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або з суті відносин між сторонами (ч. 3 ст. 6 ЦК України). Це загальне для всіх договорів правило розкривається в спеціальних нормах закону[1].

[1]Так, ст. 787 ЦК України встановлює, що типові умови прокату не можуть порушувати права наймачів, встановлені законом. У свою чергу ст. 790 ЦК України встановлює, що наймач має право відмовитись від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час. При цьому плата за прокат речі, що сплачена наймачем за весь

строк договору, зменшується відповідно до тривалості фактичного користування річчю. Ця норма закону є імперативною. Отже, для сторін відсутня можливість у договорі прокату встановлювати правило про те, що річ не може бути повернена наймачем до спливу строку договору прокату.

**20**

7: чу договір не може суперечити:

1) імперативним, тобто обов'язковим для сторін нормам іахону. Ці норми не можуть бути змінені сторонами на їласний розсуд;

2) обов'язковим для сторін положенням актів цивільного :аконодавства (наприклад, будівельним нормам і правилам, жкщо сторони укладають договір будівельного підряду);

3) сутності відносин, що склалися між сторонами. Оскільки договірна практика з юридичної точки зору відображає ІДНОСИНИ між сторонами, що ґрунтуються на їх вільному ї-:левиявленні, вона максимально точно повинна відповісти намірам сторін, адекватно встановлювати відповідні :ооов'язання. Наміри сторін можна встановити за переддо-~овірними відносинами (переговорами, попередніми домовленостями і угодами, протоколами про наміри, практикою договірних відносин між сторонами, що раніше склалася, рекламою тощо).

Необхідність врахування закону при складанні договору пояснюється низкою причин.

По-перше. Закон усуває недоліки договору, коли в ньому не зазначено ті або інші аспекти. Вважається, що воля сторони охоплює не лише прямо вказані в договорі пункти, але й ті норми права, які є обов'язковими згідно з законом для будь-якого договору (правила про укладення, зміну, розірвання договору), а також для окремого договірного виду, що укладають сторони. Так, якщо сторони укладають договір купівлі-продажу, вони розуміють, що за цим договором одна сторона передає або зобов'язується передати майно (товар) *у власність* іншої сторони *за гроші.* Такі наміри сторін, що укладають договір купівлі-продажу, передбачаються з самого спочатку, виходячи з правової природи

**21**

цієї угоди. Цивільне законодавство виходить із тези, що договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає з суті договору (ч. 5 ст. 626 ЦК України). Тому навіть якщо сторони не закріплять ціну товару в договорі купівлі-продажу, і її не можна встановити з його умов, ціна визначається виходячи із звичайних цін, які склалися на аналогічні товари на момент укладення договору. Тобто покупець зобов'язаний буде сплатити ціну товару. Так, недомовленість сторін щодо ціни договору усувається законом.

По-друге, закон встановлює, що в договорі мають бути зазначені зобов'язання сторін, що визначають їх подальші права, а також обов'язки з виконання договору, наслідки невиконання або неналежного виконання сторонами своїх обов'язків. Права сторін, їх обов'язки і правові наслідки не-виконання договору можуть міститися в законі, який по відношенню до договору має універсальний характер. Ступінь деталізації (індивідуалізації) тих чи інших обов'язків у самому договорі має бути достатнім для того, щоб забезпечити можливість їх виконання.

По-третє. Можливим є зазначення в договорі найважливіших норм закону, що позитивно впливає на формування волі сторін при укладенні такого договору, а також визначення передумов волевиявлення сторін з огляду на певні норми права. З'ясування сторонами і посилання в договорі на законодавство, яким вони керувалися при укладенні договору, дозволяє сторонам чітко розуміти суть, значення і наслідки укладеного договору. У разі подальших спорів сторін за будь-якими аспектами укладеного договору наявність у ньому посилань на норми закону, якими керувалися сторони при його укладенні, дозволяє встановити наміри

**22**

сторін, прийняти вірне та справедливе рішення за сутністю спору.

По-четверте. Закон дає сторонам можливість самим врегулювати свої відносини і сприяє виконанню досягнутих ними домовленостей. Так, ч. 5 ст. 762 ЦК України встановлює щодо договору найму, що плата за користування майном вноситися щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Отже, сторони можуть погодитися з цією диспозитивною нормою закону й домовитись про певні щомісячні платежі, які зобов'язаний буде сплачувати наймодавець наймачеві. У той же час за договором найму

плата за користування майном може сплачуватись щоквартально, два рази на місяць чи з іншою періодичністю, про яку сторони домовляться у договорі, оскільки це законом дозволяється.

*Посадові інструкції і текст договору*

Посадові інструкції можуть бути використані для кращого розуміння, тлумачення обов'язку сторони, для якої є обов'язковими. Вони можуть бути використані при складанні тексту договору. Також посадові інструкції можна використовувати, щоб з'ясувати сумлінність, а іноді, навпаки, — несумлінність сторони договору.

Посадова інструкція і деякі договірні обов'язки у ряді аспектів взаємодіють між собою, але одне у жодному випадку не охоплює і, тим більше, не замінює собою інше. Посадові обов'язки, що можуть встановлюватися посадовою інструкцією, у ряді випадків дозволяють розкрити договірні обов'язки, краще їх розуміти, а іноді навіть свідчити про належне чи, навпаки, неналежне виконання договору.

Говорячи про деякий зв'язок посадової інструкції і обов'язків сторін чи однієї із сторін, для якої посадові інструкції є обов'язковими, необхідно розуміти, що посадова



інструкція є владним встановленням для особи, що може бути виконавцем за договором; договірні ж обов'язки випливають з договору як добровільної угоди сторін та ним породжені.

Посадова інструкція може бути використана в договорі:

- на стадії його складання як юридичного документа. Так, у посадовій інструкції лікаря — педіатра встановлено, що він "застосовує сучасні методи профілактики, діагностики, лікування, реабілітації і диспансеризації хворих дітей і підлітків"[1]. На основі цього можна сформулювати договірний обов'язок у відповідному договорі про надання платних медичних послуг: "Виконавець зобов'язаний застосовувати сучасні методи профілактики, діагностики, лікування, реабілітації і диспансеризації при виконанні цього договору";

- на стадії виконання договору. Посадова інструкція може бути корисною там, де в договорі ті чи інші обов'язки прямо не вказані, але це може "компенсуватися" обов'язковістю тих або інших дій (бездіяльності) сторони, згідно з посадовою інструкцією, що на неї поширюється. Так, якщо укладено договір про надання медичних послуг і в ньому нічого не сказано про обов'язок закріплення стороною, що надає такі послуги, результатів медичних досліджень у спеціальній документації, такий обов'язок у лікаря все одне існує. Так, згідно з посадовою інструкцією лікаря — ортопеда — травматолога дитячого (п. 2.7.), "лікар — ортопед — травматолог дитячий веде медичну документацію".

- при тлумаченні договору, щоб усунути прогалини, не обумовлені в обов'язках сторони як учасника цивільних відносин.

[1] Посадові інструкції. Охорона здоров'я. Укладач: Пашутин-ський Є.К. - К.: КНТ/2005, С. 197.



Іноді в договорах зустрічаються відсилання щодо прямо не згаданих у договорі прав і обов'язків. Наприклад: "Інші права і обов'язки сторін, прямо не вказані в цьому договорі, випливають із законодавства України". У разі, коли щодо осіб, які беруть участь у договорі, діють посадові інструкції, можна підкреслити волю сторін, що враховують при укладенні договору дотримання посадових інструкцій стороною в процесі виконання нею договору. Наприклад: "Інші пра-^а і обов'язки сторін, прямо не вказані в цьому договорі випливають із законодавства України, зокрема, посадових інструкцій, обов'язкових для сторін договору чи для однієї з них".

## 1.3. Види договорів

При складанні текстів договорів існують особливості, що їх треба враховувати залежно від видів договорів.

Договори поділяються на види:

***1. Залежно від того, з якого моменту договори вважаються укладеними, їх розподіляють на консенсуальні та реальні:***

А) *консенсуальним* є правочин, який вважається вчиненим з моменту досягнення згоди з істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). До них належать договори купівлі-прода-жу, майнового найму, підряду та більшість договорів, що є у праві. Як приклад наведемо формулювання консенсуаль-ного правочину, кредитного договору: «За цим договором банк *зобов'язується* надати грошові кошти (кредит) позичальникові у розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити проценти». Формулювання **«зобов'язується надати (передати, зробити, повернути)»** в тексті поняття договору вказує на те, що він є консенсуальним.

Б) *реальним* є правочин, в якому, окрім досягнення згоди щодо істотних умов договору, необхідною є фактична передання речі або вчинення інших дій. Як приклад наведемо формулювання договору банківського вкладу, який згідно зі ст. 1058 ЦК України є реальним: «За цим договором одна сторона (банк), що *прийняла* від другої сторони (вкладника) або для неї грошову суму (вклад), що надійшла, зобов'язується виплачувати вкладникові таку суму та проценти на **неї** або дохід в іншій формі на умовах та в порядку, встановлених договором». Формулювання **«прийняла, передає»** в тексті поняття договору вказує на те, що він є

правочином, якщо він потребує нотаріального посвідчення та (чи) державної реєстрації, слід також дотримуватись вимог щодо досягнення згоди сторін за істотними умовами договору (ст. 638 ЦК України) та інших, що передбачені законом. У тому, що ці вимоги щодо договору дотримано з боку сторін, має бути зазначено в тексті договору.

Зокрема, у реальному договорі має бути вказано на те, що саме підтверджує передання речі (і, відповідно, укладення договору). Так, ст. 722 ЦК України встановлює, що прийняття обдаровуваним документів, які посвідчують право власності на річ, інших документів, які посвідчують належність дарувальникові предмета договору, або символів речі (ключів, макетів тощо) є прийняттям дарунка. Якщо сторони згідно зі ст. 722 ЦК України домовились про символьну передачу речі, в реальному договорі дарування має бути вказано таке:

«2.1. Сторони домовились, що під передачею квартири за цим Договором слід вважати символьну її передачу від дарувальника до обдаровуваного. Передання дарувальником обдаровуваному та прийняття обдаровуваним від дарувальника ключів від квартири вказує те, що передання речі відбулась.

2.2. Під час нотаріального посвідчення цього Договору дарувальник передав обдаровуваному, а обдаровуваний прийняв від дарувальника ключі від квартири. Сторони усвідомлюють, що цим підтверджено передачу квартири від дарувальника до обдаровуваного».

*2. Залежно від кількості зобов'язаних та вповноважених суб'єктів у договорі вони поділяються на одно- дво- та багатосторонні:*

а) договір є *одностороннім,* якщо одна сторона бере на



себе обов'язок перед другою стороною вчинити певні дії або угриматися від них, а друга сторона наділяється лише правом вимоги, без виникнення зустрічного обов'язку щодо першої сторони (ч. 2 ст. 626 ЦК України). Так, договір банківського вкладу є одностороннім. Він є укладеним з моменту передання вкладником грошей банку. З цього моменту зобов'язання виникають лише у банка: видати вклад, сплатити проценти за вкладом, зберігати у таємниці відомості про вкладника. У вкладника за цим договором є лише права: вимагати видачі вкладу банком, вимагати сплати процентів, вимагати збереження у таємниці відомостей про вкладника.

б) договір є *двостороннім,* якщо правами та обов'язками націлені обидві сторони договору (ч. 2 ст. 626 ЦК України). Більшість договорів породжують саме двостороннє зобов'язання і наділяють обидві сторони відповідними правами вимагати від іншої сторони виконання своїх обов'язків. Так, у договорі купівлі-продажу основним обов'язком продавця є передати річ покупцю, відповідно до чого у покупця виникає право вимагати передання йому речі покупцем; основним обов'язком покупця є сплатити гроші продавцю, відповідно, в продавця є право вимагати передання йому покупцем відповідної грошової суми. Це є двосторонній договір. До двосторонніх договорів належать також договір підряду, договір комісії, договір перевезення тощо.

в) *багатосторонні договори* укладаються більш як двома сторонами (ч. 4 ст. 626 ЦК України). Прикладом такого договору є договір простого товариства.

Знаючи, яким є договір (одностороннім, дво- чи багатостороннім), можна вірно викласти у тексті договору права і обов'язки сторін та чітко усвідомити: якщо договір є одно-



стороннім стосовно однієї сторони, слід у тексті договору записувати лише її права, щодо іншої — лише обов'язки; якщо договір двосторонній текст договору має вміщувати права та обов'язки обох сторін. Для того щоб чітко розуміти, які саме договори є односторонніми, а які дво — чи багатосторонніми можна скористатись будь-яким навчальним посібником з цивільного права[1].

Варто підкреслити, що характеристика одно - та двостороннього правочину не збігається з характеристикою одно - та двостороннього договору. У першому випадку йдеться про кількість волевиявлень сторін, що беруть участь у правочині, у другому — про кількість зобов'язаних та вповноважених суб'єктів договірного зобов'язання. Будь-який договір є дво- чи багатостороннім правочином. Наприклад, заповіт — це односторонній правочин, оскільки в ньому вираже на воля однієї особи — заповідача. Щодо договору характеристика одно- дво — чи багатосторонності вказує на кількість зобов'язаних (тих, хто мають виконати зобов'язання) і вповноважених (тих, хто мають право вимагати виконання зобов'язання) осіб. Так, позика є двостороннім правочином, оскільки для її укладення необхідним є узгоджене волевиявлення двох осіб (позичальника і позикодавця). Оскільки позика є реальним договором, з моменту передан-

ня грошей, речей у борг договір є укладеним (п.2. ч. 1 ст. 1046 ЦК України), отже після передання речі зобов'язальні обов'язки виникають лише у позичальника. У позичальника виникає обов'язок повернути борг, а в позикодавця - право вимагати повернення боргу. Отже, договір завжди є щонай-

[1] Див., наприклад: Е.А.Мичурин. Гражданское право в схемах. Х.: Юрсвит, 2006, 304 с



менше двостороннім правочином і разом з тим може бути шно - дво- або багатостороннім зобов'язанням. Так, договір супівлі-продажу є двостороннім правочином (для його укладення необхідним є волевиявлення продавця та покупця) і у той же час породжує двосторонні зобов'язання. Адже продавець і покупець водночас мають і права, і обов'язки. Зокрема, покупець має право витребувати річ і водночас зобов'язаний сплатити гроші; продавець має право витребувати гроші, але ;.:«5ов'язаний передати річ.

*3. Залежно від наявності зустрічного надання договори бува-*

**ять відплатні та безоплатні:*

а) за *відплатним* договором сторони здійснюють на користь : .гне одного зустрічне майнове надання. Оплатними правочи--ІМИ можуть бути виключно договори.

Відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України, договір є відплатним, якщо інше не встановлено ним, законом або не витікає з сутності договору. Отже, встановлено презумпцію відплаиості договору.

Прикладом виплатного правочину є купівля-продаж, міна, лювічне утримання, майновий найм, рента і деякі інші дого-

б) *безоплатним* є правочин, за яким майнове надання от римує лише одна сторона. Інша сторона ніякого майнового надання за таким договором не отримує. Прикладом безоп латного правочину є договір дарування.

Враховуючи зміст ч. 5 ст. 626 ЦК України, можна стверджувати таке: якщо сторони домовились, що договір є безоплатним, про це має бути чітко вказано у тексті договору. Зокрема, може бути записано: «за цим Договором Пожертвувач передає майно у власність Обдаровуваного безоплатно для використання у цілях, обумовлених цим Договором».

*4. Залежно від того, наскільки дійсність правочину залежить*



***від його мети, правочини розподіляють на каузальні і абстрактні:***

а) *каузальними* є договори, дійсність яких залежить від їх мети. У випадку, коли мета каузального правочину є нездійс неною (загасити Сонце) або протизаконною, такий правочин не викликає юридичних наслідків. Коли мета відпадає, кау зальний правочин також припиняє свою дію.

Так, п. 2 ч. 2 ст. 673 ЦК України встановлює, що якщо продавець при укладенні договору купівлі-продажу був повідомлений покупцем про конкретну мету придбання товару, продавець повинен передати покупцеві товар, придатний для використання відповідно до цієї мети.

Мета договору має бути відображена у тексті договору.

б) абстрактними є такі договори, в яких їх чинність не ста виться в залежність від мети їх укладення.

Прикладом є договір про передання векселя. Векселем є цінний папір, який встановлює безумовне письмове боргове зобов'язання векселедавця, що надає векселедержателю безс-пірне право після закінчення терміну виконання зобов'язання вимагати від векселедавця або акцептанта (особи, яка зобов'язується сплатити за векселем) сплату певної грошової суми, що вказана у векселі. Отже, вексель посвідчує абстрактне зобов'язання про сплату відповідної грошової суми, проти якого не можуть бути висунені заперечення, що випливають із прав поза вексельним зобов'язанням. Наприклад, А., будучи

кредитором Б., купує товари у В. в кредит і розраховується тим векселем, за яким Б. виступає як платник. Оплачуючи цей вексель, Б. не може висувати заперечення, що ґрунтується на кредитних відносинах Б. і А[1].

ФадзієвськаЛ.К., ПасічнікС.Г. Нотаріат в Україні. - К.: Юрінком Ін-тер, 2000.-С. 293.

**32**

***5. За формою правочини розподіляють на такі:***

А) які можуть вчинятися усно.

*Ci.* 206 ЦК України встановлює, що усно можуть вчинятися правочини, які повністю виконуються сторонами в момент їх вчинення, за винятком тих, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, а також для яких недодержання письмової форми має наслідком їх недійсність. Юридичній особі, що сплатила за товари та послуги на підставі усного правочину з іншою стороною, видається документ, що підтверджує підставу сплати та суму одержаних грошових коштів. Правочини на виконання договору, укладеного в письмовій формі, можуть за домовленістю сторін вчинятися усно, якщо це не суперечить договору або закону.

Б) які вчинені у письмовій формі.

Ст. 207 ЦК України встановлює: правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами). Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою.

Використання при укладенні правочинів факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного або іншого копіювання, електронно-числового підпису або ін-

**33**

шого аналога власноручного підпису допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства або за письмовою угодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів.

Якщо фізична особа у зв'язку з хворобою або фізичною вадою не може підписатися власноручно, за її дорученням текст правочину у її присутності підписує інша особа. Підпис іншої особи на тексті правочину, щодо якого не вимагається нотаріального посвідчення, може бути засвідчений відповідною посадовою особою за місцем роботи, навчання, проживання або лікування особи, яка його вчиняє.

В)які вчинені у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню.

Ст. 209 ЦК України встановлює, що правочин, вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим ст. 203 ЦК України.

На вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений.

Якщо фізична особа у зв'язку з хворобою або фізичною вадою не може підписатись власноручно, за її дорученням текст правочину в її присутності підписує інша особа. Підпис іншої особи на тексті правочину, що посвідчується но-

**34**

таріально, засвідчується нотаріусом або посадовою особою, яка має право на вчинення такої нотаріальної дії, із зазначенням причин, з яких текст правочину не може бути підписаний особою, яка

його вчиняє;

Г)які вчинені у письмовій формі з державною реєстрацією.

Із цього приводу ст. 210 ЦК України вказує, що право-чин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Ст. 657 ЦК України прямо встановлює, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна вчиняється у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом.

***6. В залежності від еквівалентності зустрічного надання:***

А) *еквівалентні (мінові)* правочини - це такі, в яких благо, що передається, за вартістю є однаковим або приблизно однаковим із зустрічним наданням іншої сторони. Еквівалентними правочинами є, наприклад, договір купівлі-про-лажу, договір міни. При порушенні такої еквівалентності в названих правочинах є підстава для визнання їх недійсними на підставі ст. ст. 233, 229, 230 ЦК України. Так, якщо квартиру продано за надзвичайно низькою ціною, під впливом тяжких обставин з боку продавця, це може стати причиною визнання правочину недійсним. Якщо покупець сплатив надзвичайно високу ціну за будинок, що загрожує обвалом, є підстави вважати, що він став жертвою обману, і у разі



доказу цього факту застосувати ст. 230 ЦК України.

Б) *алеаторні (ризикові)* правочини - це такі, в яких згідно з їх правовою природою на момент вчинення ще невідомо, чи буде вартість надання однієї сторони більшою або меншою того матеріального блага, що надається іншою стороною. Так, у договорі довічного утримання на момент його укладення ще невідомо, для кого він наприкінці буде вигіднішим: для набувача, чи для відчужувача. Адже під час укладення такого договору невідомо, скільки часу проживе відчужувач. Пояснимо це на прикладі. Відчужувач передає набувачеві будинок вартістю 20 000 грн. Щомісячна сума надання, яке має здійснювати набувач, дорівнює 300 грн. Якщо відчужувач прожив два місяці після укладення договору, сума зустрічного надання, вчиненого набувачем відчу-жувачу, буде менше вартості одержаного майна (будинку). У випадку, коли відчужувач проживе тридцять років від дня укладення договору довічного утримання, сума надання, що здійснить набувач, на відміну від попередньої ситуації, буде більше вартості будинку. У тому, що на момент вчинення договору не є відомим, що буде більше - сума надання чи зустрічне благо, яке надається іншою стороною, виявляється ризиковість алеаторного договору.

7. *За правовою метою:*

а) *договори про передання майна у власність* спрямовані на перехід майна з власності однієї особи (відчужувача) у власність іншої особи (набувача).

У тексті таких договорів важливо зазначити, з якого моменту майно переходить у власність набувача та з чим це пов'язано. При цьому мають враховуватись вимоги ст. 334 ЦК України:

«1. Право власності у набувача майна за договором ви-



никає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки.

До передання майна прирівнюється вручення коносамента або іншого товарно-розпорядчого документа на майно.

3. Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним.

4. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача

виникає з моменту такої реєстрації».

Крім цих вимог є спеціальні вимоги щодо виникнення права власності за окремими договорами, які можуть бути задіяні за узгодженням сторін, якщо вони відображені в тексті договору. Так, ст. 697 ЦК України «Збереження права власності за продавцем» встановлює, що договором може бути встановлено, що право власності на переданий покупцеві товар зберігається за продавцем до оплати товару або настання інших обставин. У цьому разі покупець не має права до переходу до нього права власності розпоряджатися товаром, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із призначення та властивостей товару.

Отже, якщо укладається договір купівлі-продажу з розстроченням чи відстроченням платежу, право власності на річ може виникати не за правилами ст. 334 ЦК України, а з



урахуванням ст. 697 ЦК України, з моменту повної оплати товару. Для цього сторони у тексті договору мають вказати: «Право власності на переданий покупцеві товар зберігається за продавцем до повної оплати товару відповідно до встановленої цим договором ціни товару. Покупець не має права до переходу до нього права власності розпоряджатися товаром».

Є важливим застерегти в договорі обов'язки сторін, що виникають в окремих випадках. Якщо право власності переходить до покупця раніше від передання товару, продавець зобов'язаний до передання зберігати товар, не допускаючи його погіршення. Необхідні для цього витрати покупець зобов'язаний відшкодувати продавцеві, якщо інше не встановлено договором (ст. 667 ЦК України). Сторони мають закріпити цей обов'язок у договорі чи встановити договором, що продавець зобов'язаний безоплатно зберігати товар до передання його покупцю.

б) *договори про передання майна у користування* передбачають тимчасовий перехід майна від однієї особи (наймодав-ця, орендодавця, позичкодавця) до іншої особи (наймача, орендаря, користувача). Після припинення такого договору річ повертається наймодавцеві (орендодавцеві, позичкодав-цеві).

У тексті цих договорів важливо зазначити стан майна, що передається у найм (оренду) чи позичку. Якщо у найм передається житло, важливо вказати, які саме меблі та інше майно знаходиться у квартирі при її переданні у найм та в якому воно стані. Якщо окремі прилади не працюють, про це також слід вказати у договорі. Це буде охороняти, з одного боку, інтереси наймодавця, який у разі погіршення стану майна матиме право вимагати відшкодування збитків,



з другого - інтереси наймача від необгрунтованих вимог недобросовісного наймодавця щодо ремонту тих речей, які не працювали на момент передання майна у найм.

При переданні у найм транспортного засобу (наприклад, автомобіля), у тексті договору, крім даних транспортного засобу, слід вказати також його комплектність (наявність магнітоли окремої моделі та фірми, інших додаткових приладів).

Якщо річ є складною, в тексті договору про передання майна у тимчасове користування варто зазначити, крім самої речі, також ті. речі, що входять до її складу та передаються з нею в оренду.

Також у договорі в загальних рисах має бути вказано, в якому стані майно має бути повернене (наприклад: «у такому ж стані, як річ була передана у найм, з урахуванням нормального зносу»), що підтверджує повернення речі (наприклад: «Повернення речі від наймача до наймодавця підтверджується актом приимання-передання речі, в якому вказується стан речі на момент її повернення від наймача наймодавця. Акт приимання-передання речі підписується сторонами цього договору».

в) *договори про надання послуг.* Вони у загальному вигляді регламентовані в Главі 63 ЦК України. До таких договорів належать договори перевезення, транспортного експедиру вання, зберігання, страхування, доручення, комісії.

У тексті таких договорів має бути зазначено, крім іншого, певні особливості, зокрема, має бути визначено, чи має виконавець зробити послугу особисто, чи може покласти виконання договору про надання послуг на іншу особу (ст. 902 ЦК України).

г) договори про виконання робіт охоплюють договори



підрядного типу, зокрема, побутового підряду, будівельного підряду, підряду на проектні та пошукові роботи.

У таких договорах мають бути зазначені результати робіт. Зазвичай визначаються строки виконання робіт, а в деяких випадках (за будівельним підрядом) у договорі також визначаються строки виконання окремих етапів робіт.

Важливим етапом договірного процесу у договорі будівельного підряду є виготовлення та узгодження проектно-кошторисної документації.

***8. За ступенем завершеності розрізняють:***

а) *попередні договори.* Вони представляють собою домовленість двох чи більше сторін про укладення договору в майбутньому. Ст. 636 ІДК України таким чином регулює попередній договір: попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором. Отже, істотні умови основного договору мають бути викладені у попередньому договорі. Законом може бути встановлено обмеження щодо строку (терміну), в який має бути укладений основний договір на підставі попереднього договору. Істотні умови основного договору, що не встановлені попереднім договором, погоджуються у порядку, визначеному сторонами у попередньому договорі, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства. Попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, - у письмовій формі.

Сторона, яка необгрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані прострочен-



ням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства.

Зобов'язання, встановлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку (у термін), встановленого попереднім договором, або якщо жодна із сторін не направить другій стороні пропозицію про його укладення.

Договір про наміри (протокол про наміри тощо), якщо в ньому немає волевиявлення сторін щодо надання йому сили попереднього договору, не вважається попереднім договором.

Крім того, ст. 182 Господарського кодексу України щодо підприємницьких (господарських) договорів встановлює таке: за попереднім договором суб'єкт господарювання зобов'язується у певний строк, але не пізніше *одного року* з моменту укладення попереднього договору, укласти основний господарський договір на умовах, передбачених попереднім договором. Попередній договір повинен містити умови, що дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови основного договору. До укладення попередніх договорів не застосовується загальний порядок укладення господарських договорів.

У разі якщо сторона, яка уклала попередній договір, одержавши проект договору від іншої сторони, ухиляється від укладення основного договору, друга сторона має право вимагати укладення такого договору в судовому порядку.

Зобов'язання укласти основний договір, передбачене попереднім договором, припиняється, якщо до закінчення строку, в який сторони мають укласти основний договір, одна із сторін не надішле проект такого договору другій стороні. Відносини щодо укладення попередніх договорів



регулюються Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України. Угода сторін про наміри (протокол про наміри тощо) не визнається попереднім договором і не породжує юридичних наслідків.

б) *основні договори* — такі договори, що безпосередньо породжують права та обов'язки сторін щодо передання

майна, виконання роботи, надання послуги.

У ційкнизі йдеться переважно про умови та порядок укладення основних договорів (докладніше див. далі).

в) *додаткові договори* — договори, що доповнюють основний договір.

Це можуть бути угоди про зміну чи розірвання договору. Зміни до договору можуть відбуватись шляхом доповнення договірних умов, виключення окремих договірних умов чи встановлення нових. При складанні тексту додаткового договору слід пам'ятати, що згідно із ч.ч. 3,4 ст. 632 ЦК України зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Зміна ніни в договорі після його виконання не допускається. Згідно зі ст. 651 ЦК України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Згідно зі ст. 654 ЦК України, зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту. Зміна або розірвання договору зазвичай оформлюються додатковими угодами, що підписуються сторонами.

*9. Публічний договір* - це такий договір, в якому одна сторона - підприємець взяла на себе обов'язок здійснювати

**42**

продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до неї звернеться (роздрібна торгівля, перевезення транспортом загального користування, послуги зв'язку, медичне, готельне, банківське обслуговування тощо). Умови публічного договору встановлюються однаковими для всіх споживачів, крім тих, кому за законом надані відповідні пільги. Підприємець не має права надавати переваги одному споживачеві перед іншим щодо укладення публічного договору, якщо інше не встановлено законом. У разі необгрунтованої відмови підприємця від укладення публічного договору він має відшкодувати збитки, завдані споживачеві такою відмовою.

Актами цивільного законодавства можуть бути встановлені правила, обов'язкові для сторін при укладенні і виконанні публічного договору. Умови публічного договору, які суперечать законодавству та правилам, обов'язковим для сторін при укладенні і виконанні публічного договору, є нікчемними. Отже, якщо сторони відійдуть від вимог законодавства у тексті публічного договору та вкажуть інші умови, такі умови будуть недійсними і мають застосовуватись умови, що відповідають закону. Ця вимога розкривається щодо окремих публічних договорів, наприклад, для договору прокату. Так, ст. 790 ЦК України встановлює, що наймач має право відмовитись від договору прокату і повернути річ наймодавцеві у будь-який час з відповідним зменшенням плати за прокат речі. Якщо сторони в тексті договору не зазначать цю умову чи вкажуть іншу, все одне буде діяти умова, що викладена у ст. 791 ЦК України.

Господарський кодекс України (ст. 178) досить докладно регулює публічний договір щодо суб'єктів господарювання. Зокрема, встановлено, що суб'єкт господарювання,

**43**

який відповідно до закону та своїх установчих документів зобов'язаний здійснювати виконання робіт, надання послуг або продаж товарів кожному, хто до нього звертається на законних підставах, не має права відмовити у виконанні робіт, наданні послуг, продажу товару за наявності у нього такої можливості або надавати перевагу одному споживачеві перед іншими, крім випадків, передбачених законодавством. Суб'єкт господарювання, який безпідставно ухиляється від виконання публічного зобов'язання, повинен відшкодувати другій стороні завдані цим збитки в порядку, визначеному законом. Кабінет Міністрів України може у визначених законом випадках видавати правила, обов'язкові для сторін публічного зобов'язання, в тому числі щодо встановлення або регулювання пін. Умови зобов'язання, що не відповідають цим правилам або встановленим цінам, є недійсними.

Так, обов'язковим для сторін договору транспортування природного газу є Типовий договір на транспортування природного газу, затверджений Наказом Держнафтогазпро-му № 42 від 10.04.95 р. та

зареєстрований у Міністерстві юстиції України N 228/764 від 20 липня 1995 р. Цим договором встановлюються умови транспортування природного газу між його постачальником та споживачем. П. 4 зазначеного Типового договору встановлює порядок та умови проведення розрахунків, підпункт 4.1. закріплює, що оплата за послуги по транспортуванню газу здійснюється на умовах, передбачених наказом Міністерства фінансів України №65 від 6 травня 1995 р., після надходження коштів на транзитний рахунок постачальника. Ігнорування цих умов сторонами чи встановлення інших умов договору є неможливим.

*10. Договір приєднання* регламентовано у ст. 634 ЦК України, де сказано, що договором приєднання є договір, умо-



ви якого встановлено однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах і який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.

Договір приєднання може бути змінений або розірваний на вимогу сторони, яка приєдналася, якщо вона позбавляється прав, які звичайно мала, а також якщо договір виключає чи обмежує відповідальність другої сторони за порушення зобов'язання або містить інші умови, явно обтяжливі для сторони, яка приєдналася. Сторона, яка приєдналася, має довести, що вона, виходячи зі своїх інтересів, не прийняла б цих умов за наявності у неї можливості брати участь у визначенні умов договору.

Якщо вимога про зміну або розірвання договору пред'явлена стороною, яка приєдналася до нього у зв'язку зі здійсненням нею підприємницької діяльності, сторона, що надала договір для приєднання, може відмовити у задоволенні цих вимог, якщо доведе, що сторона, яка приєдналася, знала або могла знати, на яких умовах вона приєдналася до договору.

Договір приєднання врегульовано також Господарським кодексом України, що слід враховувати при укладанні підприємницьких (господарських) договорів. Так, згідно зі ст. 179 Господарського кодексу України, сторони договору можуть визначити його зміст, зокрема, на основі договору приєднання, запропонованого однією стороною для інших можливих суб'єктів, коли ці суб'єкти у разі вступу в договір не мають права наполягати на зміні його змісту.

Ст. 207 Господарського кодексу України вказує, що нікчемними визнаються умови договору приєднання, якщо



вони:

- виключають або обмежують відповідальність виробника продукції, виконавця робіт (послуг) або взагалі не покладають на зобов'язану сторону певних обов'язків;
- допускають односторонню відмову від зобов'язання з боку виконавця або односторонню зміну виконавцем його умов;
- вимагають від одержувача товару (послуги) сплати непропорційно великого розміру санкцій у разі відмови його від договору і не встановлюють аналогічної санкції для виконавця.

//. ***Умовні*** *договори.* У цих договорах виникнення, зміна або припинення прав і обов'язків сторін поставлені в залежність від настання будь-якої обставини, умови, якщо заздалегідь невідомо, настане вона чи ні. Це питання регламентовано ст. 212 ЦК України. Зокрема, встановлено, що особи, які вчиняють правочин, мають право обумовити на= стання або зміну прав і обов'язків обставиною, щодо якої невідомо, настане вона чи ні (відкладальна обставина). Особи, які вчиняють правочин, мають право обумовити припинення прав і обов'язків обставиною, щодо якої невідомо, настане вона чи ні (скасувальна обставина). Якщо настанню обставини недобросовісно перешкоджала сторона, якій це невигідно, обставина вважається такою, що настала. Якщо настанню обставини недобросовісно сприяла сторона, якій це вигідно, обставина вважається такою, що не настала.

***12. Змішаний*** *договір.* Ч. 2 ст. 628 ЦК України встановлює, що сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються *у відповідних*

*частинах* положення актів цивільного законодавства про договори, *елементи яких містяться у змішаному договорі,* якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті змішаного договору.

Для вірного розуміння змішаного договору слід зазначити, що більшість договорів, які відомі сучасному праву, також спочатку не мали окремого правового регулювання, тому фактично були змішаними. Так, рента фактично має елементи договору позички, купівлі-продажу, дарування, застави та інших договорів, але сукупність цих ознак породила окремий, регламентований законом договір ренти.

Договір фінансового лізингу, за яким наприкінці договору майно може переходити у власність лізингоодержувача, містить елементи договору про перехід майна у користування та договору про перехід майна у власність.

Враховуючи затребуваність того чи іншого змішаного договору законодавець надає окремим змішаним договорам статус поіменованих договорів, тобто регламентує їх у законодавстві. При цьому законодавець використовує у відповідних частинах змішаного договору правове регулювання кожного з договорів, що входять до цього, вже поіме-нованого договору.

Оскільки згідно з ч. 2 ст. 6 ЦК України сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами ливільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами, а згідно з ч. З тієї ж статті сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд, не заборонено вчиняти договори, що не передбачено актами цивільного законодавства. Крім того, можна у



поіменований договір вносити елементи інших договорів. Прикладом останнього є договір міни майна на роботи (послуги), можливість укладення якого передбачена у ч. 5 ст. 715 ЦК України. Зокрема, вказано, що договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги).

Отже, сторони згідно з законом можуть самі формувати конструкцію договорів, головне, щоб при цьому не порушувались імперативні (обов'язкові для виконання) норми цивільного законодавства.

Підставою назвати договір змішаним є:

- формальна ознака. Договір не виділено окремо в законодавстві, він зазвичай не має власної назви;
- відсутнім є окреме правове регулювання такого договору;
- договір має елементи інших, вже поіменованих у законі та ним регламентованих договорів, що застосовуються при формуванні змішаного договору.

При власному формуванні конструкцій договорів, що не суперечать цивільному законодавству, сторони так чи інакше використовують елементи відомих договорів (про виконання робіт, надання послуг чи передання майна у власність, користування). Отже, коли сторони користуються наданим у ст. 6 ЦК України правом, тобто відходять у договірному процесі від актів цивільного законодавства щодо правової природи окремого договору чи формують власну конструкцію невідомого раніше договору, мова іноді йде саме про змішаний договір, коли сторони використовують елементи окремих, вже регламентованих законодавством договорів.

Розглянемо, як саме до відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у- відповідних частинах положен-



ня актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі.

Для прикладу візьмемо договір міни майна на роботи.

*Сутність договору:*

1.1. За цим договором Власник майна зобов'язується передати Підряднику у власність належну йому квартиру, а Підрядник в обмін зобов'язується виконати на користь Власника майна роботу, передбачену цим Договором. Міна

проводиться без грошової доплати.

*Предмет договору*. Вказується як характеристика квартири, що відчужується та характеристика роботи: 1. ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРИ

1.2. Квартира, що відчужується за даним Договором, роз ташована в місті Харкові по вул. _____ , будинок _____(_____ ), квартира ___(_____ ), та згідно з відомостями, що викладено у Витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, що виданий КП "ХМБТІ" від _ ._ .2006 р. № _____має такі характеристики:

Кількість кімнат: 3 (три), що позначені літерами „а", „б", „в"; коридор, що позначено літерами „г", „д", туалет „1", ванної кімнати „2", кухні „3".

Загальна корисна площа: 87 кв.м.

Житлова площа: 56 кв.м.

1.3. Квартира, що є предметом цього договору, належить Власнику майна на підставі Свідоцтва про право власності на житло, виданого Управлінням житлового господарства . міської державної ад міністрації " " _____р. № _____на підставі наказу Управління житлового господарства від 11 червня 1997 р. за №_____ . Зареєстровано в Реєстрі права власності



на нерухоме майно. Витяг про Реєстрацію права власності від " _____ " _____ р. № _____ .

1.4. Власник майна стверджує, що на момент укладення цього договору належна йому квартира, що відчужуються за цим договором, не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів з відчуження чи щодо користування з іншими особами, як місцезнаходження юридичної особи (юридична адреса) вона не використовується. Треті особи не мають прав на відчужувану за цим договором квартиру. Правочин не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК Ук раїни). Згода іншого з подружжя на укладення цього Дого вору отримана у встановленому законом порядку.

Відсутність заборони відчуження (арешту) квартири під тверджується довідкою № _____ з Єдиного реєстру забо рон відчуження нерухомого майна від " " _____ _____ р. Відсутність податкової застави квартири підтвер джується витягом № _____ з Державного реєстру застав рухомого майна про податкову заставу від " " _____ Р-

1.5. Загальна вартість квартири, яка передається Влас ником майна Підряднику, згідно з витягом з Реєстру прав власності на нерухоме майно КП "ХМБТІ" від " " _____ _____ р. № _____ , становить _____ ( _____ ) гривень.

1.6. За домовленістю сторін квартира, що відчужується

за цим Договором оцінюється ними у ____а ( _____ )
гривень.

**50**

7. Грошова доплата жодною із сторін другій стороні за цим Договором не здійснюється.

8. Квартира, що міняється за цим Договором, знаходиться у стані, який є повністю придатним для використання її за цільовим призначенням. Прихованих недоліків чи інших дефектів вона не має.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ, ЩО ВИКОНУЄТЬСЯ ЗА ДОГОВОРОМ

2.1. Підрядник зобов'язується виконати на користь Влас ника майна таку роботу, що оцінюється сторонами у_____
■_____) гривень:

- розробити за завданням Власника майна проектну й іншу технічну документацію для побудови трьохповерхо- вого будинку з присадибними будівлями в архітектурному стилі "модерн".

2.2. Підрядником, зокрема, розробляється така проектна й інша технічна документація:

2.2.1. Проект будинку триповерхового в архітектурному стилі "модерн" загальною площею 500 (п'ятсот) квадратних метрів:

- перший поверх: басейн, сауна, вітальня, столова кімна та, гараж;

-другий поверх: три спальні кімнати, служби;

- третій поверх: більярдна кімната, робочий кабінет, зи мовий сад.

2.2.2. Схема підводу комунікацій жилого будинку.

2.2.3. Проект оформлення інтер'єру кімнат будинку в стилі "модерн".

2.3. Результати робіт передаються Власнику майна про тягом двох місяців після нотаріального посвідчення цього Договору.

5!

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН[1] 3.1. Обов'язки підрядника:

1. Отримати у Власника майна завдання на проектування, а також інші вихідні дані, необхідні для складання проектно-кошторисної документації.

2. Підрядник зобов'язаний додержувати вимог, що містяться у завданні та інших вихідних даних для проектування та виконання пошукових робіт, і має право відступити від них лише за згодою Власника майна.

3. Виконувати роботи відповідно до вихідних даних для проведення проектування та згідно з договором;

4. Погоджувати готову проектно-кошторисну документацію із Власником майна, а в разі необхідності - також із уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

5. Передати Власнику майна готову проектно-кошторисну документацію;

6. Не передавати без згоди Власника майна проектно-кошторисну документацію іншим особам;

3.1.7. Гарантувати Власнику майна відсутність у інших осіб права перешкодити або обмежити виконання робіт на

[1]У змішаному договорі права та обов'язки сторін вказуються згідно до природи та сутності кожного з об'єднаних договорів. Так, при формулюванні обов'язків підрядника за основу беруться відповідні обов'язки з Глави 62 ЦК України, що регулює відповідний підрядний договір, права відчужувача квартири (власника майна) беруться з тієї ж

Глави 62 ЦК України як права замовника роботи; обов'язки відчужувача квартири (власника майна) беруться з Глави 54 ЦК України, що регулює договори про перехід майна у власність; права підрядника беруться з той же глави як права набувача (покупця), що отримує майно у власність. Так, у підрядника виникає право вимагати від власника майна передання майна.



основі підготовленої за договором проектно-кошторисної документації.

3.1.8. Підрядник відповідає за недоліки проектно-кошторисної документації та пошукових робіт, включаючи недоліки, виявлені згодом у ході будівництва, а також у процесі експлуатації об'єкта, створеного на основі виконаної проектно-кошторисної документації і результатів пошукових робіт.

3.1.9. У разі виявлення недоліків у проектно-кошторисній документації або в пошукових роботах підрядник на вимогу Власника майна зобов'язаний безоплатно переробити проектно-кошторисну документацію або здійснити необхідні додаткові пошукові роботи, а також відшкодувати завдані збитки.

3.2. Обов'язки Власника майна:

1. Використовувати проектно-кошторисну документацію, одержану від підрядника, лише для цілей, встановлених договором, не передавати проектно-кошторисну документацію іншим особам і не розголошувати дані, що містяться у ній, без згоди Підрядника;

2. Брати участь разом із Підрядником у погодженні готової проектно-кошторисної документації з уповноваженими органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

3.2.3. Відшкодувати Підрядникові додаткові витрати, пов'язані із зміною вихідних даних для проведення проектних та пошукових робіт внаслідок обставин, що не залежать від Підрядника;

3.2.4. Залучити Підрядника до участі у справі за позовом, пред'явленим до Власника майна іншою особою у зв'язку з недоліками складеної проектної документації або викона-



них пошукових робіт.

5. Передати квартиру у стані, що відповідає санітарним і технічним вимогам, а також вимогам, що звичайно висуваються, і умовам цього Договору.

6. Попередити Підрядника про права третіх осіб на майно й відомі йому недоліки речі.

3.3. Права кожної із сторін випливають з обов'язків іншої сторони й кореспондують ним. Кожна із сторін вправі вимагати виконання договірних обов'язків іншою стороною».

Інші елементи у тексті змішаного договору зазвичай не мають істотної специфіки, тому практично не відрізняються від інших договорів. Це є найменування сторін, визначення про кількість примірників договору, відповідальність сторін, форс-мажорні обставини, реквізити та підписи сторін тощо. Докладно зазначені елементи буде розглянуто нижче.

## 1.4. Загальні правила техніки складання договорів

Будь-який юридичний документ, зокрема, договір підпорядковується деяким загальним правилам, стосовно його форми, змісту, спрямованості. Ці правила дозволяють уніфікувати процес складання цього документа, оптимізувати роботу з ним, досягти мети документального оформлення договірних відносин.

При складанні будь-якого юридичного документа застосовуються такі основні правила: об'єктивність змісту та нейтральність тону, повнота інформації та стислість викладу, типізація мовних засобів і стандартних термінів[1]. Ці загальні правила повною мірою діють при складанні договорів, оскільки останні є юридичними документами. У той же час слід зазначити, що договір є специфічним юридичним документом, отже при його складанні вказані правила розвиваються і мають деякі специфічні особливості.

На зміст договору як юридичного документа, впливають нижченазвані правила, які є спеціальними з точки зору виділення договору серед інших юридичних документів та загальними у тому сенсі, що притаманні більшості договорів.

1. **Стиль договору має бути рівним, спокійним, стриманим, байдужим до суб'єктивних переживань та емоцій.** Це правило дозволяє об'єктивно і неупереджено викласти суть договору, зробити його зрозумілим і адекватно сприйманим.

[1] Головач А.С. Зразки оформлення документів для підприємств і громадян. Донецьк: Стакер, 1997. С. 27



Звернемо увагу на те, що під стилем мови розуміють різновид мови, що історично склався, такий, що відрізняється як складом і характером поєднання мовних засобів, так і закономірністю їх вживання. Для кожного стилю існує характерне, типове, а також заборонне[1]. Тому договір має бути цілісним за стилем. При цьому необхідне дотримання встановлених стилістичних правил.

При складанні договору як юридичного документа має застосовуватись діловий стиль, тобто стиль, який задовольняє потреби суспільства в документальному оформленні різних актів державного, суспільного, політичного, економічного життя, ділових стосунків між державними організаціями, а також між членами суспільства в офіційній сфері їх спілкування[2]. Діловий стиль характеризується тим, що застосовується в офіційних стосунках, отже він має бути максимально прагматичним, вільним від емоцій, суб'єктивних переживань, неузгодженостей, різночитань.

В.Тертишник пояснює, що юридичні документи пишуть в офіційно-діловому стилі. Зауважимо, що у суспільному житті виділяють також розмовний та книжковий стилі. Останній включає літературно-художній, діловий (чи офіціно-діловий), публіцистичний та науковий стиль. Усі стилі, крім ділового, враховуючи їх специфіку, вряд чи можуть використовуватись при складанні договору як юридичного документа, що буде наочно проілюстровано далі.

Якщо з художньої мови виключити епітети, метафори та інші образно-експресивні засоби, залишивши її смислове

[1] Ефимов А.Н. История русского литературного язьїка. М., 1954.
[2] Коваль А.П. Культура ділового мовлення. - К.: 1982., с. 10.
[3] Ботвина Н.В. Офіційно-діловий та науковий стилі української мови.-К. 1998, с. 7.

наповнення (квінтесенцію), ми отримаємо офіційно-діловий стиль[1].

Не слід зловживати використанням у тексті договору як юридичного документа науково-юридичного стилю. Як відомо, багато цивільних договорів уперше отримали регламентацію в Давньому римському праві, де використовувалась латинь. Тому у цивілістичних дослідженнях нерідко використовують цю мову для того, щоб більш чітко визначити думку, на яку спирається дослідник. Так, Д.В.Дождєв пише: «Зіщщіагіа диаесіат гесеріа 8ипІ сігса ресипіат сгесіііат, пат 5І ііЬі сІеЬіїогет тешп ішкего *бате* ресипіат, оЬ1І£агі5 тіпі, Яііатуік теок питтоз піп ассерегік: яиосі і§і(иг іп сіиоЬш репзопік гесіріШг, пос еГ іп еайет регзопа гесіріепсіит езг, *ui,* сит ех саиза тапсіагі ресипіат тіпі сІеЬеак, е£ сопуепегії, ш. сгеоліі потіпе еагп геііпеак, уісЗеаіиг тіпі сіаіа ресипіа е{ а те *ай* іе ргоГесіа»[2]. Це означає: «Щодо договору позики прийняті деякі правила, наприклад, якщо я наказав моєму боржнику сплатити тобі гроші, то ти стаєш зобов'язаним на мою користь, навіть якщо не отримав моїх монет: отже, якщо це прийнято щодо двох осіб, то це має бути прийнято щодо однієї особи, так, що коли ти винен мені гроші на підставі договору доручення та було обумовлено, щоб ти \тримував їх на підставі позики, вважається, що гроші були тобі передані та від мене потрапили до тебе». Використання такої лексики при складанні текстів договорів в цілому чи окремих фраз (наприклад, вживання «сїаге» замість фрази «обов'язок передати річ»), що мають адекватний українсь-

Тертишник В. Мова і стиль юридичних документів.// Підприємництво, господарство і право. 2003, №9, с. 4. [2] ДожДев Д.В. Римское частное право. М.: Норма, 1999. С. 552.


кий переклад, є неприйнятним. Адже якщо припустити можливість такого підходу при складанні текстів договорів, то цілком ймовірно, що подібні тексти не завжди можуть бути зрозумілими особі, яка підписує договір, отже її воля щодо укладення правочину через це може сформуватися невірно. У той же час деякі латинські терміни не підлягають адекватному українському перекладу, отже у практиці та законодавстві вони залишились у первісному вигляді (сервітут, емфітевзис, суперфіцій тощо). їх треба використовувати без перекладу у текстах відповідних договорів.

Як відзначається у літературі, у синтаксисі ділового стилю поширеним є прямий порядок слів у реченні: предмет стоїть здебільшого на початку речення і найчастіше передує присудку; означення стоять перед означуваними словами, доповнення — після керованого ними слова, обставини слова (прислівники) - якомога ближче до слова, яке вони пояснюють, вставні слова та звороти ставляться на початку речення. Слід враховувати полісемію, тобто властиву деяким словам багатозначність («стаття» - науковий та публіцистичний твір; норма закону; характеристика доходів та витрат).

Не слід у мові юридичних документів припускати еквівокацію, тобто підміну змісту, що вкладається змістом іншого співзвучного слова, помилок на зразок такої: «Противну сторону треба вислухати, навіть якщо вона дуже противна» тощо[1]. Мається на увазі, що через недопущення еквівокації слід у тексті договору писати не «противна сторона», а «інша сторона» та за можливістю не припускатись

[1] Тертишник В. Мова і стиль юридичних документів // Підприємництво, господарство і право. 2003, №9, с. 4-5.


неоднозначної термінології.

Для ілюстрації переваги застосування ділового стилю при складанні текстів договорів, його виправданості у даному випадку, наведемо низку прикладів. Скажімо, важко вважати такою, що може бути об'єктивно виконаною умову договору підряду на ремонтно-будівельні роботи, яка була б описана так: «Ремонт має сподобатися замовнику». У цьому прикладі застосована суб'єктивна категорія, знайти об'єктивний критерій для оцінки якої досить важко. Тому застосовуються більш об'єктивні категорії і критерії, наприклад: «Роботи мають бути проведені якісно, з урахуванням будівельних норм і правил». Останнє формулювання, на відміну від попереднього, є об'єктивним, тому

що в його основу закладено критерії, які дозволяють сторонам дійти загального уявлення щодо належного виконання робіт і скоригувати свої суб'єктивні очікування з вимогами до таких робіт, розроблених практикою, і таких, що відповідають існуючими будівельними нормами і правилам.

Образні мовні обороти краще не застосовувати в тексті договору. Наприклад, буденний образний вираз "двигун автомобіля повинен працювати "як годинник" є непридатним у тексті договору. Образність найчастіше унеможливлює чи зменшує можливість встановлення об'єктивних критеріїв у визначенні належного виконання зобов'язань. Набагато більш зрозумілим є формулювання: «Проведені ремонтні роботи мають забезпечувати роботу двигуна автомобіля відповідно до його призначення, в умовах експлуатації, визначених заводом-виготівником, з урахуванням існуючих технічних умов, а також вимог, що звичайно пред'являються».

Інший приклад. Є розмитим і некоректним у договорі купівлі-продажу нерухомості зазначати, що «ахіллесовою



п'ятою» житлового будинку є дах». Більш відповідає діловому стилю і правовій термінології формулювання: «Дах житлового будинку потребує проведення поточного ремонту». Така вказівка не дозволить покупцю посилатися згодом на приховані недоліки житла на тій підставі, що він про них не знав чи не зрозумів при укладенні договору.

При складанні тексту договору як юридичного документа нерідко застосовуються звороти, що традиційно вживаються у тій чи іншій сфері. Наприклад, як мовне кліше в нотаріальних договорах вживається фраза: «Згідно із ст.... Закону...», але не «Відповідно до ст.... Закону...» (останнє сприймається як недотримання таких що склалися, зворотів). Хоча деякі із зворотів, що закріпилися в практиці, з суто юридичної точки зору, цілком можна замінити іншими аналогічними зворотами, за можливістю треба дотримуватись зворотів, що закріпилися в тій чи іншій сфері. Звичайно, останнє є справедливим, за умови, якщо зворот, що склався не суперечить законові.

Так, авторові доводилося бачити нотаріально посвідчений «Договір обміну житла», за яким кожна із сторін передавала квартиру, що їй належала, у власність іншої сторони. Така термінологія у вказаному договорі не є повною мірою адекватною. Адже термін «обмін» використовується згідно зі ст. 79 Житлового кодексу України, коли один наймач приміщення у державному житловому фонді обмінює житлове приміщення, що він займає, з іншим наймачем чи членом житлово-будівельного кооперативу. Коли ж мова йде про правочин, за яким кожна із сторін передає іншій житло, яке перебуває у їх приватній власності згідно із ст. 715 ЦК України має застосовуватись термін «Договір міни», тому підміна понять не є допустимою.



**2.Текст договору має ґрунтуватися на загальноприйнятій юридичній термінології.** Ця вимога обгрунтована адекватністю відображення термінології, яка встановлена у законах і підзаконних актах для складання текстів договорів. Це не означає відмову від звичної мови. Якщо така мова не допускає багатозначності або невизначеності тлумачень, є літературною, її можна використовувати при складанні договору.

У той же час найбільш оптимальним часто виявляється використання саме спеціально-юридичних термінів, що дозволяє точніше виразити волю сторін і класифікувати виникаючі договірні відносини. Так, термін "дарча" (російською — «дарственная») широко використовуваний у побуті, але він є неприйнятним для договору дарування, який саме так визначений у ЦК України. Також замість повсякденного слова "людина" слід використовувати правові терміни "фізична особа", "працівник підприємства", "представник однієї із сторін" тощо. Водночас, такий спеціально-юридичний виклад не повинен спотворювати термінологію з інших галузей знань, яка має вживатися в окремих договорах. Так, звичайно ж, не можна якось замінювати спеціально-медичний термін "людський організм" (наприклад, терміном «особистий організм» - від слова «особа») у договорі про надання медичних послуг, намагаючись додати медичній термінології правовий відтінок, у чому в даному випадку немає необхідності. При використанні повсякденної мови необхідно добиватися такого викладу волі сторін, який би виражав однозначне її розуміння, щоб вона була очевидною та виключалися будь-які сумніви в

намірах осіб, що укладають правочин.

Використання правової термінології при складанні текстів договорів має також ту перевагу, що у разі виникнення

61

спору зміст того або іншого терміна можна знайти в тексті законів або підзаконних актів, що чітко визначає природу самого поняття і дозволяє вірно вирішити виниклу спірну ситуацію.

Слід пам'ятати, що мистецтво створення тексту договору, незважаючи на уявну формальність полягає в логічності і послідовності викладу, мотивованості окремих пунктів і формальній визначеності. При цьому зміст договору формулюється в резонансі з правовою теорією, звичаями ділового обігу, практикою, що склалася. Стиль і мова договору не повинні принципово відрізнятися від мови закону, а мати характер правових установлень з точки зору чіткості і ясності викладу. Так, некоректним буде формулювання умови договору таким чином: «Бажаним є виконання боржником своїх обов'язків за договором». У даному разі необхідно чітко і ясно визначити: «Боржник здійснює виконання договірних обов'язків відповідно до умов договору, закону, звичаїв ділового обороту». Проведення паралелі між мовою договору і мовою закону невипадкове. Так, Р.Б.Шишка виділяє договори з нормативним змістом, до яких він відносить засновницький договір, оскільки його норми є обов'язковими для тих, хто його підписав, для судових та інших органів, а також існують договори, які містять мононорми права і регулюють відносини виключно між їх учасниками[1]. Не вдаючись глибоко у запропоновану класифікацію договорів, відзначимо існування серед юристів правового підходу, що дозволяє побачити близькість норм права і правил договору. У той же час слід зазначити, що мова закону і мова

[1] Цивільне право України. Курс лекцій. Том І. Книга 1 / За редакцією Р.Б.Шишки, В.А.Кройтора. Х.: Єспада, 2004. *С.* 78-80.

62

договору мають певні відмінності. Вони визначаються тим, що закон має узагальнений характер і адресований невизна-ченому колу осіб, а договір повинен враховувати персональний характер і специфіку поширеності договору на певних осіб (персоналії), якими є сторони договірного процесу, а в деяких випадках і треті особи[1].

У тексті договору слід уникати розмовних формулювань, таких, наприклад, як "владнати питання", "утрясти ситуацію" (з постачанням товару) і т.ін. Замість них має вживатися загальноприйнята правова термінологія, викладена в діловому стилі. Наприклад: «У разі виникнення спорів, вони вирішуються сторонами шляхом проведення переговорів. При недосягненні згоди із спірних питань через проведення переговорів, спори підлягають розв'язанню у судовому порядку». Таке формулювання конкретизує поведінку сторін при виникненні спірних ситуацій, встановлює порядок їх конструктивного розв'язання сторонами.

**3. Формулювання в договорі мають бути однозначними, не допускати багатьох варіантів їх тлумачення.**

Як зазначено у літературі, стиль законодавчо-розпорядчих документів, «мова законів», вимагає, перш за все, точності та неможливості будь-яких кривотлумачень[2]. Це правило повною мірою відноситься і до договорів, від однозначності формулювання змісту яких напряму залежить точність виконання договірних обов'язків боржником.

[1] Так, ч. 4 ст. 746 ЦК України вказує на те, що договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Отже, в такому договорі має бути вказана третя особа, що є вигодонабувачем.

[2] Щерба Л.В. Современньїй русский литературньїй язык// Русский языквшколе, 1939, №14, с. 21-23 '

63

Дієвість цього правила досягається чіткістю викладення і одноманітністю вживаних у різних частинах (пунктах) договору формулювань. Тому не слід, наприклад, в договорі купівлі-продажу **квартири** використовувати в різних частинах документа, маючи її на увазі різні терміни: **"нерухомість", "житло", "об'єкт нерухомості", "нерухоме майно"** і інші подібні. У різних частинах договору тут цілком виправданим буде використання одного терміна, наприклад, **«квартира».** Оптимальним варіантом є, коли цей термін у договорі конкретизований, наприклад: «квартира, що відчужується за цим Договором, розташована в місті Харкові по вул. _____, будинок _____ (_____ _____ ), квартира ___ ( _____ ), і згідно з відомостями, що викладено у Вітягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, що виданий КП "ХМБТІ" від _____. _ .2006 р. № _____ , має такі характеристики: Кількість кімнат: 3 (три), що позначені літерами „а" площею ____кв.м., „б" площею ___кв.м., „в" площею ____кв.м.; коридор площею __ кв.м., що позначено літерами „г", „д"; туалет „1" площею ___кв.м.; ванна кімната „2" площею ____ кв.м.; кухня „3" площею___ кв.м., загальна корисна площа:_____кв.м., житлова площа: __ кв.м». Така визначеність і одноманітність термінології в договорі дозволять стверджувати, що воля сторін стосовно предмета договору сформувалася чітко і однозначно, сприятимуть єдиному тлумаченню змісту договору. Саме такий підхід має застосовуватися щодо інших істотних умов договору і відповідної правової термінології.

Метою цього правила є недопущення довільного та невірного тлумачення тексту договору при розгляді спірних ситуацій щодо його змісту. **• 4. Ясність викладу в договорі** означає доступність договору для розуміння, недопущення його зайвої завантаженості непотрібним текстовим наповненням чи зайвою надскладною термінологією. Так, теоретично будуть нести однакове навантаження назви "Договір про відступлення права вимоги" та давньоримське слово латиною "Сеззіо", оскільки останнє є еквівалентом першого. Однак, оскільки цивільне законодавство (ч. 1 ст. 512 ЦК України) вказує на відповідні відносини саме як на відступлення права вимоги, при складанні договорів та в їх назві слід застосовувати саме таке визначення, не зловживаючи латиною.



У той же час право на чужу річ - «сервітут», що також зародилося у Давньому Римі увійшло в наше законодавство в первісному його вигляді, без перекладу. Тому відповідний договір слід називати без перекладу як договір про встановлення сервітуту. Незнання спеціальної термінології, звичайно ж, не звільняє від виконання договору і його умов, а також покладених на сторону обов'язків. Однак для того щоб договір належним чином виконувався, він повинен бути сформульований із застосуванням юридичної термінології і одночасно доступний тим, до кого звернений. Тому, уникаючи примітивізму, в договорі слід використовувати по можливості прості слова, терміни і фрази, що широко вживаються при складанні аналогічних договорів і достатньо легко сприймаються людьми. Крім того, необхідно уникати складних мовних конструкцій з дієприкметниковими і дієприслівниковими зворотами. Не варто зловживати іноземними словами там, де це можливо, без шкоди для сутності викладення і природи договору.

**5. При складанні договору слід уникати зайвих пояснень спеціальних юридичних термінів.** Ця вимога пов'язана з тим, що передбачається наявність певної підготовленості учасника угоди, його обізнаності щодо сутності договору. При необхідності учасник угоди може одержати пояснення від нотаріуса або юрисконсульта, що супроводжує правочин.



Для того щоб не перенавантажувати договір поясненням юридичних термінів, можна в тексті договору послатися на закон. Наприклад, вказати, що при складанні договору сторони керуються

певним законом, наприклад Законом України «Про іпотеку». Можливе також, посилання на окремі норми закону у відповідних частинах договору, що дозволяє уникнути занадто великого текстового наповнення. Наприклад, можна записати: «Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації згідно зі ст. 17 Закону України "Про іпотеку"», замість того, щоб докладно розписувати у тексті договору відповідні вимоги.

Уникнути непотрібної розшифровки юридичної термінології можна внаслідок того, що в багатьох законах є розділ «Визначення термінів», а значить, не виникне розбіжностей між договором, тлумаченням певних понять і законом.

Звичайно, якщо пояснення юридичного терміна не наведене в законодавстві і не є загальноприйнятим у діловому обороті, а цей термін є ключовим у договорі, можна ввести в договір пункт «Визначення термінів» і пояснити той або інший термін безпосередньо в тексті. Водночас не слід захоплюватися розкриттям у договорі загальновідомих понять, наприклад, пояснювати що «під перекладачем в цьому договорі розуміється особа, що володіє мовами, знання яких необхідне для перекладу».

Виключення зайвих пояснень загальновідомих термінів у договорі дозволяє досягти оптимального обсягу юридичного документа.

**6. Уникнення в тексті договору архаїчних виразів.** При

**66-**

складанні тексту договору слід уникати застарілих виразів, користуючись сучасними загальноприйнятими мовними оборотами. Так, не слід вживати слово «виписати» замість «написати»; словосполучення «на предмет (чого)» замість «відносно (чого)», «учинити підпис» замість «підписати» тощо.

Оскільки мова постійно змінюється, слід використовувати сучасну літературну мову ділових документів і відповідні мовні звороти.

**7. Дотримання при складанні тексту договору правил граматики і синтаксису з урахуванням специфіки юридичної термінології.** Це правило йде від юридичної класики, коли навіть одна кома може кардинально змінити зміст фрази, наприклад, такої загальновідомої: «Стратити не можна помилувати». Граматично вірно побудований текст договору свідчить не тільки про високу культуру юриста, але й дозволяє точно зрозуміти зміст цього документа, дає можливість найадек-ватніше відобразити в договорі волевиявлення сторін.

Грамотність складання текстів юридичних документів, зокрема, договорів, не є вимогою лише до культури складання. Необхідність грамотного складання тексту документа закріплена на нормативному рівні і ігнорування даної вимоги може мати конкретні юридичні наслідки для тих, хто її не дотримується. Так, п. 23 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлює: «Якщо документ, що підлягає посвідченню або засвідченню, викладений неправильно чи безграмотно (чи складений з порушенням вимог чинного законодавства), нотаріус пропонує особі, що звернулася за вчиненням нотаріальної дії, виправити його або скласти новий. За бажанням зацікавленої особи документ може бути складений нотаріусом».

67

Отже, безграмотно складений документ, який має бути поданий нотаріусу для вчинення нотаріальної дії, може стати на заваді вчиненню такої дії, якщо недоліки щодо грамотності складання документа не будуть усунені.

Водночас слід відзначити певні розбіжності, які іноді зустрічаються в спеціально-юридичному і загальнолінгвістич-ному написанні деяких термінів. Так, загальнолінгвістич-ні словники містять термін «найом», ЦК України оперує терміном «найм». Іноді юридична термінологія ширша за загальнолінгвістичну. Так, ЦК України у різних значеннях застосовує два різні терміни: «відсотки» та «проценти», тоді як класичні загальні мовні словники містять лише перший із наведених термінів. Правова ж термінологія виділяє проценти як платню за користування чужими грошовими коштами (ст. 536 ЦК України), а відсотки пов'язує з обчисленням штрафу як виду неустойки (ст. 549 ЦК України). Такі приклади не поодинокі, однак, утримаємося від їх докладного переліку, віддавши пріоритет

спеціальній літературі. Щодо складання договорів важливо відзначити, що при конкуренції літературних і спеціально-юридичних понять у текстах договорів перевагу слід віддавати останнім.

Адже суд при розв'язанні спорів керується законом, а значить, саме еквівалентне із законом написання в тексті договору є важливим та безальтернативним.

**8. При складанні договору необхідно дотримуватися оптимального співвідношення між узагальненнями і описами всіляких випадків та життєвих відносин, які можуть виникнути у сфері дії договору.** Отже, текст договору не повинен бути надмірно коротким, адже тоді дуже багато відносин не будуть врегульовані ним чи адекватно відображені, що стане підставою для невірних тлумачень тексту договору,



ускладнить його виконання. Стислість договору не має бути надмірною, тобто вона не може досягатися за рахунок обмеження змісту, в якому мають бути присутніми всі істотні умови і прийняті в діловому обороті складові (реквізити сторін, обов'язки сторін тощо). Якщо хоча б одна із сторін договору наполягає на чіткішій регламентації обов'язків своїх або іншої сторони, це має бути зроблено в розумних межах.

Одночасно договір не повинен бути занадто широким, описувати всі ситуації, які можуть виникнути в даних договірних правовідносинах. Не слід загромаджувати договір всіма життєвими обставинами, що можуть виникнути при його виконанні, — це завдання нездійсненне. Отже, мають бути певні узагальнення, що дозволять оптимізувати текст договору.

Для того щоб досягти оптимального за обсягом змісту договору необхідно враховувати певні чинники. Зокрема, необхідно брати до уваги, на кого розрахований даний договір. Так, у договорі на надання медичних послуг не слід перенавантажувати зміст спеціально-медичними термінами без їх тлумачення, щоб уникнути можливих спірних ситуацій і необгрунтованих вимог з боку особи, що звернулася за наданням медичної послуги. У договорі купівлі-продажу квартири не обов'язково вживати специфічну інженерно-правову термінологію, при визначенні предмета договору, наприклад, досить послатися на літеровку (умовні позначення окремих приміщень квартири на підставі Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно), що відповідає прийнятій практиці.

Проте у будь-якому випадку, сфера права до такої міри справа складна, тонка, делікатна, що обійтися без "напруги



думки" неспеціалістів неможливо[1]. Зрозуміло, що мистецтво юриста полягає в тому, щоб створити узагальнене правило договору, що набагато важче, ніж описати окремо взяту ситуацію.

Оптимальній обсяг договору як юридичного документа досягається як юридичними, так і стилістичними засобами. Юридичні засоби - це уникнення зайвих пояснень юридичної термінології, що вже викладена у законодавстві. До того ж, для запобігання надмірному обсягу договору сторони можуть послатися на нормативний акт, який докладно регламентує окремі аспекти виконання договірних обов'язків (наприклад, вказати: «Приймання товару, що його одержує Замовник від Постачальника, здійснюється згідно з Положенням про постачання продукції виробничо-технічного призначення»). Стилістичні засоби досягнення оптимального обсягу договору як юридичного документа полягають у тому, щоб спростити текст договору, наприклад, не формулювати складне речення там, де можна застосувати просте. Якщо є можливість, слід уникати дієприкметникових та дієприслівникових зворотів. При складанні тексту договору можна вживати загальноприйняті скорочення, або вперше вжитий у тексті стандартний зворот наводити повністю, після чого в дужках дати скорочення, яке буде застосовуватись далі у тексті договору. Наприклад, можна дати скорочення таким чином: «За цим Договором продається автомобіль, що має такі характеристики: марка (модель) _____ , _____рік випуску, номер кузова_____, об'єм двигуна_____ куб. см., **далі за текстом — *"Автомобіль"».***

[1] Керимов Д.А. Законодательная техника. М.: Норма. - 2000. - с. 59. 70

Отже, врахування загальних правил, якими слід керуватися при складанні договору, дозволить досягти оптимального за змістом викладення волевиявлення сторін у тексті юридичного документа, досягти зручності при роботі з ним та адекватного розуміння його умов щодо правовідносин, які виникають.

-

-

**71**

## 1.5. Договірні умови

Зміст договору як двостороннього правочину складають договірні умови (пункти), визначені за розсудом сторін і узгоджені ними, а також умови, які є обов'язковими згідно з актами цивільного законодавства (ч. 1, ст. 628 ЦК України).

Зміст договору через встановлення договірних умов є способом фіксації взаємних прав і обов'язків його учасників. При цьому договірні умови прийнято розподіляти на істотні, звичайні та випадкові. Існує слушна думка, що у разі, якщо сторони домовляються щодо випадкових умов договору, вони перетворюються в істотні, оскільки за погодженням стають обов'язковими для обох сторін.

Зосередимо увагу на істотних умовах договору, що є найважливішими для його юридичної конструкції. У ст. 638 ЦК України зазначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі дійшли згоди за всіма істотними умовами договору. **Істотними умовами** є умови про предмет договору; умови, які визначені законом як істотні і є необхідними для договорів даного виду; а також усі ті умови, відносно яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнута згода. Істотні умови не можуть змінюватись сторонами на власний розсуд. Це закріплено у абз. 2 ч. З ст. 6 ЦК України. Сторони в договорі не можуть відходити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами. До істотних умов усіх договорів належить предмет. Будь-який договір, в якому не досягнуто умови з приводу його предмета, є недійсним.

**72**

У відплатних договорах істотною умовою є ціна[1]. Коли зустрічним еквівалентом є інша річ (у договорі міни), ціна виражається у натуральній формі. До відносин сторін можуть застосовуватись

звичайні ціни, тарифи тощо, а грошова сума прямо не вказуватись у відплатному договорі. Це також є домовленість щодо ціни, але вона встановлена в договорі не прямо (у визначеній грошовій сумі), а опосередковано (через звичайні ціни, тарифи тощо). Головне, щоб волевиявленням сторін охоплювалось, що договір є відплат-ним, і це означає, що набувач має сплатити ціну товару. Як вона виражена — в грошовій сумі, за звичайними цінами, тарифами тощо — це вже інша справа, специфічне питання, яке стосується окремих договірних відносин і визначається у кожному окремому випадку.

Згідно зі ст. 632 ЦК України, ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках визначених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які запроваджуються або регулюються уповноваженими державними органами місцевого самоврядування. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Зміна ціни договорів, посвідчених нотаріально, повинна здійснюватись на підставі договорів сторін про зміну нотаріально посвідченого договору. Такий договір підписується сторонами і посвідчується нотаріусом. Це витікає зі ст. 654 ЦК України, де вказано, що змінаабо розірвання договору здійснюється у тій же формі, що і договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлене законом або договором, або не витікає зі звичаїв ділового обороту.

[1] Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності/ К.: Юрінком Інтер, 2001. -С. 34.



Зміна ціни в договорі після його виконання не допускається. Якщо ціна в договорі не встановлена і не може бути визначена виходячи з його умов, вона визначається, виходячи зі звичайних цін, які встановилися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору.

Вважаємо, що для уникнення можливих спорів сторін щодо ціни договору в відплатних договорах ціни слід визначати та чітко вказувати у тексті договору. Також встановлення та коригування ціни договору є можливим у специфікаціях, додаткових угодах тощо, що підписані сторонами, укладені в тій самій формі, що й договір і є невід'ємною його частиною.

Слід розрізняти ціну і оцінку майна. Ціна визначається за домовленістю сторін і встановлює обов'язок однієї сторони здійснити визначене договором надання на користь іншої сторони. Оцінка майна здійснюється оцінювачами згідно із Законом України «Про оцінку майна та оціночну діяльність» як орієнтир для сторін. Останні, враховуючи дані оцінки майна, незважаючи на це, можуть на свій вибір у договорі вказати ціну, більшу, меншу або тотожну оцінці. У ряді випадків оцінка може бути необхідною для цілей страхування, при обчисленні державного мита тощо. При посвідченні договорів про відчуження житла вартість таких договорів береться не нижче інвентаризаційної або балансової з урахуванням індексації вартості об'єкта і його зносу на момент відчуження, що вказується за даними БТІ. Тому, якщо сторони вказують у договорі ціну, меншу ніж оцінка житла, державне мито усе-таки сплачується виходячи з цієї оцінки. Якщо ж договірна ціна житла більше оцінки, державне мито обчислюється виходячи з ціни договору, тобто з більшої суми. Таке ж правило діє при визначенні бази



оподаткування для встановлення суми податку з доходів фізичних осіб.

У ряді випадків для договору істотною умовою є строк. Згідно зі ст. 631 ЦК України, строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати обов'язки у відповідності з договором. Договір вступає в силу з моменту його укладення. Сторони можуть установити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення. Закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

Окремі істотні умови є специфічними для певних договорів і встановлюються щодо кожного з них законом. Так, абз. 2 ч. 1 ст. 695 ЦК України встановлює, що істотними умовами договору про продаж товару в кредит з розстроченням платежу, крім названих, є також порядок, строки і розміри платежів.

*Крім істотних умов договору розрізняють інші договірні умови, що не впливають прямо на факт укладення договору, але також: можуть складати зміст договірного правочину. Розглянемо ці умови.*

**Звичайні та випадкові умови** не впливають на факт укладення договору, але перші збігаються з диспозицією закону. **Звичайні умови** вказуються в законі диспозитивною нормою. Вони передбачені у відповідних нормативних актах і автоматично вступають у дію при укладенні договору. Сторони за власним розсудом можуть скасувати або змінити ті чи інші звичайні умови договору, визначені диспозитивною нормою закону, якщо спеціально зроблять відповідне застереження в договорі. Вважається, що у разі, якщо сторони в договорі не домовляться про інше, діють умови, вказані



у законі. Ці умови формулюються в законі приблизно так: "... (звичайна умова), якщо інше не вказано в договорі"; "... (звичайна умова), якщо сторони в договорі не вкажуть інше" тощо. Так, ст. 663 ЦК України "Строк виконання обов'язку передати товар" встановлює диспозитивну норму: "Продавець зобов'язаний передати товар покупцеві у строк, встановлений договором купівлі-продажу, а якщо зміст договору не дає змоги визначити цей строк, - відповідно до положень статті 530 ЦК України". Отже, законодавець запропонував сторонам самим визначити у договорі строк виконання обов'язку передати товар. Якщо ж сторони цього не визначили в договорі, щодо визначення строків діє норма закону, а саме — ст. 530 ЦК України.

**Випадкові умови** договору не є поширеними, скоріше вони специфічні для окремих договорів, що укладаються сторонами. Відсутність випадкових умов договору не впливає на його дійсність. Ці умови набирають юридичної сили тільки у разі, якщо сторони включать їх у текст договору. Так, при купівлі-продажу житла зазвичай розташування вікон квартири в певний бік не обговорюється сторонами й не є договірною умовою. Але в окремому договорі, наприклад, доручення щодо купівлі квартири в курортному місті, може бути застрережено, що квартира, яка набувається, має бути розташована вікнами у бік моря. Приєднуємось до думки, що коли сторони домовляються відносно випадкових умов у окремому договорі, вони для них стають обов'язковими до виконання, а значить, перетворюються у цьому договорі на істотні умови. Адже це повністю відповідає поняттю істотних умов, викладеному у ст. 638 ЦК України. Зокрема, зазначено, що істотними умовами договору є усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досяг-



**нуго** згоди.

Ст. 630 ЦК України виділяє **типові** умови договору. Відсутність домовленості щодо них не впливає на дійсність договору, вони викладені в законі і обов'язкові для сторін, якщо це буде встановлено в договорі. Так, договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договору певного виду, оголошеними в установленому порядку. Якщо в договорі не вміщується посилання на типові умови, вони можуть використовуватися як звичай ділового обороту, якщо відповідають вимогам ст. 7 ЦК України.

## 1.6. Структура договору як юридичного документа

*У* літературі до елементів документів відносять заголовок, дату, підпис, адресу та ін., а також текст[1]. В цілому вважаємо можливим застосувати вказані елементи щодо договорів. Водночас слід враховувати певну специфіку, що притаманна не всім юридичним документам, а саме договорам.

Структура договору як юридичного документа включає у себе договірні умови та необхідні для кожного договору реквізити.

Безпосередньо розглянемо складові елементи договору відповідно до існуючих сьогодні загальних підходів щодо побудови договору як юридичного документа.

Питання про структуру договору досить обмежено розглянуте як в законодавстві, так і у теорії.

Тому той документ, що оформлюється сторонами внаслідок домовленості про укладення договору, великою мірою є продуктом творчості сторін чи юриста, що складає відповідний проект. Це є виправданим. Адже, по-перше, цивільним правом проголошена свобода договору, що стосується також структури його побудови. По-друге, всілякі "примірні" чи "типові" форми договорів, які існували за радянських часів, були проявом адміністративного впливу на цивільні відносини, що обмежував ініціативу сторін та їх вільне волевиявлення. Для сучасного приватного права це не є характерним. Стали з'являтися різноманітні форми та зразки

[1] Головач А.С. Зразки оформлення документів: для підприємств та громадян. -Донецьк: Стакер, 1997. - С. 12.



договорів (у цій книжці вони також представлені). Безперечно, такі зразки дуже корисні для практики та практиків, передусім, як матеріал для розмірковувань, на основі якого юрист приймає рішення про застосування у своїй діяльності частини зразка чи всього тексту в цілому, формує власний варіант. Отже, такі юридичні документи, як зразки договорів, заяв тощо, певні їх частки чи закладені в них тенденції можуть, за власним переконанням юриста, застосовуватись у практичній діяльності.

Зауважимо, що існує декілька підходів до побудови договору як юридичного документа, що підтверджує укладення правочину. У деяких випадках укладається договір як єдиний документ, що підписується сторонами. В інших випадках укладення договору підтверджується складанням єдиного документа, який підписується лише однією із сторін і передається іншій стороні (розписка). Також укладення правочину може оформлюватись шляхом обміну листами, телеграмами. Кожен із цих підходів до побудови договору передбачає особливості його структури як юридичного документа. Розглянемо ці особливості та визначимо структуру кожного з цих договорів із застосуванням засобів юридичної техніки.

### 1.6.1. Складання договору як єдиного документа

Сьогодні не існує єдиного підходу щодо структури складання договору як єдиного документа, але практикою вироблено два основні підходи. Умовно їх можна назвати моделями створення договору як єдиного документа.

Перша модель, неінформативна, коли договір відтворюється із крізною нумерацією його структурних елементів (IV.., 2..., 3... тощо) без текстового позначення назви його



смислових частин.

Друга модель, інформативна, передбачає, що договір відтворюється з позначенням у його тексті окремих структурних елементів (з їх найменуванням), що вказують на його логічну побудову. Згідно з

цим, у тексті вказуються окремі пункти договору, що мають власну назву (" 1. Предмет договору"; "2. Ціна договору" тощо) й підпункти до пунктів (у пункті "1. Предмет договору" підпункти "1.1..., 1.2... тощо). Це дозволяє сторонам більш чітко розуміти сутність правочину, що вони укладають, легко орієнтуватись у тексті договору, швидко знаходити його окремі логічні частини.

Законодавству відповідає як перша, так і друга модель побудови тексту договору, оскільки інше законом не встановлено. Головним щодо тексту договору є зручність того чи іншого варіанта для самих учасників правочину й відображення у тексті договору вимог, що висуваються щодо правочинів: належна форма, спрямованість на настання цивільно-правових наслідків тощо.

Нижче наведемо авторську позицію з цього приводу, при формуванні, якої було враховано теоретичні вимоги та думки практиків (передусім, нотаріусів). Перша модель побудови договору як документа відома ще з радянських часів, коли у власності фізичних осіб була невелика кількість майна, а держава як власник засобів виробництва забезпечувала розподіл товару на умовах соціальної справедливості, гарантійне обслуговування продукції тощо, отже, громадяни досить рідко зверталися до суду для вирішення спорів. Тому до юридичної техніки при створенні таких документів висувалися дуже обмежені вимоги. Через вказані чинники договір як документ мав досить спрощену структуру, він не ніс тієї захисної та доказової функції, у якій виникає необхідність



при вирішенні правових спорів.

У господарських договорах традиційно вказуються окремі пункти договору, що мають власну назву, тобто застосовується інформативна модель. Цьому є історичне обгрунтування й продовження логіки, що вище була викладена. Адже за радянських часів існували спеціальні арбітражні суди, для вирішення спорів між господарюючими суб'єктами, переважно щодо зобов'язань, які виникали з договорів. Тому структура таких договорів була більш складною, що пояснювалось багатоманітністю господарських зв'язків, великими обсягами та вартістю товарів, робіт, послуг, з приводу яких укладались такі договори, і, як наслідок, необхідністю більш чітко й належним чином скласти юридичний документ (договір), що оформлював угоду сторін. Крім того, існувало доволі багато типових договорів, які за структурою також були складені за інформативною моделлю.

Оскільки сьогодні чимало договорів, у тому числі тих, що нотаріально посвідчуються, визнаються у судовому порядку недійсними, виникає необхідність посилити вимоги щодо тексту договору'. У цьому сенсі інформативна модель створення договору як юридичного документа видається кращою, ніж неінформативна.

Дотепер певні нотаріуси залишаються прихильниками неінформативної моделі створення текстів нотаріально пос-відчуваних договорів, але висувають не дуже переконливі аргументи щодо цього: неінформативна модель побудови договору об'єктивно займає менше місця й через це робить документ коротшим. Тому текст договору можна вмістити

[1] Відповідну судову практику див.: Мічурін Є.О. Правочини з житлом. Глава 4. Харків: Юрсвіт. - 2005. - С. 378 -451.



на одному бланку нотаріально посвідчуваного документа. Якщо аркушів більш ніж один, такий документ додатково потрібно скріплювати (зшивати), що є незручним.

Для наочності неінформативну модель створення тексту договору можна порівняти з книжкою без поділу на розділи й підрозділи. Напевно, не дуже зручно було б користуватись такою книгою, особливо, спеціальною літературою, де час від часу виникає потреба звернутись до окремих специфічних питань у тексті, оскільки процес прочитання можна порівняти з пошуком інформації. Цей пошук здійснюється за допомогою ключових слів і типізованих зворотів[1]. Стосовно договору як складного юридичного документа можна додати, що найменування відповідних пунктів полегшує їх пошук, що притаманно (як було докладно показано вище) саме інформативній моделі створення договору.

Переваги інформативної моделі створення тексту договору виявляються у наступному. По-перше, у складних, великихза обсягом договорах важко буде знайти той чи інший елемент договору, якщо в цьому виникне необхідність (наприклад, порядок звернення стягнення на предмет іпотеки у разі

невиконання забезпеченого зобов'язання боржником у договорі іпотеки). Тому головною перевагою інформативної моделі створення тексту договору є зручність користування документом. По-друге, за інформативної моделі створення тексту договору більш визначеним є волевиявлення сторін, які, у такому разі, чітко усвідомлюють усі складові договору, уявляють зміст окремих його елементів. Так, у проекті договору сторонам безумовно впадуть в очі

[1] Головач А.С. Зразки оформлення документів: для підприємств та громадян. -Донецьк: Стакер, 1997. С. 28.



візуально чітко виражені розділи "Права та обов'язки сторін", "Відповідальність сторін", "Строк договору", «Ціна договору» чи інші складові елементи, що є важливими для учасників правочину. Це приверне увагу сторін до тексту договору, дозволить їм чіткіше розібратися в сутності договору й не припуститися помилки при його укладенні. Усе це позитивно впливає на вільне волевиявлення сторін, охороняє інтереси добросовісної сторони, зменшує можливість введення недобросовісною стороною іншу в оману, дозволяє уникнути подальших спорів сторін з приводу сутності договору в цілому та окремих договірних умов тощо.

Отже, як бачимо, більш прийнятною є інформативна модель створення тексту договору. Це, передусім, стосується складних з юридичної точки зору, великих за обсягом договорів. До них можна віднести, наприклад, правочини про відчуження нерухомості, іншого цінного майна, іпотеку тощо. У той же час для певних правочинів досить успішно може застосовуватись неінформативна модель створення тексту договору. Це стосується довіреностей, заповітів. Підтвердженням вищенаведеним міркуванням є й приклади із законодавчої техніки, що, як вже йшлося вище, також є частиною юридичної техніки. Тут найбільш складні, ємні нормативні акти мають поділ на глави, розділи, пункти тощо (такою, наприклад, є структура Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України). У той же час досить невеликі за обсягом нормативні акти нерідко складаються лише з пунктів із їх наскрізною нумерацією (таку структуру має Постанова КМУ N 1258 від 21 грудня 2005 р. «Про затвердження Порядку оплати витрат з інформаційно-технічного забезпечення розгляду цивільних справ



та їх розмірів»). Наведена аналогія підтверджує можливість відносно техніки складання договорів застосовувати інформативну модель для структури складних та великих за обсягом договорів та неінформативну модель - для невеликих за обсягом правочинів (довіреності, заповіти тощо).

Для подальшого викладення важливо нагадати, що за призначенням документи поділяють на:

1. *Оригінали,* тобто документи, що створені вперше і належним чином оформлені. Якщо договір створено у декількох примірниках, кожен з них має силу оригіналу. Зустрічається також інший варіант, коли при нотаріальному посвідченні договору набувачеві надається оригінал, відчужувачеві — нотаріально посвідчена копія. Усе залежить від самих учасників правочину, і якщо кожна із сторін забажає мати договір, що має силу оригіналу, надання їй такого документа відразу ж після вчинення правочину є правомірною вимогою до нотаріуса.

*2.Копії,* що є точним відтворенням оригіналу, мають у верхньому правому куточку позначку "копія" чи "фотокопія" повинні бути завірені у певному порядку. Розрізняють три різновиди копій: відпуск, витяг і дублікат. Відпуск — це повна копія відправленого куди-небудь оригіналу, яка залишається у відправника. Витяг — копія, що відтворює частину тексту документа. Дублікат — другий примірник документа, виданий у зв'язку з втратою (чи з іншої причини) оригіналу. Дублікат має силу оригіналу[1].

Поняття «договір» застосовують переважно саме для визначення оригіналу юридичного документа. В інших випад-

[1] Головач А.С. Зразки оформлення документів: для підприємств та громадян. -Донецьк: Стакер, 1997. - С. 7.



ках вказують на документ як на «копію договору».

*Складові елементи договору, що визначають його структуру як юридичного документа.*

**1.Назва** (договір, контракт тощо). Цей елемент структури договору дозволяє відокремити договір від інших юридичних документів.

Іноді сторони не обмежуються назвою «Договір» і називають документ більш розгорнуто: «Договір купівлі-прода-жу» чи ще з більшою деталізацією: «Договір купівлі-продажу автомобіля».

Проаналізуємо, коли і з якою мірою деталізації слід визначати назву договору. Та спочатку зауважимо, що міра деталізації назви договору як юридичного документу залежить від різних чинників, серед яких найбільш впливовими є сфера застосування договору, його поіменованість у чинному законодавстві і, звичайно, волевиявлення сторін щодо цього питання.

*Сфера застосування договору* впливає на назву цього юридичного документа таким чином: коли мова йде про договори між громадянами, що укладаються у простій письмовій формі, нерідко застосовується найменш деталізований варіант назви, а саме — «Договір». Це пояснюється невеликою кількістю договорів, що укладаються громадянами у простій письмовій формі. Навіть якщо кількість таких договорів є значною, вони є однотипними, укладаються в одній сфері відносин і тому висока міра деталізації тут не потрібна. У той же час щодо певних правовідносин навіть у договорах між громадянами зустрічається більш висока міра деталізації назви (наприклад, «Договір позики»),

У підприємницьких договорах щодо назви існує більш



висока міра її деталізації. Це пояснюється існуючими правилами ділового обороту; великою кількістю договорів у діяльності господарюючих суб'єктів, що потребує більшої деталізації назви документів; високою юридичною досвідченістю сторін внаслідок залучення спеціалістів-фіхівців у галузі права; необхідністю чіткого та беззаперечного визначення сутності договірних відносин, в які вступають сторони. Оскільки договори між господарюючими суб'єктами нерідко укладаються на досить значні грошові суми, визначення сутності відносин між сторонами дозволяє в подальшому уникнути спорів між ними. Це дозволяє застосувати окрему норму законодавства, що регулює відповідний договір, безсумнівно з'ясувати сутність відносин, що виникають між сторонами. Звичайно, назва договору при цьому має відповідати його сутності та змісту. Крім того, деталізована назва підприємницьких договорів виконує інформативну функцію, сприяє їх належній систематизації у документообігу, робить зручним пошук необхідних договорів. Тому нерідко такі договори мають доволі розгорнуту назву, не лише вказуючи на вид договору, але й на його предмет, наприклад: «Договір поставки паливно-мастильних матеріалів». Також у господарчій діяльності поширеним є зазначати в назві, крім переліченого, номер договору. Проте, нумерація тут не є обов'язковою, а її застосування має сенс, якщо на одну календарну дату припадає більш ніж один договір одного виду чи ця нумерація є важливою для забезпечення внутрішнього діловодства суб'єкта підприємництва, систематизації ним договорів. Для внутрішньої систематизації нумерацію договорів зручно застосовувати, наприклад, так: нумерація договору «1/3» може вказувати на номер договору за рік, місяць чи інший



умовний період та на номер виду договору за внутрішніми правилами документообігу господарюючого суб'єкта. Отже, нумерація підприємницьких договорів залежить від внутрішніх правил документообігу, що визначаються самим господарюючим суб'єктом.

Що стосується договорів, які нотаріально посвідчуються, то міра деталізації назви у них є досить високою. Принаймні, тут зазвичай визначається не лише вид договору (наприклад, «Договір купівлі-продажу»), а й у загальному вигляді предмет договору (наприклад, «Договір купівлі-продажу автомобіля». Це пов'язано з тим, що нотаріус має виявити у сторін їх волю щодо укладення того чи іншого правочи-ну, роз'яснити їм правову сутність договірних відносин, у які вони вступають. Таким чином, достатньо деталізована назва договору сприяє чіткому розумінню сторонами виду договору, який вони укладають. Крім того, Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України щодо правил посвідчення окремих видів договорів визначає відповідну специфіку та встановлює спеціальні правила («Посвідчення шлюбного договору», «Посвідчення договорів

доручення» тощо). Отже, деталізація виду договору у його назві вказує ще й на те, що нотаріус при посвідченні цього правочину керувався відповідним розділом Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, іншими нормативними актами, що регулюють цей договір.

Як бачимо, міра деталізації назви договору обумовлюється юридичними чинниками, а також міркуваннями практичного характеру (зручність пошуку тощо). У той же час практика, що складалася, й доцільність свідчать про те, що не слід занадто перевантажувати назву договору і давати її з

87

дуже великою мірою деталізації. Наприклад, назва «Договір купівлі-продажу трикімнатної квартири, що розташована по вул. Дерев'янка, 5, кв. 10 у м. Харкові» навряд чи буде доречною, оскільки є занадто перевантаженою. Максимальна міра деталізації предмета договору та інших його аспектів за логікою побудови юридичного документа не повинна вказуватись у його назві, а зазвичай вміщується в іншій його частині, що має назву «Текст договору» (більш докладно див. нижче).

Водночас найменш деталізована назва «Договір» буде доречною за певних правовідносин, навіть якщо це господарчі договори чи договори, що нотаріально посвідчують-ся. Йдеться про так звані «непоіменовані»[1] договори, які, як правило, за юридичною сутністю є змішаними договорами (окремий правочин містить у собі елементи різних договорів). Адже згідно із ст. 6 ЦК України сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства. У разі, коли в сторін виникає необхідність скористатися цією можливістю, одним з питань, що виникає, є те, як назвати цей договір. Теоретично, у цій ситуації сторони мають три можливості: 1) поєднати у «непоіменованому» договорі назви договорів, елементи яких містяться у такому договорі; 2) придумати власну назву такого договору; 3) розкрити сутність дого-

[1] Термін «непоіменовані договори» винику Давньому Римі, де їх називали «сопігасйіз іппотіпаіі», і під цим ПОНЯТТЯМ розуміли договір, який не був до того відомий римському праву, тобто раніше не застосовувався, але сторони його укладають на власний розсуд'.

88

вору у його основному тексті, а в назву винести поняття «Договір» без подальшої деталізації. Вважаємо найбільш вдалим третій підхід. Отже, вживання найменш інформативної назви, якщо вона застосовується у «непоіменова-них» договорах, буде пояснюватись тим, що законодавець не визначив назву такого договору.

Волевиявлення сторін у кожному окремому випадку також впливає на визначення міри деталізації назви договору. Головне, щоб назва договору чітко відповідала його сутності, була адекватною законодавчому визначенню договору, враховувала правила ділового обороту щодо назви аналогічних договорів.

**2, Дата і місце (населений пункт) укладення договору** вказуються в договорі обов'язково і мають правове значення.

Дата складання може впливати на момент виконання обов'язків сторін, стати початком відліку тривалості дії договору тощо. Дата укладення договору може вказуватись цифрами: «25.06.2006 р.»; літерами: «двадцять п'яте червня дві тисячі шостого року» чи цифрами та літерами: «25 червня 2006 року». Це залежить від розсуду сторін, правил ділового обороту, вимог законодавства. Так, Інструкція про порядок вчинення нотаріусами України встановлю, що у нотаріально посвідчених договорах дати вказуються літерами. Така вимога є розумною, дозволяє уникнути несанкціонованих виправлень дати укладення договору, що майже неможливо зробити непомітно при написанні дати його укладення літерами.

Місце укладення договору може впливати на виконан-

89

ня договору, дію законодавства тієї чи іншої держави на договір. Так, грошове зобов'язання виконується за місцем проживання кредитора, якщо інше не передбачено у договорі. У міжнародному приватному праві діють так звані «прив'язки», у тому числі, до місця укладення договору, відповідно до чого у випадку колізій на договір буде поширюватись законодавство країни, в якій укладено договір. Місце укладення договору зазначають посиланням на населений пункт, де складався договір, область (якщо не обласний центр) та країну (для міжнародних договорів та договорів, що посвідчуються нотаріально,

- обов'язково). Наприклад, «місто Маріуполь, Донецької області, Україна» (з нотаріально посвідченого договору).

**3. Найменування сторін у договорі** вказується з метою індивідуалізації, тобто безпомилкового визначення сторін, є частиною обов'язкових реквізитів договору як юридичного документа. Реквізити сторін у договорі складаються з найменування сторін; індивідуалізації сторін; індивідуалізації осіб, які діють від імені сторони (посадових осіб, що діють від імені юридичної особи, або представників юридичної чи фізичної особи) — за наявністю; інших індивідуалізуючих ознак.

***Назва сторін*** відповідає законодавчому їх визначенню — «продавець», «покупець» у договорі купівлі-продажу, «замовник», «підрядник» у договорі підряду тощо.

Водночас, зустрічаються правочини, стосовно яких в законі назви сторін не вказано (відступлення права вимоги), або йдеться про договір, який сторони створили на власний розсуд, і цей договір не передбачено актами



цивільного законодавства, що є можливим згідно з ч. 1 ст. 6 ЦК України. В останньому випадку в законодавстві також не встановлено найменування сторін.

У ситуаціях, коли в законодавстві найменування сторін того чи іншого договору не вказано, для визначення сторін можливе застосування наступних підходів:

1) вживати назву сторін згідно з давнім римським правом, де ці відносини виникли. Наприклад, відступлення права вимоги іменувалося у Давньому Римі цесією, а назва сторін використовувалася така: цесіонарій, цедент;

2) використовувати узагальнююче найменування сторін, виходячи з правової сутності (мети) договору. Відповідно до цього в договорах про перехід майна у власність сторони називатимуться відчужувач, набувач; у договорах про надання послуг — замовник, виконавець.

3) вживати власне умовне найменування сторін, за їх домовленістю в окремому договорі. Як правило, в цьому випадку вказують: «Сторона 1», «Сторона 2». Останній прийом застосовують також у договорах, де кожна із сторін одночасно зобов'язана здійснити аналогічні дії, має схожі права та обов'язки. Так, у договорі міни кожна із сторін є одночасно продавцем і покупцем. Виходячи з подвійності статусу кожної сторони логічно назвати їх у договорі «Сторона 1», «Сторона 2». Якщо має місце договір міни майна на роботи (послуги), сторони, оскільки використовуються елементи договорів з різною правовою метою, можуть називатися за їх активним обов'язком в договорі: «Відчужувач» (або «Продавець») - «Підрядчик» (при міні товару на роботу), «Відчужувач» (або «Продавець») — «Виконавець» (або «Перевізник»,

«Хранитель») при міні товару на послугу.

*Індивідуалізація сторін* договору покликана визначити безпосередніх учасників правочину з визначенням найменування (для юридичних осіб[1]), імені — прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) та інших ознак

[1] На відміну від індивідуалізації фізичної особи у юридичної особи не може бути ознак природного походження, а всі її ознаки є правового та соціального походження. До таких ознак належать:
- розпізнавальні ознаки (власне найменування, фірма для підприємницьких юридичних осіб). Найменування установи має містити інформацію про характер її діяльності тощо. Юридична особа може мати крім повного найменування скорочене найменування. Юридична особа, що є підприємницькимтовариством, може мати комерційне (фірмове) найменування. Комерційне (фірмове) найменування юридичної особи може бути зареєстроване у порядку, встановленому законом. Найменування юридичної особи вказується в її установчих документах і вноситься до єдиного державного реєстру;
- територіальні (місцезнаходження юридичної особи);
- публічні (реєстраційний код у ЄДРПОУ, ідентифікаційний код платника податку, кредитна історія,коди статистичної звітності);
- комунікаційні (адреса, доменне ім'я, електронний підпис керівника, електронна адреса, поштова скринька);
- майнові (номер рахунку в комерційному банку, володілець акцій чи іншихціннихпаперів, місцезнаходження нерухомого майнатощо);
- інтегровані. Це стосується насамперед штрихкодування чи цифрового кодування. При його зчитуванні та розпізнанні за цікавлений суб'єкт має змогу отримати повну інформацію про діяльність, індивідуалізацію певного суб'єкта. До таких нале жать і сайти фізичних та юридичних осіб в Інтернеті, що дають не тільки повне уявлення про індивідуалізацію юридичної осо би але і її спеціалізацію, персонали, здобутки тощо.

Отже, під індивідуалізацією юридичної особи розуміють притаманні конкретній юридичній особі особисті ідентифікаційні ознаки, які відрізняють її з - поміж інших осіб і мають правове значення, персоніфікують правовідносини або зумовлюють певні суб'єктивні права і юридичні обов'язки, підлягають охороні та захисту у встановленому законом порядку.



дичної особи - статут, установчий договір, положення про юридичну особу, довіреність та бажано (а у нотаріально посвідчених договорах — обов'язково) — реквізити цих документів (дата, ким видано чи зареєстровано).

Не вимагається подання і через це відсутні посилання у тексті договору на довіреності щодо укладення договорів від осіб, уповноважених на це установчими документами юридичної особи, законом або іншими актами цивільного законодавства. У цих випадках від представників вимагаються документи, які передбачають зазначені повноваження та посвідчують їх службове становище. Управителі майна за договором управління діють без довіреностей.

***Інші індивідуалізуючи ознаки*** містять індивідуальні коди сторін (код ЄДРПОУ для юридичних осіб та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб); адреси сторін; банківські реквізити сторін; посилання на номер ліцензії, якщо предмет договору передбачає існування в однієї чи в обох сторін відповідного дозволу (ліцензії) на певну діяльність, зокрема, будівельну, або торгівлю горілчаними виробами. Частина з цих реквізитів може вказуватись наприкінці договору. В окремих випадках у тексті договору можуть вміщуватись додаткові індивідуалізуючи ознаки (паспортні дані, посилання на номери Свідоцтв платників податку) тощо. Ці ознаки, як правило, зазначаються наприкінці договору, перед підписами сторін.

**4. Текст договору** складається з пунктів, що можуть мати власні назви: «Предмет договору», «Ціна договору», «Строк договору» тощо та підпунктів, які мають відповідну нумерацію.

***П***

Слід пам'ятати, що текст договору не може суперечити імперативним нормам закону.

У договорі є допустимим цитувати окремі положення закону, наприклад, у договорі купівлі-продажу з розстроченням чи відстроченням платежу можна записати: «З моменту передання товару і до його повної оплати продавцю належить право застави на цей товар». Остання норма викладена у ч.

6 ст. 694 ЦК України.

Проте у більшості випадків достатньо лише зробити посилання на норму закону чи навіть лише вказати окремий закон, на який спираються сторони. Наприклад: «Підвідомчість спорів за цим договором встановлюється згідно із Цивільно-процесуальним кодексом України».

Спочатку в тексті договору вказується *визначення сутності договірних відносин, щодо яких домовляються сторони*. У договорах, складених за неінформативною моделлю, цей пункт іде, як правило, під номером "1...". У договорах, складених за інформативною моделлю, визначення сутності договірних відносин, щодо яких домовляються сторони, нумерується зазвичай як «1.1».

Тут у найбільш загальному вигляді відображується на родовому рівні предмет договору; його правова ціль; від-платність чи безоплатність. Також у цьому визначенні закладається реальна чи консенсуальна сутність окремого договору.

Наведемо ілюстрацію вищевказаного на прикладі договору найму житла. Ч. 1 ст. 810 ЦК України дає таке визначення договору найму (оренди) житла: "За договором найму (оренди) житла одна сторона - .власник житла



(наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату".

Слід взяти за основу це законодавче визначення при формулюванні сутнісного визначення окремого договору, що укладають сторони.

В окремому договорі вказується: "За цим договором Наймодавець передає Наймачеві житло для проживання у ньому на певний строк за плату". З визначення договору, що укладають сторони, випливає таке:

- на родовому рівні виділяється предмет правочину — житло;
- правова ціль договору - перехід майна у користування для проживання, на що вказує фраза "передає житло для проживання у ньому на певний строк". Оскільки майно передається на певний строк, це є ознакою того, що воно передається в користування, а не у власність;
- цей договір є відплатним, оскільки вказано, що майно передається за плату;
- із цього визначення випливає, що правочин реальний, оскільки у теперішньому часі вказано, що "Наймодавець передає Наймачеві житло". (Консенсуальний договір мав би формулювання у майбутньому часі "Наймодавець зобов'язується передати Наймачеві житло").

Оскільки досягнення згоди сторін за всіма істотними умовами є необхідним для будь-якого договору, ці умови відображуються в тексті договору. Нагадаємо, що згідно зі ст. 638 ЦК України істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із



сторін має бути досягнуто згоди.

*Примірне наповнення тексту договору:* 1. Предмет договору. 2. Ціна договору та порядок розрахунків. 3. Строки виконання зобов'язань. 4. Інші істотні умови -якщо є для того чи іншого виду договорів[1]. 5. Права та обов'язки сторін. 6. Відповідальність сторін. 7. Особливі умови).

4.1. Предмет договору.

У різних видах договорів міра деталізації предмета договору в його тексті може бути неоднаковою. Так, у договорі купівлі -продажу житла предмет описується досить докладно. Зокрема, вказуються адресні дані нерухомості, загальна площа квартири чи одноквартирного житлового будинку та площа окремих приміщень з посиланням на їх літеровку.

Проте, у деяких, зокрема підприємницьких договорах, іноді предмет договору визначається в найбільш загальному вигляді. У цьому випадку вказують, що асортимент продукції за цим договором

визначається у специфікаціях та додатках, що є невід'ємною складовою частиною цього договору.

4.2. Ціна договору.

Ціна договору є істотною умовою у відплатних договорах[2].

Ціна в договорі про відчуження або заставу майна вста-

[1] Так, згідно із ст. 695 ЦК України істотними умовами договору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є, зокрема, порядок платежів.
[2]Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. К.: Юрінком Ін-тер, 2001. - С. 34.



новлюється за домовленістю сторін[1], якщо інше не передбачено законодавчими актами.

Якщо сторони на момент укладення відплатного договору з відчуження майна (наприклад, купівлі-продажу) розрахувалися за майно, про це має бути вказано в договорі. Зокрема, з тексту договору має чітко випливати і в ньому бути

[1] Звертаємо увагу, що в договорі слід завжди вказувати саме ту ціну, за яку майно передається у власність чи в оренду, надається послуга чи виконується робота. Лише таким чином, при розірвані договору чи стягненні збитків, особа зможе повернути ту саму суму грошей чи відповідну їх частину (при частковому невиконанні зобов'язання боржником), що були насправді сплачені. Наведемо відповідне пояснення на прикладі договору купівлі-продажу житла, де навіть сформувалася певна «схема» недобросовісних дій продавців, які зловживають правом, використовуючи саме заниження ціни (у порівнянні із ціною, дійсно сплаченою продавцю покупцем) у тексті договору. Метою недобросовісних дій продавця нерухомості тут є укладення правочину купівлі-продажу житла, де у тексті договору вказується ціна значно менше, ніж та, яка насправді була обумовлена сторонами з подальшим розірванням договору. Така поведінка сторін, з побутової точки зору, вигідна для відчужувача, який навіть при розірванні правочину за умовами двосторонньої реституції отримує назад житло, та невигідна для набувача, якому повертаються гроші. Але це вже є не ті гроші, що він фактично сплатив продавцю (більша сума), а сума, що дорівнює ціні договору, щов ньому вказана (менша, ніж дійсно сплачена сума). При цьому відчужувач "умовляє" юридично необізнаного чи пожадливого набувача на неправомірне заниження ціни договору такими аргументами, як досягнення через це меншої суми державного мита (витрат, що пов'язані з укладенням договору) чи зниження ставки оподаткування. Для уникнення негативних наслідків при цьому способі отримання незаконної вигоди відчужувачем через подальше розірвання договору, слід в договорі не занижувати його дійсну ціну й вказувати саме ту, яка відповідає сумі грошей, що насправді передає покупець продавцю.



вказано, що гроші були одержані продавцем від покупця, і сторони договору підтверджують факт повного розрахунку за продану квартиру.

На жаль, авторові доводилося бачити договори купівлі-продажу квартир, де в тексті нічого не вказувалося про здійснені розрахунки, попри той факт, що сторони вже розрахувалися між собою і покупець сплатив повну ціну майна продавцю на час посвідчення договору. При розгляді справи у суді було поставлено під сумнів те, що розрахунки між сторонами дійсно відбулися.

До речі, продавець на законних підставах може до оформлення договору отримати гроші від покупця за продану квартиру, якщо сторони дійдуть згоди про це. Згідно з ч. 3 ст. 631 ЦК України, "сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення". Для того, щоб вказана стаття діяла в окремому договорі купівлі-продажу, треба в його тексті вказати: «Умови договору щодо сплати ціни договору застосовуються до відносин між сторонами, які виникли до його укладення. До укладення цього договору покупець сплатив продавцю, а продавець прийняв від покупця гроші за товар. Сторони підтверджують факт повного розрахунку ними та відсутність претензій одна до одної щодо сплати ціни договору». На цієї підставі розрахунки сторін до укладення договору будуть правомірними, навіть якщо це відбулося до нотаріального посвідчення договору.

4. 3.Строки виконання зобов'язань

Виникнення, зміна і припинення договірних прав і обов'язків визначаються строками, що погоджені сторонами в договорі чи встановлені у законі.

Розглянемо, яким чином і в яких випадках сторони обу-

мовлюють строки виконання зобов'язань.

Строки в правочинах за правовими наслідками розподіляють на такі:

а) правостворюючі, які визначають виникнення права у сторін правочину. Наприклад, договором найму нерухомого майна визначено, що наймач має право вселитися в кварти ру від дня укладення договору;

б) правозмінюючі, що визначають зміну прав і обов'язків сторін щодо правочину;

в) правоприпиняючі, коли строк припинення права, веде до припинення прав і обов'язків щодо правочину .

Залежно від визначеності строки в правочинах можуть бути визначеними та невизначеними. Визначені строки встановлюються шляхом:

- зазначення їхнього початку і закінчення: "Даний договір діє з 01.02.2001 року до 01.12.2004 року включно";
- зазначення точного періоду часу: "Даний договір укладений строком на три роки";

— вказівкою на будь-який момент або подію, яка обов'язково повинна настати: "прибирання снігу згідно з даним договором слід розпочати у день, коли на місце ви конання обов'язків в поточному році випаде сніг".

Невизначені строки встановлюються зазначенням обраного приблизного часового орієнтиру. Наприклад, через встановлення невизначеного строку в договорі може бути вказано, що обов'язок має бути виконаний, а дія зроблена "своєчасно", "одразу ж", "не гаючи часу", "в гранично стислі строки", "негайно", "максимально швидко" і т. ін. Строк правочину є невизначеним і тоді, коли в договорі він не згадується. Наприклад, ст. 763 ЦК України встановлює, якщо строк договору найму не встановлений, він вважаєть-



ся укладеним на невизначений строк.

Сторони можуть у договорі домовитись про встановлення строку. Якщо сторони у договорі не домовляться про встановлення окремих строків, ці строки визначаються виходячи з закону. Пояснимо це. Так, сторони договору найму наділені правом встановлювати строки дії цього договору. Тут є як диспозитивні норми закону, що можуть змінюватись сторонами, так і імперативні норми, що діють обов'язково, незалежно від волі сторін. Ч. 1 ст. 781 ЦК України встановлює, що договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, у разі смерті фізичної особи — наймача договір найму припиняється. Але оскільки це диспозитивна норма закону, то сторони на власний розсуд можуть змінити залежність строку дії договору від такої події, як смерть наймача і вказати в договорі: «У разі смерті наймача, договір продовжує дію з переходом прав та обов'язків наймача до його спадкоємців». Якщо стороною договору найму є юридична особа, у разі ЇЇ ліквідації договір найму припиняється, оскільки ч. 2 ст. 781 ЦК України встановлює: «Договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем». Взагалі договір найму укладається на строк, що ним встановлено. Якщо строк договору найму не встановлено, він вважається укладеним на невизначений строк, і кожна з сторін може відмовитись від договору в будь який час, письмово попередивши іншу сторону за один місяць, а при наймі нерухомого майна — за три місяці (якщо інший строк для такого попередження не передбачено договором). Отже, сторони в договорі найму транспортного засобу можуть встановити: «Цей договір укладено на невизначений строк. Кожна із сторін може відмовитись



від цього договору в будь який час, письмово попередивши іншу сторону за п'ятнадцять днів». У цьому випадку сторони на власний розсуд встановили строк відмови від договору, оскільки диспозитивною нормою закону було передбачено строк відмови від договору один місяць, а сторони скоротили його за

домовленістю до п'ятнадцяти днів. По особливому врегульовано правила щодо строку дії договору прокату. Адже цей договір може бути припинено достроково в будь-який момент за вимогою наймача (ст. 790 ЦК України). Отже, в договорі прокату не можна встановити умову, згідно з якою договір може припинитися лише після спливу строку, на який його укладено, оскільки така умова може бути чинною лише для наймодавця, що надає річ у прокат. Відповідна умова щодо наймача буде порушенням вимоги імперативної норми ст. 790 ЦК України. Подібне правило встановлено у ст. 834 ЦК України щодо договору позички (безоплатного користування майном). Згідно з нею користувач за договором позички має право повернути річ, передану йому у користування, в будь-який час до спливу строку договору. Якщо річ потребує особливого догляду або зберігання, користувач зобов'язаний повідомити позикодавця про відмову від договору (позички) не пізніш як за сім днів до повернення речі.

Інший приклад щодо строку дії договору ~ договір позики. Тут строк дії договору також визначається на розсуд сторін, і може бути вказано: «Цей договір укладено на три роки. Після спливу цього строку позичальник зобов'язаний повернути позикодавцеві грошові кошти у такій самій сумі, що були передані йому позикодавцем». Згідно зі ст. 1049 ЦК України, якщо договором не встановлений строк повернення позики або цей строк визначений моментом пред'явлення



вимоги, позика має бути повернена позичальником протягом тридцяти днів від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це, якщо інше не встановлено договором. Отже, в окремому договорі позики, де повернення позики визначено моментом пред'явлення вимоги, сторони можуть домовитись про таке: «Строк повернення позики за цим договором визначений моментом пред'явлення вимоги позикодавця до позичальника. Позика має бути повернена позичальником протягом семі днів від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це позикодавцем». У наведеному прикладі сторони змінили диспозитивний строкзадоговором, де повернення позики визначено вимогою позикодавця, згідно з чим позика має бути повернена позикодавцю не в тридцятиденний строк, а протягом семі днів.

4. Інші істотні умови встановлені у законі для окремих видів договорів. Також в окремому договорі можуть вказуватись ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Наприклад, сторони договору купівлі-продажу квартири можуть домовитись, щодо відстрочення чи розстрочення платежу та в договорі вказати їх умови (розміри кожного з платежів, яким чином відбувається: перерахування на визначений рахунок продавця у банківський установі чи інше; терміни сплати цих платежів тощо).

5. Права та обов'язки сторін.

Цей структурний елемент тексту договору заповнюється, передусім, з урахуванням вимог щодо прав та обов'язків сторін, які встановлені для того чи іншого договірного виду у законодавстві. У договорах можуть бути встановлені окремі права та обов'язки, щодо яких сторони дійшли згоди, якщо вони не суперечать сутності договору, що укладається,

та приписам законодавства. Наприклад, будуть суперечити закону дії майнового характеру, що ведуть до збільшення майна дарувальника й встановлення відповідних обов'язків обдаровуваного на користь дарувальника у договорі дарування. Такий обов'язок суперечить сутності дарування, що прямо заборонено у ч. 2 ст. 717 ЦК України, де сказано: «Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або не-майнового характеру, не є договором дарування».

Є допустимою зміна прав та обов'язків сторін у договорі, якщо такі права та обов'язки встановлені диспозитивною нормою закону. Так, згідно зі ст. 776 ЦК України, поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, згідно з законом обов'язок виконати поточний ремонт речі, як правило, покладається на наймача, обов'язок виконати капітальний ремонт речі — на наймодавця. У той же час ця норма є диспозитивною, отже, в окремому договорі можна встановити обов'язок наймодавця робити як поточний, так і капітальний ремонт речі. Для цього в договорі треба встановити відповідний обов'язок наймодавця: «Наймодавець зобов'язаний своєчасно проводити за свій рахунок поточний, а також капітальний ремонт речі, переданої у найм». Іншим можливим варіантом є

встановлення в тексті договору обов'язку щодо капітального та поточного ремонту речі, переданої в найм наймачем. Для цього в договорі треба встановити відповідний обов'язок наймача: «Наймач зобов'язаний своєчасно проводити за свій рахунок поточний, а також капітальний

104

ремонт речі, переданої у найм». Якщо сторони погоджуються із правилами, викладеними у ст. 776 ЦК України, вони в договорі можуть встановити обов'язок щодо проведення ремонту речі, переданої в найм, таким чином. У обов'язках наймача слід зазначити: «Наймач зобов'язаний своєчасно проводити за свій рахунок поточний ремонт речі, переданої у найм», а у обов'язках наймодавця вказати: «Наймодавець зобов'язаний своєчасно проводити за свій рахунок капітальний ремонт речі, переданої у найм».

Отже, незважаючи на те, що в основному права та обов'язки сторін встановлені в законі щодо певного виду договорів, їх викладення у договорі є необхідним з таких міркувань.

По-перше. Викладення прав та обов'язків сторін у договорі виконує роз'яснювальну, інформативну функцію, спонукає боржника до виконання зобов'язання. Через встановлення в договорі прав та обов'язків сторони краще розуміють сутність договору, що вони укладають, більш чітко можуть спрямовувати свої подальші дії щодо виконання договірних зобов'язань.

По-друге. Незважаючи на те, що в загальному вигляді права та обов'язки сторін за різними видами договорів встановлені у законі, договір конкретизує ці права та обов'язки.

По-третє. У договорі сторони можуть на свій розсуд змінити ті права та обов'язки, що передбачені диспозитивною нормою закону.

По-четверте. Встановлюються права і обов'язки, що не суперечать сутності правовідносин, в які вступають сторони, та імперативним нормам закону. Так, у договорі купівлі-продажу житла може бути встановлено обов'язок власника припинити реєстрацію за місцем проживання у квартирі, що

105

відчужується, та виселитись із житла, якщо це не зроблено на момент укладення договору, з зазначенням строків виконання вказаних обов'язків. Як правило, вказані вище дії продавець вчиняє вже до укладення договору купівлі-продажу житла, але в окремих випадках бувають винятки, які не суперечать закону. Отже, якщо, наприклад, продавець квартири та покупець є родичами чи добрими знайомими, не виключено, що покупець дозволить продавцю деякий час не виселятись із квартири, поки останній не придбає інше житло. Відповідно, у договорі купівлі-продажу житла може з'явитись обов'язок продавця звільнити квартиру протягом одного місяця з моменту укладення цього договору.

Слід відзначити, що іноді договірні права та обов'язки є обов'язковими не лише для сторін, а також і для правонаступників (спадкоємців; осіб, до яких переходить майно у разі ліквідації юридичної особи; інших набувачів майна). Так, згідно з ч. І ст. 770 ЦК України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права і обов'язки наймодавця. Отже, власник майна, що придбав річ, має додержуватись умов раніше укладеного договору найму та належним чином виконувати права та обв'язки наймодавця[1]. Згідно з ч. 2 ст. 770 ЦК України, сторони можуть встановити в договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється. Отже, якщо

[1] До речі, згідно із ст. 659 ЦК України, у разі продажу майна продавець зобов'язаний попередити покупця про всі права третіх осіб на товар, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо). У разі невиконання цієї вимоги покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на товар

106

в окремому договорі найму буде встановлено, що «у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється», ч. 1 ст. 770 ЦК України щодо цього договору діяти не буде.

4.6. Відповідальність сторін.

Відповідальність сторін нерідко вказується в законодавстві. Так, ст. 36 Закону України «Про

телекомунікації» встановлює, що у разі затримки плати за надані оператором, провайдером телекомунікаційні послуги споживачі сплачують пеню, яка обчислюється від вартості неоплачених послуг у розмірі облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, за який нараховується пеня. У цьому випадку сторони можуть продублювати норму законодавства щодо відповідальності чи просто вказати в договорі, що "Відповідальність сторін за цим договором у разі невиконання чи неналежного виконання взятих на себе зобов'язань застосовується згідно з чинним законодавством".

Сторони можуть на свій розсуд зменшувати договірну відповідальність у порівнянні з законом (якщо закон це припускає, наприклад, фразою "якщо інше не встановлено договором"). Сторони можуть на свій розсуд та за взаємною домовленістю збільшувати договірну відповідальність, встановлену законом (якщо це законом не заборонено чи імперативною нормою закону договірна відповідальність чітко не визначена).

Сторони можуть встановлювати в договорі відповідальність сторін, якщо така не встановлена законодавством. При цьому слід пам'ятати, що відповідальність має наступати у боржника перед кредитором. Розмір договірної відповідальності у вигляді пені щодо суб'єктів господарювання за грошовими зобов'язаннями обмежений, він не може перевищувати



подвійної облікової ставки НБУ, що діяла на час прострочення (Закон України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань"). Найбільш правильним буде вказувати у тексті договору, що пеня у разі прострочення боржником виконання грошового зобов'язання складає певну суму, але не може перевищувати подвійної облікової ставки НБУ, що діяла на час прострочення.

4.7. У розділі договору "Особливі умови" чи «Інші умови» вказуються форс-мажорні обставини та інші умови, що випливають із специфіки договору чи окремо узгоджуються сторонами. Так, у нотаріально посвідчуваних договорах з відчуження нерухомого майна в розділі "Особливі умови" вказується, зокрема, що набувач має здійснити державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, набуте за цим договором.

У цьому ж розділі слід зазначити, у скількох примірниках укладено договір і що всі примірники мають рівну юридичну силу. Зазвичай кількість примірників договору збігається з кількістю сторін.

Документи, у яких викладено зміст правочинів, що пос-відчуються в нотаріальному порядку, виготовляються нотаріусом не менше ніж у двох примірниках, один з яких залишається у справах державної нотаріальної контори, державного нотаріально архіву чи приватного нотаріуса, а інші видаються сторонам. Усі примірники підписуються учасниками правочину. Посвідчувальний напис вчиняється на всіх примірниках правочину. За бажанням учасників правочину кожному з них видається по одному примірнику, про що зазначається у тексті договору.

5. Підписи та печатки сторін.

У цій частині договору зазвичай вказуються наймену-



вання, адреси, номери телефонів, інші засоби зв'язку, банківські реквізити сторін. Вказується код ЄДРПОУ (в Єдиному реєстрі підприємств і організацій України), іноді також — дані про номер свідоцтва про державну реєстрацію та платника податків.

Печатка на договорі має бути тією, якою завіряються підпис керівника та фінансові документи. Для державних юридичних осіб — це гербова печатка. Не можна ставити на договорі печатки "для пакетів" та інші подібні. Штамп підприємства не замінює печатку на договорі.

6. Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса (якщо договір нотаріально посвідчується).

Для нотаріально посвідчених договорів, крім підписів сторін, має бути посвідчувальний напис та печатка нотаріуса. Посвідчувальний напис може бути розміщений як на лицьовому боці оформлюваного документа, так і на його звороті. Посвідчувальний напис має бути написаний зрозуміло, чітко, без підчисток, вільні місця - прокреслені, дописки та інші виправлення -застережені. Для вчинення посвідчувальних написів можуть застосовуватись штампи з текстом відповідного напису. Якщо посвідчувальний напис не вміщується на нотаріально оформлюваному документі, він має бути

продовжений чи викладений повністю на прикріпленому до документа спеціальному бланку нотаріального документа. У цьому разі аркуші, на яких викладено текст документа, і аркуш з посвідчувальним написом прошнуровуються або скріплюються у спосіб, що унеможливлює їх роз'єднання без порушення цілісності, пронумеровуються, кількість аркушів завіряється підписом нотаріуса і скріплюється його печаткою. Для викладення посвідчу -вального напису чи його продовження допускається також



підклейка аркуша. При цьому нотаріус повинен проставити печатку таким чином, щоб частина її відбитка була на підклеєному аркуші.

*Особливості юридичної техніки складання договору шляхом видачі розписки*

Прообразом розписки слід вважати давньоримський хірограф (від грецького «власноручний підпис»), який являв собою документ, що складався у одному примірнику, підписувався боржником і передавався кредитору.

У сучасному праві розписка продовжує застосовуватись і регламентована законом. Це поняття застосовується у двох аспектах. Перший. Цей документ, що видається боржником кредитору, може підтверджувати укладення договору у письмовій формі (ст. 1047 ЦК України). Другий аспект застосування розписки як юридичного документа регламентовано у ч. 1 ст. 545 ЦК України, де вказано, що, прийнявши виконання зобов'язання, кредитор повинен на вимогу боржника видати йому розписку про одержання виконання частково або в повному обсязі. В останньому випадку, підкреслюємо, розписка не є документом, що оформлює договір як такий, оскільки тут існує окремий письмовий документ — «Договір», який підписується двома сторонами та, крім того, існує ще й розписка як окремий документ, що підтверджує виконання боржником зобов'язання.

Оскільки виходячи з тематики книги нас цікавить не розписка взагалі, а саме складання договору шляхом видачі розписки, розкриємо докладніше саме цей аспект.

Отже, розписка як документ, що оформлює укладений договір, застосовується передусім щодо договорів позики між громадянами. Юридичним підґрунтям для цього є ч. 2 ст. 1047 ЦК України, де вказано, що на підтвердження

**ПО**

укладення договору позики та його умов може б? представлена розписка позичальника або інший докуме який посвідчує передання йому позикодавцем визначеі грошової суми або визначеної кількості речей.

У розписці як юридичному документі мають бути вказі обов'язкові реквізити (місце, назва документу: «Розписк дата складання, адресні та паспортні дані сторін), гроше сума із посиланням на валюту зобов'язання[1], що перейти від кредитора до боржника, проценти (якщо визначаюі ся за домовленістю), також може бути вказано строк л вернення позики. Наприкінці розписки ставиться підп боржника з зазначенням його прізвища та ініціалів.

Причому, слід враховувати, що ст. 545 ЦК України всі новлює правила щодо повернення розписки. Якщо бор: ник видав кредиторові борговий документ, кредитор, пр ймаючи виконання зобов'язання, повинен повернути йо боржникові. У разі неможливості повернення боргового д кумента кредитор повинен вказати про це у розписці, я:

[1] Згідно зі ст. 533 ЦК України, грошове зобов'язання має бу виконане у гривнях. Якщо у зобов'язанні визначено грошові еквівалент в іноземній валюті, сума, що підлягає сплаті у гри нях, визначається за офіційним курсом відповідної валюти і день платежу, якщо інший порядок її визначення не встановл> ний договором або законом чи іншим нормативно-правові/ актом. Використання іноземної валюти, а також платіжні документів в іноземній валюті при здійсненні розрахунків і-території України за зобов'язаннями допускається у випадка порядку та на умовах, встановлених законом.

Якщо договором не встановлений строк повернення позики аб

Цей СТРОК ВИЗНаЧеНИЙ МОМеНТОМ Пред'ЯВЛеННЯ ВИМОГИ, ПОЗИ![1]

має бути повернена позичальником протягом тридцяти дн від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це, якщо інше н встановлено договором.

він видає. Наявність боргового документа у боржника підтверджує виконання ним свого обов'язку. У разі відмови кредитора повернути борговий документ або видати розписку боржник має право затримати виконання зобов'язання, внаслідок чого настає прострочення кредитора. Підкреслимо, що стосовно повернення кредитором розписки боржнику на знак виконання зобов'язання останнім слід розрізняти дві ситуації із неоднаковими правовими наслідками. Перша пов'язана з неможливістю повернення розписки кредитором боржнику (наприклад, через її втрату). У цьому разі кредитор на підставі ч. 1 ст. 545 ЦК України видає боржнику розписку про одержання виконання та вказує в ній про неможливість повернення боржнику виданої ним кредитору розписки через втрату останньої. Інша річ, колт кредитор відмовляє боржнику в поверненні розписки, тод як ця розписка є у нього в наявності. Це дозволяє боржник; затримати виконання зобов'язання (ч. 4 ст. 545 ЦК Украї ни) чи здійснити виконання у депозит нотаріуса (ст. 537 ЦІ України).

### 1.6.2. Структурд договору при його УКЛАДЕННІ

ШЛЯХОМ Обміну ЛИСТАМИ, ТЕЛЕГРАМАМИ

Ст. 207 ЦК України встановлює таке: правочин вважаєті ся вчиненим у письмовій формі, якщо його зміст зафіксов: ний в одному або кількох документах, у листах, телеграма якими обмінялися сторони. Отже, правомірно говорити пі те, що договір є укладеним належним чином, якщо йо зміст викладений не лише в одному документі, а у кільк документах, якими обмінюються сторони. Тому наявкіс одного документа, що має назву «Договір», - не єдин
варіант існування письмового договору. Це може бути *і*

112

кілька документів. В одному з них має бути викладена пропозиція однієї сторони укласти договір, що оформлюється листом одного суб'єкта підприємницької діяльності іншому. У відповіді має бути повне та безумовне прийняття цієї пропозиції. Ці два документи і будуть складати договір, укладений шляхом обміну листами, але з урахуванням вказаних нижче вимог. Підкреслимо, що таке укладення договору має повністю враховувати вимоги ч. 1 ст. 638 ЦК України про те, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягай згоди з усіх істотних умов договору. Отже, якщо зміст договору викладений у кількох документах, якими обмінюються сторони, в них мають бути відображені істотні умови договору, і з документів має випливати згода з цими умовами кожної із сторін, що укладають договір.

Слід розуміти, що укладення договору в письмовій формі можуть підтверджувати не будь-які документи а лише ті, що відповідають певним вимогам. Документ, що вміщує пропозицію укласти договір, має відповідати ознакам оферти, а документ, що дозволяє говорити про згоду з офертою, має відповідати ознакам акцепту. Офертою є юридично належна пропозиція укласти договір; акцептом — юридично належна згода укласти договір на умовах, зазначених в оферті. Це підтверджується в ч. 2 ст. 638, де вказано, що договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття. Наприклад, оферта може бути оформлена га-

113

рантійним листом[1], який адресовано конкретній особі. У цьому гарантійному листі зазначаються обов'язкові реквізити (назва, адреса одержувача спочатку; посада, підпис, ШБ вповноваженої особи - оферента, дата, печатка юридичної особи наприкінці) і додається приблизно такий текст: «Готові гарантовано відпустити Вам на умовах повної попередньої оплати протягом березня поточного року бензит
А-76 у кількості від ___ до ___ тонн за ціною ____ грн. зг
одну тонну (з урахуванням ПДВ) на умовах самовивозу : нафтобази «Пролісок» (м. Харків, вул. К.Корка, 16). Строї для відповіді на цю пропозицію - до 13 лютого поточноп року». Своєчасна

відповідь (акцепт) на цю пропозицію буд свідчити про укладення договору у письмовій формі, зміс якого викладений у кількох документах.

Реклама або інші пропозиції, адресовані невизначеном колу осіб, є запрошенням робити пропозиції укласти до говір, якщо інше не вказано в рекламі або інших пропс зиціях. Отже, реклама може спонукати зацікавлену особ зробити оферту.

Пропозиція укласти договір може бути відкликана до мс менту або в момент її одержання адресатом. Пропозиці укласти договір, одержана адресатом, не може бути відклі кана протягом строку для відповіді, якщо інше не вказаг у пропозиції або не випливає з її суті чи обставин, за які вона була зроблена. Так, викладена вище оферта може буї сформульована як відклична: «Готові відпустити Вам прот:

! У практиці застосовується поняття «гарантійний лист». За сво значенням воно пов'язано не з «гарантією» (цивільно-правов! спосіб забезпечення зобов'язання), а ближче до слова «гаранг вано», тобто з гарантією того, що слово (пропозиція) не буде зі ненопринаймні певний строк (у оферті із строком для відповіді).



гом березня поточного року бензин А-76 за ціною____ грн. за одну тонну (з урахуванням ПДВ) у кількості ___тонн на загальну суму _____ грн. (з урахуванням ПДВ) на умовах самовивозу з нафтобази ТОВ «Нафта» (м. Харків, вул. К. Корка, 16). Оплата здійснюється попередньо на підставі рахунку, що виставляється особі, яка першою прийняла цю пропозицію. Строк для відповіді на цю пропозицію - до 13 лютого поточного року. Ця пропозиція може бути від кликана у разі прийняття пропозиції іншою зацікавленою особою».

Відповідь особи, якій адресовано пропозицію укласти договір, про її прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною. На наведену вище оферту акцептант має направити на адресу оферента гарантійний лист такого змісту: «Приймаємо Вашу пропозицію щодо постачання протягом березня поточного року бензину А-76 за ціною ___ грн. за одну тонну (з урахуванням ПДВ) у кількості ___тонн на загальну суму _____грн. (з урахуванням ПДВ). Гарантуємо повну попередню оплату вказаної кількості бензину А-76 протягом двох днів з моменту отримання від Вас рахунку-фактури на вищезазначену суму. Зобов'язуємося забезпечити самовивіз бензину з нафтобази ТОВ «Нафта» (м. Харків, вул. К.Корка, 16) протягом березня поточного року».

Якщо особа, яка одержала пропозицію укласти договір, у межах строку для відповіді вчинила дію відповідно до вказаних у пропозиції умов договору (відвантажила товари, надала послуги, виконала роботи, сплатила відповідну суму грошей тощо), яка засвідчила її бажання укласти договір, ця дія є прийняттям пропозиції, якщо інше не вказано в пропозиції укласти договір або не встановлено законом.

Особа, яка прийняла пропозицію, може відкликати свою



відповідь про її прийняття, повідомивши про це особу, яка зробила пропозицію укласти договір, до моменту або в момент одержання нею відповіді про прийняття пропозиції. Отже, якщо відповідь на пропозицію укласти договір надіслана поштою, від неї можна відмовитись через направлення відповідної відмови кур'єром, що має доставити цю відмову раніше чи під час одержання акцептантом відповіді про прийняття пропозиції. Інакше мова може йти вже про розірвання договору, і не виключено, що із компенсацією збитків оференту, якщо він уже вчинив відповідні дії, спрямовані на виконання договору, і в нього виникли відповідні витрати, пов'язані з укладеним договором.

Якщо у пропозиції укласти договір зазначено строк для відповіді, договір вважається укладеним після того, як особа, яка зробила пропозицію, одержала відповідь про прийняття пропозиції протягом

цього строку. Якщо пропозицію укласти договір зроблено усно, в ній не вказано строк для відповіді, договір є укладеним, після того, як особа, якій було зроблено пропозицію, негайно заявила про її прийняття. За умови, що пропозицію укласти договір, в якій не зазначено строк для відповіді, зроблено у письмовій формі, договір є укладеним, якщо особа, яка зробила пропозицію, одержала відповідь протягом строку, встановленого актом цивільного законодавства, а у разі не встановлення строку - протягом нормально необхідного для цього часу.

Якщо відповідь про прийняття пропозиції укласти договір одержано із запізненням, особа, яка зробила пропозицію, звільняється від відповідних зобов'язань. Якщс відповідь про прийняття пропозиції укласти договір булї відправлена своєчасно, але одержана із запізненням, осо ба, яка зробила пропозицію укласти договір, ЗВІЛЬНЯЄТЬСІ

116

від відповідних зобов'язань, якщо вона негайно повідомила особу, якій було направлено пропозицію, про одержання відповіді із запізненням. Відповідь, одержана із запізненням, є новою пропозицією.

За згодою особи, яка зробила пропозицію, договір може вважатись укладеним незалежно від того, що відповідь про прийняття пропозиції укласти договір було відправлено та (або) одержано із запізненням.

Відповідь про згоду укласти договір на інших, ніж було запропоновано, умовах є відмовою від одержаної пропозиції і водночас новою пропозицією особі, яка зробила попередню пропозицію. Так, у розглянутій вище ситуації з офертою про поставку бензину особа, що отримала пропозицію, може викласти власну зустрічну пропозицію щодо укладення договору на нових умовах і зробити це гарантійним листом. У його тексті може бути вказано таке: «На Вашу пропозицію щодо постачання протягом березня поточного року бензину А-76 за ціною ___ грн. за одну тонну (з урахуванням ПДВ) у кількості ___ тонн на загальну суму _____ грн. (з урахуванням ПДВ) згодні і гарантуємо повну оплату вказаної кількості бензину А-76 за таких умов: попередня оплата
— _____ грн. (з урахуванням ПДВ) протягом двох днів з моменту отримання від Вас рахунку-фактури; решта суми
- _____ грн. (з урахуванням ПДВ) буде сплачена нами на Ваш рахунок п'ятнадцятого березня поточного року. У разі прийняття Вами пропозиції зобов'язуємося забезпечити самовивіз бензину А-76 у кількості ___тонн з нафтобази «Пролісок» (м. Харків, вул. К.Корка, 16) протягом березня поточного року».

Підкреслюємо, що у подальшому, якщо відбувся обмін листами за вищенаведеними вимогами, закон не передбачає

117

наступне укладення єдиного документа з назвою «Договір». Обмін листами вказує на те, що договір вважається укладеним належним чином у письмовій формі. Такий підхід до побудови договору як юридичного документа, коли сторони укладають правочин шляхом обміну листами, є характерним для контрагентів, що вже мають багаторічний досвід добрих взаємних договірних відносин чи є суб'єктами, які укладають велику кількість договорів, добре обізнані у певній сфері діяльності, знайомі з правилами ділового обороту. Отже, у складанні детальних договорів за наведеним вище підходом, коли підписується єдиний документ, немає необхідності. Такі договори можуть вчинятись у сферах, де існує досить ретельна правова регламентація.

Що стосується варіантів укладення договору в письмовій формі, то слід додати, що *правочин* вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо воля сторін виражена *за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку.* Правочин вважається таким, що вчине-

ний у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами). Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою.

Використання при укладенні правочинів факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного або іншого копіювання, електронно-числового підпису або іншого аналога власноручного підпису допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства, або за письмовою згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручню підписів.

118

Для того щоб підпис та печатка юридичної особи на документі, що отримано за факсом, вважалися належними, у тому числі могли вважатися як оферта чи акцепт (за дотримання вимог, що до них висуваються), достатньо домовленості про це сторін, що підтверджується письмовим документом. Наприклад, суб'єкти підприємництва можуть укласти між собою угоду про використання факсимільного відтворення підпису та печатки юридичної особи при укладанні правочинів та послатись при цьому на ч. 3 ст. 207 ЦК України. Цього буде достатньо для того, щоб договори, які укладаються через обмін документами засобами факсимільного зв'язку, були законними. У той же час такий спосіб не може бути належним у випадку, коли закон висуває спеціальні вимоги щодо укладання певних договорів. Так, ст. 657 ЦК України вказує на те, що договір купівлі-продажу нерухомості має бути нотаріально посвідченим. Отже, укладення такого договору через обмін факсограмами буде суперечити закону.

Окремого висвітлення заслуговує укладення договорів, що мають електронний цифровий підпис. Ця процедура досить докладно регламентована законодавством, хоча на практиці застосовується не дуже широко.

Ст. 1 Закону України «Про електронний цифровий підпис» вказує, що електронний цифровий підпис - вид електронного підпису, отриманого за результатом криптографічного перетворення набору електронних даних, який додається до цього набору або логічно з ним поєднується і дає змогу підтвердити його цілісність та ідентифікувати підписувача. Електронний цифровий підпис накладається за допомогою особистого ключа і перевіряється за допомогою відкритого ключа. Отже, електронний підпис є набором

119

певної інформації в електронному вигляді, що відповідає певним вимогам, яку особа обирає для власної ідентифікації. Це умовно назвали «електронним підписом», хоч із звичайним підписом особи, яким вона звикла розписуватись на папері проводити пряму аналогію не слід, це є різні речі. Адже в преамбулі вищезгаданого закону вказано, що його дія не поширюється на відносини, що виникають під час використання інших видів електронного підпису, в тому числі переведеного у цифрову форму зображення власноручного підпису.

Електронний цифровий підпис призначений для забезпечення діяльності фізичних та юридичних осіб, яка здійснюється з використанням електронних документів. Електронний цифровий підпис використовується фізичними та юридичними особами - суб'єктами електронного документообігу для ідентифікації підписувача та підтвердження цілісності даних в електронній формі. Нотаріальні дії із засвідчення справжності електронного цифрового підпису на електронних документах вчиняються згідно з порядком, встановленим законом.

У п. 2 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України записано, що нотаріуси засвідчують справжність електронного цифрового підпису на електронних документах (за наявності технічної можливості роботи з електронними документами). Застосування електронного цифрового підпису на правочинах здійснюється нотаріусом при наявності технічних можливостей роботи з електронними документами на підставі попередньої письмової згоди підписувача на застосування електронного цифрового підпису. Заява повинна містити перелік правочинів, на яких застосовуватиметься електронний цифровий підпис.

120

У разі застосування електронного цифрового підпису нотаріус повинен встановити особу підписувана та перевірити його дієздатність, а також обсяг правоздатності юридичної особи та повноважень її представника. Перевірка цілісності електронного документа здійснюється шляхом перевірки електронного цифрового підпису. Як оригінал електронного документа[1] не може бути застосовано свідоцтво про право на спадщину; документ, який відповідно до законодавства може бути створений лише в одному оригінальному примірнику, крім випадків існування централізованого сховища оригіналів електронних документів та інших випадків, передбачених законом.

Чинність і належність відкритого ключа підписувачу перевіряється за допомогою посиленого сертифіката ключа, виданого акредитованим центром сертифікації ключів.

Посилений сертифікат ключа, крім обов'язкових даних, які містяться в сертифікаті ключа, повинен мати ознаку посиленого сертифіката ключа (ст. 6 Закону України "Про електронний цифровий підпис").

Посилений сертифікат ключа може бути як в електронній формі, так і у формі документа на папері.

Звичайно, використання електронного цифрового підпису є справою більше майбутнього, ніж сьогодення, але про його існування та застосування треба замислюватись уже зараз і, за необхідності, використовувати. Для цього вже створені необхідні законодавчі умови.

[1] Див. Закон України від 22.05.2003 № 852-1У "Про електронний цифровий підпис".

121

## 1.7. Закріплення в договорі факту передання речі, результатів робіт. підтвердження наданих послуї

Факти передання речі, результатів виконани: робіт, підтвердження факту надання послуг нерідкі супроводжуються складанням і підписанням відповідни актів (прийому - передання речі, виконаних робіт, надани послуг). *Цей акт, якщо необхідність його складання визначен договором, є невід'ємною частиною договору,* укладеної сторонами, і підтверджує факт виконання зобов'язано стороною відповідного зобов'язання за договором. Сл зазначити, що українським законодавством складання ак-приймання-передання речі чітко не регламентоване, і ТОЇУ сторони можуть врегулювати це питання переважно і власний розсуд.

Слід відмітити, що деякі статті українського законодавст за окремими договорами передбачають складай: відповідного акту в обов'язковому порядку. Так, ст. 7 ЦК України встановлює, щодо найму будівлі .наступі Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної спору (їх окремої частини) оформляється відповідним документ (актом), який підписується сторонами договору. З цьс моменту починається обчислення строку договору най] якщо інше не встановлено договором. Повернення найма[1] предмета договору найму будівлі оформляється ВІДПОВІДЇ документом (актом), який підписується сторонами договс З цього моменту договір найму припиняється. Отже, а ■ передання будівлі надається тут право встановлювальн

122

та правоприпиняючого значення щодо обчислення строку договору договору найму будівлі.

*Передання речі і її визначення у тексті договору.*

Передання речі і підтвердження цього факту у договорах є важливими аспектами договірного процесу. Пов'язано це, перш за все, з тим, що передання речі в багатьох договорах (купівля-продаж, міна, дарування, оренда і ін.) підтверджує виконання обов'язку боржника з передання ним речі кредитору.

У деяких випадках, наприклад, при укладенні договору дарування із обов'язком передати дарунок у

майбутньому (ст. 723 ЦК України), договором дарування встановлюється обов'язок дарувальника передати дарунок обдаровуваному. У разі настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановлених договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, обдаровуваний має право вимагати від дарувальника передання дарунку або відшкодування його вартості. Отже, факт передання речі є важливим щодо встановлення його настання з юридичної точки зору. У такому договорі має бути чітко встановлений обов'язок дарувальника передати річ у майбутньому (у розділі договору «Права та обов'язки сторін»). Крім того, мають бути зазначені строки передання речі чи відкладальна обставина. Наприклад: "Житло за цим договором має бути передано дарувальником обдаровуваному протягом одного місяця з моменту нотаріального посвідчення цього договору".

Слід розрізняти фактичну і юридичну передачу речі. Фактичне передання речі вказує на те, що річ передана «з рук на руки». Юридична передання речі може збігатися з фактичною передачею, але це буває не завжди. Так, юридичне



передання речі може підтверджуватися передачею символів речі (ключів, макетів), документів, підтверджуючих право на річ, інших документів, підтверджуючих приналежність предмета договору (ст. 722 ЦК України). З погляду юриспруденції і правових наслідків важливою є, перш за все, юридична передача речі. Адже в багатьох договорах (окрім тих, які підлягають нотаріальному посвідченню і державній реєстрації) саме з моментом передання речі пов'язаний перехід права власності на майно (ст. 334 ЦК України). В інших договорах (які одержали назву реальних) саме передання речі встановлює момент, з якого договір вважається укладеним (ч. 2 ст. 640 ЦК України).

Розглянемо детально юридичну передачу речі і окремі варіанти, що її підтверджують.

Збіг фактичної і юридичної передачі речі зустрічається практично завжди при укладанні дрібних побутових правочинів. Оскільки більшість дрібних побутових угод виконуються в момент їх укладання (передання продавцем у магазині продуктів харчування покупцю і т.ін.), говорите про текстовий опис у договорі цієї передачі немає сенсу Фактична і юридична передача речі можуть збігатися прг укладанні договорів з рухомим майном (побутової техніки продуктів харчування і т.ін.).

Що стосується нерухомого майна, то договори пр( його відчуження підлягають нотаріальному посвідченню і фактичне передання речі, наприклад, у приміщенн нотаріальної контори, практично виключено. Оскілью сторони вказують у договорі, що річ передано набувачеі і факт її передання може впливати на факт укладенн договору (наприклад, реального договору даруванн



житлового будинку), то має використовуватися символьна передання речі (ст. 722 ЦК України). Ст. 722 ЦК України, що регламентує символьну передачу речі, безпосередньо стосується договору дарування. У той же час застосовувати її за аналогією можна також до інших договорів щодо передання речі, оскільки закон це не забороняє, і такий підхід не суперечить сутності символьної передання речі.

Перш ніж перейти до символьної передачі речі стосовно сучасного цивільно-правового договору, для кращого розуміння її суті треба сказати про те, що здавна приділялася увага різним символам при переданні будь-чого. Так, у багатьох державах символами влади були клейноди, які передавалися новому главі держави і символізували передачу влади. Ця традиція в деяких країнах збереглася до наших часів. При захопленні міста внаслідок військові дій, його мешканці нерідко вручали командувачу військами символічний ключ від міста. У Стародавньому Римі був відомий обряд манціпації, у процесі якого на одну чашу вагів насипали, наприклад, жменю зерна, на іншу клали золоту монету. Цим символізувалася купівля врожаю (але не цієї жмені, яка була скоріше символом) за золоті монети.

Такий історичний відступ необхідний тому, що автору доводилося обговорювати тему символьної передачі речі з практикуючими юристами, деякі з яких помилково цю конструкцію, регламентовану у ЦК України, вважають новою. Насправді ж символьна передача речі є досить відомою і звичною в

Європі конструкцією, що здавна застосовувалася не лише у договірному праві, але і в інших сферах життя. Розглянемо докладніше, що таке символьна передача речі і як вірно відобразити факт її здійснення в

125

тексті договору.

Рекомендується вказувати, що розуміють сторони під передачею речі в укладеному ними договорі: прийняття продавцем символів речі (ключів, макетів тощо), фактичне вселення (для житлового приміщення) тощо. Має бути відображено, коли фактично відбулося передання речі від однієї сторони до іншої, що саме про це свідчить.

Оскільки найдетальніше символьна передача речі регламентована законодавством саме для договору дарування, а передання речі через символи є найбільш характерним саме для нерухомого майна, розглянемо це докладно у такому аспекті.

При даруванні житла йдеться про ті випадки, коли прі нотаріальному посвідченні договору відбувається символьні передача житлового будинку врученням ключів від нього документів на житло тощо. **При цьому сторони мають чітк усвідомлювати, що передаються не ключі чи документи я такі, а саме житло через передачу його символів.**

Слід відрізняти символічну передачу речі від випадковог збігу обставин, які зовні можуть нагадувати символічну пе редачу речі. Наприклад, у дарувальника під час укладенн договору випадково з руки випадають ключі від квартирі Обдаровуваний, як ввічлива людина, поблизу якої впах ключі, підняв їх і віддав дарувальнику. Незважаючи на т що бачимо факт, коли ключі переходили з рук дарувальниі в руки обдаровуваного під час укладення договору, у навед ному прикладі немає символічного передачння речі. Це в падковий збіг обставин, що зовні дійсно нагадує символіч передачу житла, але це насправді є факт, якому сторони надавали значення передання речі. Головне для символ:

126

ного передання речі — воля сторін, їх внутрішнє бажання щодо передання речі у такий спосіб, яке реалізується у цій символічній передачі. Інший приклад. Дарувальник забув у приміщенні нотаріальної контори ключі від квартири чи документи на неї. Обдаровуваний, щоб зробити послугу да-рувальнику, повернувся та взяв їх, щоб віддати дарувальни-ку. Це не є символічна передача речі, оскільки сторони не надавали вказаній обставині такого значення.

Отже, момент передання житла за договором дарування має бути чітко висвітлений у договорі. У тексті договору мають бути ясно вказані ті дії, що свідчать про таку передачу. Наприклад: "Сторони договору дарування домовились, що під передачею квартири за цим договором вони розуміють символічну її передачу через передання ключів. Символічна передача квартири відбулася при укладенні цього договору дарування, оскільки в присутності нотаріуса дарувальник передав ключі обдаровуваному, а обдаровуваний прийняв ключі від дарувальника, що сторони цього договору підтверджують". Факт символічної передачі житла може бути відображений у тексті договору також фразою: "Дарувальник у присутності нотаріуса передав обдаровуваному ключі від квартири, а обдаровуваний прийняв ці ключі від дарувальника. Сторони цього договору домовились, що передання ключів від квартири, що відбулося у присутності нотаріуса, символізує щодо цього договору передачу квартири від дарувальника до обдаровуваного". Інший варіант: «Дарувальник згідно з цим договором передав квартиру обдаровуваному, а обдаровуваний прийняв від дарувальника квартиру на умовах, передбачених цим договором. Про передачу квартири дарувальником обдаровуваному та її

127

прийняття обдаровуваним від дарувальника свідчать такі факти: ... (фактичне проживання обдаровуваного в житлі на момент укладення договору дарування; символічна передача речі — передання в присутності нотаріуса ключів тощо)". Нагадаємо, що в цьому випадку договірне зобов'язання дарувальника передати майно в майбутньому не виникає й не відображується в договорі,

оскільки у вказаному прикладі йдеться про реальний договір дарування.

Передання житла через символ (наприклад, ключ) вважається таким, що відбулося, навіть якщо символічним ключем фактично не можна відкрити квартиру. Для того щоб символічна передача речі мала юридичне значення, не має суттєвого значення технічна функціональність символічного ключа. Головне, щоб під певною дією, що передбачена сторонами в договорі, сторони дійсно розуміли передачу речі. Для укладення реального договору дарування житла важливо, щоб такі дії були дійсно вчинені сторонами, а це означатиме, що передання майна відбулося.

Отже, якщо дарувальник переплутав під час символічно' передання ключ і віддав обдаровуваному інший ключ, *і* останній такий ключ прийняв, і під цим сторони розумілі передачу квартири, передання житла є таким, що відбулося Тому нотаріус не повинен пересвідчуватись, чи підходиті символічний ключ до дверей житла, чи можна ним насправд відчинити двері квартири. Він лише має встановити, чі сторони дійсно розуміють під певною дією (передачек ключа, документів тощо) передачу речі, а також виявиг з Тексту договору, чи вважаються такі дії передачею житл щодо волевиявлення сторін.

Наведені міркування відповідають ч. 4 ст. 722 ЦК Україні

128

яка регламентує символічну передачу дарунка (зокрема, житла). Так, передбачено, що прийняття обдаровуваним документів, які посвідчують право власності на річ, інших документів, які посвідчують належність дарувальникові предмета договору або символів речі (ключів, макетів тощо), є прийняттям дарунка.

Символьна передача речі може відбуватися за аналогією із застосуванням ст. 722 ЦК України й стосовно інших логоворів, якщо сторони домовляться про це й відобразять таку домовленість у тексті договору. Наведемо відповідний приклад щодо договору ренти:

«5. ПЕРЕДАННЯ КВАРТИРИ

1. Сторони домовились, що під передачею квартири за цим Договором слід вважати символьну передачу речі. Передання одержувачем ренти від платника ренти ключів від квартири та прийняття платником ренти від одержувача ренти цих ключів свідчить про те, що передання квартири за цим Договором відбулось.

2. Під час нотаріального посвідчення цього Договору одержувач ренти передав платнику ренти ключі від квартири, а платник ренти прийняв від одержувача ренти ці ключі. Сторони усвідомлюють, що цим підтверджено передачу квартири на умовах цього Договору від одержувача ренти платнику ренти».

*Передання результатів робіт та її відображення в тексті договору*

Результатом виконання робіт є передбачене договором підряду виготовлення підрядником нової речі, поліпшення речі через її обробку, переробку, ремонт, інший обумовлений результат робіт. Текстовим підтвердженням виконаноїроботи

129

нерідко є акт виконаних робіт, необхідність складання як( за результатами робіт корисно відобразити при складаї договору в його тексті[1]. У акті відображається вид ро( фактично проведених підрядником з вказівкою ще кількості виробленої (виготовленої) продукції, відповідні робіт умовам договору і факт їх передання підрядник замовнику, а також факт прийняття замовником ро( виконаних підрядником.

Що стосується договорів, правовою метою яких виконання робіт (підряд) або надання послуг (перевезен зберігання тощо), то тут важливим є підтверджеі виконання робіт або надання послуг. Іноді це відображує! у законодавстві. Так, ч. 2 ст. 720 ЦК РФ говорить про те, замовник, що виявив недоліки в роботі при її приймаї має право посилатися на них у випадках, якщо *в акті а іншому документі, що засвідчує приймання,* були обумовлеї недоліки або можливість подальшого пред'явлення вим про їх усунення.

Застосування акта виконаних робіт в українськ законодавстві не знайшло докладної регламентації. Але ст. 853 ЦК України вказує на те, що *замовник зобов 'ЯЗІ прийняти роботу, виконану підрядником*

*відповідно до дого підряду,* оглянути її і в разі виявлення допущених у ро

[1] Напр.: «За результатами виконаних робіт сторони складають виконаних робіт, в якому відображується вид робіт, фактично *щ* дених підрядником з відображенням кількості виробленої (виготс ної) продукції, відповідність робіт умовам договору та факт їх г дання підрядником замовнику, а також приймання замовником | виконаних підрядником. Акт виконаних робіт підписується сторо і є невід'ємною частиною (додатком) цього Договору».

130

відступів від умов договору або інших недоліків негайно заявити про них підрядникові. Якщо замовник не зробить такої заяви, він втрачає право у подальшому посилатися на ці відступи від умов договору або недоліки у виконаній роботі. Отже, по-перше, прийняття роботи зі складанням акта виконаних робіт є можливим, якщо таке оформлення прийняття роботи буде відповідати договору підряду, тобто передбачено ним. По-друге, фіксація недоліків робіт у акті виконаних робіт дозволить замовнику у подальшому посилатися на відступи від умов договору або недоліки у виконаній роботі.

Тому складання акта виконаних робіт дає підставу згодом посилатися на нього не тільки як підтвердження виконаної роботи, але і для доказу виявлених у ній недоліків. Значить, якщо сторони дійдуть згоди про складання акта приймання-передання робіт в їх підтвердження, це бажано вказати в тексті договору. Наприклад: «На підтвердження робіт, виконаних за цим договором, сторони складають і підписують акт виконаних робіт. У разі виявлення недоліків виконаних робіт при їх прийманні замовником в цьому акті вказуються виявлені недоліки». Коли сторони підписують акт виконаних робіт або наданих послуг, він є невід'ємною частиною відповідного договору і оформлюється як його додаток.

На жаль, в актах виконаних робіт сторони іноді не дотримуються основних вимог, що відображають суть цього документа. Наведемо приклад неуважного відображення в акті виконаних робіт деяких моментів, що може призвести надалі до невизначеності щодо результату фактично виконаних робіт. Так, на виконання договору про виготовлення книжкової продукціїміж друкарнею С. і видавництвом Н.

131

за фактом виконаних робіт був складений «Акт приймання здачі виконаних робіт». У тексті цього акта вказано, що під:

рядником були проведені роботи на суму _____ гривен:

При цьому в акті не вказано, скільки примірників і якг саме книг було віддруковано. Такий підхід при складані подібного акта навряд чи можна визнати вдалим. Адже ваі тість робіт могла змінитися через подорожчання матеріалі а з акта виконаних робіт неможливо встановити, скільк саме продукції було передано фактично замовнику. То?» до складання акта виконаних робіт слід підходити з не меі шою увагою і скрупульозністю, ніж до складання само договору. Якщо договір про виконання робіт передусім до воляє виявити та підтверджує наміри сторін щодо вчинен го правочину, а також встановлює їх обов'язки на майбутті то акт виконаних робіт підтверджує факт виконання ц обов'язків підрядником.

*Підтвердження в договорі факту надання послуг.* Відрг ж відзначимо, що за загальним правилом надана послз споживається в процесі її здійснення. Тобто матеріальн результат надання послуги часто відсутній через її прирс і підтвердити її наявність з часом (інколи навіть через г великий проміжок) з прямим підтвердженням цього буї просто неможливо. Так, проглянутий кінофільм, прове^ на лекція, інші послуги можуть підтверджуватися лише і прямими результатами (квитком у кінотеатр; конспекте написаним за результатом лекції тощо). Певна річ, є щ< отримані через надання послуги позитивні емоції, але воі звісно, не мають документальної форми. Отже, у відносні між суб'єктами підприємницької діяльності основним ; кументом, який може підтвердити фактично надані посл на підставі укладеного договору, є, передусім, акт надаї

132

послуг.

Тому складання акта наданих послуг виконує не тількь юридичну оформлювальну функцію, яка полягає у підтвердженні сторонами виконання обов'язків стороною-вико-навцем і факту наданої послуги. Можна відзначити такоя звітно-фінансову функцію акта виконаних робіт, яка щодс суб'єкта підприємницької діяльності підтверджує правомірне витрачення грошових коштів.

Якщо сторони дійдуть рішення про складання акта наданих послуг на їх підтвердження, це бажано вказати в тест договору. Наприклад: «На підтвердження надання послуг *зг* цим Договором сторони складають і підписують акт наданих послуг».

У самому акті наданих послуг рекомендується вказувати не лише факт надання послуги, але і те, чи послуга наданг особисто виконавцем, якщо саме такий варіант передбачений договором. Це важливо виходячи із ст. 902 ЦК України, де як загальне правило встановлено, що виконавець повинен надати послугу особисто. Лише 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.

Підсумовуючи, слід відзначити, що складання акте прийому-передання речі, актів виконаних робіт чи наданих послуг необхідно рекомендувати у випадках, коли хоча б > однієї із сторін є підстави вважати, що даний факт може бути поставлений згодом під сумнів. Доказовості факту прийому-передання речі, виконаних робіт, наданих послуг слугують відповідні акти.

У договорах, де сторони не вважають за необхідне



складання актів про передання речі, виконання робіт, надання послуг, принаймні має бути вказано, що саме сторони розуміють під цими фактами і коли відповідний обов'язок слід вважати виконаним. Наприклад, у договорі позики можна вказати: «Позика вважається поверненою позичальником позикодавцю у момент зарахування грошової суми, що позичалася, на банківський рахунок позикодавця». Як бачимо, у останній ситуації складання акта приймання — передання речі є навіть зайвим через специфіку виконання зобов'язання. Оскільки виконання здійснюється зарахуванням на банківський рахунок, то саме цей факт буде підтвердженням виконання відповідного обов'язку позичальника.

Водночас, у письмових договорах, де передання речі здійснюється при їх укладенні, слід відобразити, що фактична або юридична (за допомогою символів) передання речі здійснилася і чим саме це підтверджується (що під цим слід вважати). Як це зробити, детально вже було сказано вище.



## 1.8. Особливості укладення договору представником

Правочини, у тому числі договори, укладаються особами як особисто, так і через представників, що наділені відповідними повноваженнями.

Представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити пра-вочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Не є представником особа, яка хоч і діє в чужих інтересах, але від власного імені, а також особа, уповноважена на ведення переговорів

щодо можливих у майбутньому правочинів. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

Представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку він представляє. Представник не може вчиняти право-чин, який відповідно до його змісту може бути вчинений лише особисто тією особою, яку він представляє. Так, укладання заповіту не може бути вчинено за дорученням, а має здійснюватись заповідачем особисто.

Представник діє від імені особи, яку він представляє та в її інтересах.

Представник не може вчиняти правочин від імені особи, яку він представляє, у своїх інтересах або в інтересах іншої особи, представником якої він одночасно є, за винятком комерційного представництва, а також щодо інших осіб, встановлених законом.

Через представника можуть діяти як фізичні, так і юри-



дичні особи.

Укладення договорів представником широко застосі вується при вчиненні правочинів від імені юридичної осі би. Особливістю є те, що особа, яка за законом або устано; чими документами юридичної особи виступає від її імет повинна діяти в інтересах юридичної особи, яку вона пре, ставляє, добросовісно і розумно. Вона зобов'язана на ві могу органів юридичної особи, якщо інше не передбачег законом або установчими документами юридичної особ: відшкодувати збитки, завдані нею юридичній особі. Осо( ливість юридичної особи виявляється в тому, що в цивіл: них відносинах (на відміну від фізичних осіб) вона *заьжі* діє через конкретних фізичних осіб, що її представляют Це виявляється й у тому, що при укладенні договорів юрі дичними особами у найменуванні сторін, крім назви юрі дичної особи, вказано й фізичну особу, яка діє від її іме (наприклад, директор), та відповідну підставу для предста: ництва (статут, доручення тощо).

Від імені юридичної особи, згідно зі ст. 92 ЦК Украіи діють при укладенні договорів органи, які створюються ' діють відповідно до установчих документів і закону. У ві падках, встановлених законом, юридична особа може наб вати цивільних прав і обов'язків і здійснювати їх через сво учасників.

Правочин, який вчиняє юридична особа, підписує™ особами, уповноваженими на це її установчими докумеї тами, довіреністю, законом або іншими актами цивільно: законодавства, та скріплюється печаткою (ст. 207 ЦК У раіни). У роз'ясненнях, що надані у Листі Мінюсту Укрг ни №31-38-35 від 11.02.2004 р зазначено, що, враховую[1] те, що нотаріальне посвідчення правочинів, у тому чис



за участю юридичних осіб, передбачає укладання їх у письмовій формі, вчинення на них посвідчувального напису з одночасним скріпленням його печаткою нотаріуса, ***такі правочини не потребують попереднього скріплення печатками юридичних осіб.***

При посвідченні правочинів нотаріуси можуть приймати договори, укладені від імені юридичних осіб їх філіями чи представництвами, підписані уповноваженими на це особами та скріплені печатками цих філій чи представництв.

Якщо від імені юридичної особи діє колегіальний орган, нотаріус витребує документ, який підтверджує повноваження цього органу та розподіл обов'язків між членами колегіального органу (статут, засновницький договір, установчий акт, постанова про обрання посадових осіб тощо).

У правочинах щодо майна, яке передане в управління, нотаріусами обов'язково вказується про те, що вони вчинені управителем майна.

Повноваження представника юридичної особи можуть виникнути через установчі документи. Наприклад, вказано, що від імені юридичної особи правочин може вчиняти Генеральний директор. Не вимагається подання довіреностей на вчинення правочинів та інших дій від осіб, уповноважених на це установчими документами юридичної особи, законом або іншими актами цивільного законодавства. У цих випадках представник зобов'язаний надатидокументи, які підтверджуютьзазначені повноваження та вказують на його службове становище. Безпосередньо про призначення керівника свідчить наказ уповноваженого органу юридичної особи, філії або представництва. Якщо ж повноваження представника не випливають із закону або установчих документів, у нього має бути довіреність, видана

уповноваженим органом юридичної особи для укладень відповідного договору. Якщо за установчими документам юридичної особи керівник колективного органу (наприкла голова правління акціонерного товариства) не має праї діяти безпосередньо від імені цієї особи, то він повинен маї довіреність, видану відповідно до статуту або положень юридичної особи. У договорах, що посвідчуються нотаріальь й укладаються представником, нотаріус не вимагає подань довіреностей на вчинення правочинів та інших дій від осії уповноважених на це установчими документами юридичні особи, законом або іншими актами цивільного законодавств У цих випадках від представників вимагаються документі які передбачають зазначені повноваження та посвідчують службове становище.

Якщо повноваження представника випливають довіреності, а договір, що має укласти представни нотаріально посвідчується, нотаріус перевіряє повноважень представника за довіреністю, а також, за допомогою Єдиної реєстру довіреностей, посвідчених у нотаріальному порядк перевіряє дійсність довіреності на право розпоряджень майном, утомучислітранспортнимизасобами.Напримірниі довіреності або її копії, що залишаються у справах держави нотаріальної контори чи в приватного нотаріуса, робитьс відмітка про перевірку дійсності довіреності за даниі^ Єдиного реєстру довіреностей, посвідчених у нотаріально?! порядку, з обов'язковим зазначенням ідентифікаційної номера перевірки.

Щодо складання текстів договорів слід відзначити, що разі, коли правочин вчиняється через представника, це мі бути відображено в ньому. Для чинності правочину є ва> ливим, щоб повноваження представника були чинними і


момент укладення договору (довіреність не прострочена, не скасована, посадова особа юридичної особи не звільнилася з роботи). Іншим важливим моментом є те, щоб особа діяла у межах наданих їй повноважень. Наприклад, представнику, що працює завідуючим господарством, видана довіреність на купівлю від імені підприємства будівельних матеріалів (спеціальна довіреність), а він за кошти підприємства намагається купити телевізор. Представник тут виходить за межі наданих йому довіреністю повноважень, і якщо продавець неуважно поставиться до виявлення повноважень, то укладений правочин буде створювати цивільні права та обов'язки для особи, яку представляють, лише у разі подальшого схвалення нею такого правочину.

Важливо зауважити, що представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку він представляє. Так, якщо на здійснення певної діяльності потрібним є дозвіл (ліцензія), а у особи, яку представляють, такий дозвіл (ліцензія) відсутній, такий правочин, у разі його укладення, може бути визнаний судом недійсним на підставі ст. 227 ЦК України.

У разі укладання правочинів представником перевіряються його повноваження.

Аспект перевірки повноважень представника становить інтерес і потребує пояснень. Так, згідно із цивільним законодавством повноваження особи, що діє в інтересах іншої особи, можуть підтверджуватись різними підставами:

*-виключно договором.* Так, ч. 4 ст. 1033 ЦК України щодо договору управління майном встановлює, що управитель діє без довіреності;

*-договором як підставою виникнення відносин між: представником та особою, яку представляють* (усним чи письмовим)


*та довіреністю, як документом, що підтверджує повноваженн представника перед третіми особами.* Наприклад, згідно з Ц] України передбачається як існування договору доручення (ус ного чи письмового), так і видача довірителем довіреності, як має письмову форму (ч. 3 ст. 244), і надається повіреному дл вчинення юридичних дій, передбачених договором доручен ня (ст. 1007). Для укладення правочину представником елі витребувати від нього довіреність як підставу для укладенн правочинів від імені особи, яку він представляє;

*-статутом юридичної особи.* Так, згідно зі ст. 87 ЦК Ук раїни установчим документом товариства є затверджени учасниками статут або засновницький договір між учасни ками, якщо інше не встановлено законом. При цьому елі враховувати, що юридична особа вважається створеною дня її

державної реєстрації;

*-законом.* Згідно зі ст. 102 Конституції України Прези дент України виступає від імені держави. Крім того, згідн зі ст. 106 Конституції України Президент України, зокрем; укладає міжнародні договори України;

*-іншими підставами, встановленими актами цивільного зс конодавства* (ч. З ст. 237 ЦК України).

Наразі Інструкція про порядок вчинення нотаріальні' дій нотаріусами України щодо правочинів, які посвідчуюті ся нотаріально, передбачає, що прізвища, імена, по батько фізичних осіб, у тому числі представників юридичних осі( повинні бути написані повністю із зазначенням місця проживання. При посвідченні правочинів за участю іногел них громадян зазначається також і їх громадянство. Коли *і* нотаріуса звертається представник, який не має необхідні повноважень, це є підставою для відмови у вчиненні ю таріальної дії.

Нарешті, з урахуванням вимог закону розглянемо, як в

140

добразити у тексті договору факт дії сторони через пре; ставника.

Якщо повноваження представника випливають із статуї юридичної особи, формулювання у відповідній частині тек сту договору може бути таким:

1. Скорочене: «- з однієї сторони — Товариство з об меженою відповідальністю "Пролісок", в особі Директор Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту, дат іменоване "Покупець"».

2. Розгорнуте: «Товариство з обмеженою відповідальності "Пролісок", в особі Директора Іванова Івана Івановича, якиї діє на підставі Статуту ТОВ "Пролісок", зареєстрованого Виконавчому комітеті Харківської міської Ради Харківське області від сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яності дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/287, далі іменован> "Покупець"».

3. З елементами бухгалтерських реквізитів: «Товариство : обмеженою відповідальністю "Пролісок", в особі Директор; Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту і ма< статус платника єдиного податку, згідно Указу Президент; України «Про спрощену систему оподаткування, обліку т; звітності», далі іменоване "Покупець"».

4. Якщо договір нотаріально посвідчується. «Товариство; обмеженою відповідальністю "Пролісок", місцезнаходження - м. Харків, вул. Танкопія, буд. 7, код ЄДРПОУ ОООООООС в особі Директора Іванова Івана Івановича, що проживає за адресою: м. Харків, вул. Танкопія, буд. 8, кв. І[1], діє НЕ

[1] Деякі нотаріуси не вказують місце проживання осіб, які діють ВІ,Е імені юридичних осіб, незважаючи на вимогу Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України про те, що зазначення місця проживання таких осіб необхідно у договорі, що нотаріально посвідчується.

141

підставі Статуту ТОВ "Пролісок", зареєстрованого Виконавчим комітетом Харківської міської Ради Харківської області від сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/287, далі іменоване "Покупець"».

Якщо повноваження представника випливають із довіреності, виданої йому вповноваженим органом юридичної особи, формулювання у відповідної частині тексту договору може бути таким:

1. Щодо договору, який укладається у простій письмовій формі: «з однієї сторони — Товариство з обмеженою відповідальністю "Пролісок", в особі Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Довіреності № 13-21 від 21 січня 2006 р., виданої Директором ТОВ «Пролісок» Васюком С.С., який діє на підставі Статуту ТОВ "Пролісок", далі іменоване "Покупець"».

2. Щодо договору, який нотаріально посвідчується: «Товариство з обмеженою відповідальністю "Пролісок", місцезнаходження: м. Харків, вул. Танкопія, буд. 7, код ЄДРПОУ 00000000, в особі Іванова Івана Івановича, що проживає за адресою: м. Харків, вул. Танкопія, буд. 8, кв. 1, який діє на підставі Довіреності, що посвідчена[1] приватним нотаріусом Харківського нотаріального округу Куваловим М.П. від третього січня дві тисячі п'ятого року (реєстр. № 1/3), що

[1] Згідно зі ст. 245 ЦК України форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вичинятися правочин. Отже, якщо правочин згідно з законом має нотаріально посвід-чуватись (наприклад, згідно із ст. 657 ЦК України договір купівлі-продажу нерухомого майна підлягає нотаріальному посвідченню), довіреність на вчинення такого правочину має нотаріально посвід-чуватись незалежно від того, видає її юридична чи фізична особа.



видана Директором ТОВ «Пролісок» Васюком Сергієм Степановичем, якій діє на підставі Статуту ТОВ "Пролісок", зареєстрованого Виконавчим комітетом Харківської міської Ради Харківської області м. Харкова сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/287, далі іменоване "Покупець"».

Отже, укладення правочину представником має певні особливості, які необхідно відобразити у тексті договору, що дозволить встановити особу, яка безпосередньо вчиняла правочин, та юридичну підставу для дій представника.

-



## 1.9. Вимоги, додержання яких с необхідним для чинності договору, Недійсні договори

Оскільки питання чинності договору має велике практичне значення, основні положення щодо цього мають враховуватись при складанні тексту договору.

Для того щоб правочин міг породжувати правові наслідки, він має відповідати тим вимогам (умовам), що встановлює закон.

Положення про недійсні договори розкриваються у Главі 16 ЦК України, а саме - у §2 «Правові наслідки недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону».

Щоб розглядати недійсні правочини, є сенс передусім проаналізувати загальні вимоги, додержання яких, згідно з чинним законодавством, є необхідним для чинності правочинів. Потім, від зворотного, буде досить просто з'ясувати, який правочин може бути визнано недійсним через невиконання певних умов, що сторони мали дотримуватись при його укладенні.

**Загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину** — це передбачені законом

умови, яким повинні відповідати укладені правочини, у тому числі - договори.

Для певних правочинів законом встановлено критерій особливого, із попереднім отриманням спеціального дозволу, порядку укладання. Зокрема, цим обумовлюється можливість продажу громадянам засобів самозахисту тільки через спеціалізовані магазини. Іноді може бути передбачена державна реєстрація правочину. Такі вимоги' встановлено

144

для договору купівлі-продажу житла. Вказані обов'язкові умови безпосередньо впливають на чинність правочинів. Так, ч. 1 ст. 210 ЦК України встановлює, що правочин, що підлягає державній реєстрації, є чинним з моменту його державної реєстрації. Вимоги щодо необхідності державної реєстрації наводяться в тексті договору. Так, у договорах про відчуження житла у тексті договору зазначають: «Цей Договір підлягає державній реєстрації згідно зі ст. 657 ЦК України. Право власності на квартиру, що відчужується за цим Договором, підлягає державній реєстрації згідно зі ст. 182 ЦК України». Оскільки у правочинах щодо відчуження нерухомого майна момент державної реєстрації договору збігається з моментом переходу права власності до набувача, у договорі в «Інших умовах» також вказують: «Право власності на квартиру, що набувається за цим Договором, виникає з моменту державної реєстрації Договору».

Існує також низка загальних вимог, яким має відповідати будь-який правочин, і вони викладені у ст. 203 ЦК України. Розглянемо їх.

**По-перше,** зміст правочину не може суперечити цивільному законодавству і моральним принципам суспільства. Громадяни і юридичні особи, при вчиненні правочину, повинні враховувати межі допустимості правочинів і призначення 'їх у суспільстві, дотримуватись вимог цивільного законодавства. Це встановлено у ч. 1 ст. **203** ЦК України. Слід сказати, що зміст письмового договору викладено у **його** тексті, отже за допомогою договору як юридичного документа суд встановлює відповідність договору чинному законодавству, моральним принципам суспільства. Тому текстове відображення змісту договору згідно з чинним законодавством, моральними принципами суспільства носить

145

не факультативне, а обов'язкове для всіх учасників договірного процесу значення.

Зміст договору згідно із ч. 1 ст. 628 ЦК України становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Отже, при складанні тексту договору слід, по-перше, вкласти у його зміст всі ті умови, що сторони визначать при досягненні згоди, а також ті умови, що для певного виду договорів є обов'язковими згідно з законом (п. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України). Недотримання цих вимог впливає на чинність правочину, отже ігнорування сторонами при складанні тексту договору відповідних приписів закону щодо змісту правочину може призвести до застосування наслідків про визнання правочину недійсним. Про те, як саме відображуються договірні умови у тексті договору, вже було вказано вище.

По-друге, необхідно, щоб особи, які вчиняють право-чин, володіли обсягом цивільної дієздатності, необхідної для укладання цих правочинів. Воля цих осіб повинна мати достатню психічну обумовленість. Законодавство встановлює, що від імені осіб, визнаних недієздатними, а також від імені неповнолітніх осіб до 14 років правочини укладають опікуни, батьки, усиновлювачі. Частково дієздатні особи за віком і обмежено дієздатні внаслідок зловживання спиртними напоями чи наркотичними засобами можуть вчиняти правочини відповідно за згодою батьків, усиновлювачів, піклувальників.

Зустрічаються випадки, коли цілком дієздатна особа перебуває у стані сильного душевного хвилювання, внаслідок чого не може розуміти значення своїх дій. Наприклад, особа хворіє на в'ялоплинну шизофренію і загострення цієї

146

хвороби відбувається під час укладення правочину.

Законодавець, враховуючи подібні життєві ситуації і охороняючи майнові інтереси цих осіб, встановив правило, за яким правочин, укладений громадянином (хоч і дієздатним), який у момент

його укладання перебував у такому стані, що не міг розуміти значення своїх дій або керувати ними, може бути визнаний судом недійсним за позовом цього громадянина. **Зокрема, ст. 225 ЦК України встановлює,** що правочин, який дієздатна фізична особа вчинила у момент, коли вона не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними, може бути визнаний судом недійсним за позовом цієї особи, а в разі її смерті — за позовом інших осіб, чиї цивільні права або законні інтереси порушені. У разі наступного визнання фізичної особи, яка вчинила правочин, недієздатною, позов про визнання правочину недійсним може пред'явити її опікун. Сторона, яка знала про стан фізичної особи у момент здійснення правочину, зобов'язана відшкодувати їй моральну шкоду, завдану у зв'язку зі здійсненням такої дії.

Для визначення наявності такого стану на момент укладання правочину суд повинен призначити судово-психіатричну експертизу. Вимоги про визнання правочину недійсним розглядаються з урахуванням як висновку судово-психіатричної експертизи, так і інших доказів. Такий правочин може бути визнаний недійсним і за позовом спадкоємців особи, чиї інтереси порушено.

У випадку визнання правочинів недійсними, застосовуються такі ж наслідки, що й при укладанні правочинів особами, визнаними недієздатними, неповнолітніми до 14 років, частково і обмежено дієздатними.

Що стосується тексту правочину, то в ньому іноді (у деяких

147

формах нотаріально посвідчених договорів) зазначається після найменування сторін: «...діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей Договір про таке...». Таке зазначення дозволяє уникнути ситуації, коли обмежено дієздатна особа свідомо приховує цей факт при вчиненні правочину, ніби, не розуміючи, що про це слід сказати при вчиненні правочину. У той же час з'являється письмово підтверджений аргумент, що особи були запитані нотаріусом щодо їх стану на момент вчинення цього правочину. Наведеним формулюванням сторони договору підтверджують, що вони розуміють значення своїх дій, вони мають повідомити про перешкоди для вчинення правочину нотаріуса та інших учасників правочину. Наприклад, особи, що зловживають спиртними напоями і тим ставлять свою сім'ю у скрутне матеріальне становище, можуть бути визнані судом обмежено дієздатними, внаслідок чого можуть вчиняти правочини за згодою піклувальників. Така особа за своїм психічним станом та життєвим досвідом здатна розуміти, що існують певні перешкоди для укладення правочину, що для цього має бути згода піклувальника. Тому на відповідне запитання нотаріуса та при роз'ясненні ним сторонам вказаних вимог законодавства особа, в якої є перешкоди для укладення правочину, повинна повідомити нотаріуса про них. Нотаріус, у свою чергу, має встановити стан дієздатності особи з метою забезпечення належного вчинення правочину.

**По-третє,** договір має вчинятися за умови вільного,

148

повного й узгодженого волевиявлення його учасників. Волевиявлення особи має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Тобто особа, що уклала договір, має розуміти та бажати настання тих наслідків, що виникнуть у разі укладення договору.

У випадку, коли в правочині воля особи виражена не вільно (мало місце насильство, погроза, обман та інший, що має істотне значення, зовнішній вплив, який спотворює волю особи), правочин не може вважатися чинним.

**По-четверте,** при вчиненні правочину обов'язковим є дотримання передбаченої законом форми.

**По-п'яте,** правочин має бути реально спрямований на виникнення зумовлених ним правових наслідків. Отже, волевиявлення, виражене лише для вигляду, тобто, таке, що не несе в собі дійсну волю на встановлення будь-яких правовідносин або таке, що прикриває собою інше волевиявлення, впливає на чинність правочину.

**По-шосте,** правочини, що вчиняються батьками (усинов-лювачами), не можуть суперечити правам і інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

*Поняття і види недійсних правочинів*

Ст. **215** ЦК України встановлює, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент здійснення правочину стороною (сторонами) таких вимог: цивільного законодавства й моральних принципів суспільства; щодо необхідного обсягу цивільної дієздатності; щодо вільного волевиявлення учасника правочину й відповідності його внутрішній волі; щодо спрямованості правочину на реальне настання правових наслідків, що зумовлені ним.

Відступ від встановлених законом вимог, необхідних для дійсності правочинів, може виявлятися по-різному, деякі з

149

них можна виявити в тексті договору.

_ Цивільному праву відомі різні види недійсності правочинів, і для них установлені різні правові наслідки.

Недійсні правочини відповідно до того, чи існує можливість їх оспорювання, поділяються на нікчемні та заперечні.

***Правочини нікчемні*** — це такі правочини, недійсність яких не залежить від розсуду і бажання сторін, що їх уклали. Вони об'єктивно вважаються недійсними виходячи з самого факту їх укладення. До них належать правочини, противні за своїм змістом цивільному законодавству і моральним принципам суспільства; вчинені юридичною особою, якщо вона не мала права цей правочин вчиняти; недійсні через недотримання запропонованої законом форми; укладені з малолітніми особами віком до 14 років; правочини з недієздатними; фіктивні й удавані правочини; вчинені без дозволу органів опіки та піклування. Для визнання всіх цих правочинів недійсними немає необхідності враховувати які-небудь інші обставини, крім невідповідності їх законодавству.

***Правочини заперечні*** ~ це правочини, що вважаються недійсними тільки в тому випадку, коли вони за заявою зацікавлених осіб визнані такими судом. До заперечних належать правочини з неповнолітніми особами - віком від 14 до 18 років без згоди батьків, усиновлювачів або попечителів; обмеженими в дієздатності; особами, що в момент вчинення правочину не усвідомлювали значення своїх дій та (або) не могли керувати ними; правочини, вчинені внаслідок обману, насильства, зловмисної домовленості представника однієї із сторін з іншою стороною або під впливом тяжких обставин. Недійсними усі ці правочини можуть вважатися лише за

150

умови доведення фактів (відсутності згоди піклувальника на вчинення правочину, наявність обману, насильства тощо), що свідчать про порочність даних правочинів. Оцінювати ці факти може тільки суд.

Однак і нікчемні, і заперечні правочини вважаються недійсними з моменту їх вчинення.

**Заперечні правочини** зазвичай сформульовано в тексті закону так: "... може бути визнаний судом недійсним" або "визнається судом недійсним". Наприклад, у ч. 1 ст. 229 ЦК України записано: "Якщо особа, котра уклала правочин, помилилась відносно обставин, які мають істотне значення, такий правочин *може бути визнаний судом недійсним"*. Більш визначено та категорично закон передає на рівні формулювання текст нікчемного правочину. Він прямо вказує, що той чи інший правочин є нікчемним. Наприклад, у ч. 1 ст. 224 ЦК України сказано: "Правочин, укладений без згоди органу опіки та піклування (ст. 71 цього Кодексу) є *нікчемним"*.

Недійсним через невідповідність закону може бути визнаний тільки правочин, який відбувся. У випадках, коли сторони ще домовляються і не уклали письмового договору, а знаходяться в стадії переговорів, їх дії не можна вважати правочинами.

Будь-який правочин, якщо він не відповідає хоча б одній з вимог цивільного законодавства, пов'язаних з чинністю правочину, визнається недійсним. Недійсним може бути правочин в цілому або його частина.

При недійсності істотної частини правочину, тобто пунктів, що визначають його предмет, юридичну природу, мету тощо, правочин не має юридичної сили і будь-яка окрема частина тексту правочину та текст договору в цілому не бе-

руться до уваги.

При недійсності неістотних частин правочину інші йоі частини, що не суперечать закону, дійсні. *Недійсність чаї тини правочину не спричиняє недійсності інших його части* якщо можна припустити, що правочин був би здійснений і бі включення недійсної його частини (ст. 217 ЦК України).* У ТЕ кому випадку не береться до уваги лише той текст договору що складає його пункти, який стосується недійсної частин правочину.

Іноді особи, вчиняючи правочин, не мають вірного уяв лення про всі його умови, а тому воля учасників правочин формується під впливом невірних уявлень. Якщо сторон знали про дійсний стан речей щодо певних істотних умої вони не уклали б такий правочин. Такий правочин є *дефек тним.* Відсутність вірного уявлення про те чи інше явищ життя або природи прийнято називати *помилкою.*

***Ст. 229 ЦК України встановлює*** **правові наслідки право чину, який здійснено під впливом помилки.** Якщо особа, як вчинила правочин, помилилася щодо обставин, які мают істотне значення, такий правочин може бути визнаний су дом недійсним. Істотне значення має помилка щодо приро ди правочину, прав і обов'язків сторін, таких властивосте] і якостей речі, які значно знижують її цінність або мож ливість використання за цільовим призначенням. Іноді по милку можна встановити з тексту договору.

Текст договору також може дозволити довести, що по милки насправді не було, та уникнути певних непорозумін з цього приводу. Наприклад, при технічної діагностиці лег кового автомобіля з'ясовується, що двигун потребує капі тального ремонту. Покупець, при виявленні цього недолік: може домовитися з продавцем щодо відповідного зменшен



ня ціни автомобіля на суму, що становить вартість капітального ремонту двигуна. Про цей недолік, а також про те, що сторони внаслідок цього домовились про відповідне зменшення ціни, обов'язково слід зазначити у тексті договору. Інакше потім буде нелегко довести, що недолік не був виявлений покупцем вже після укладення договору купів-лі-продажу, і вимагати розірвання договору внаслідок помилки, що має істотне значення. Також варто зауважити, що продавець відповідає за недоліки товару, якщо покупець доведе, що вони виникли до передання товару покупцеві або з причин, що існували до цього моменту (ст. 679 ЦК України). Отже, виявлені при огляді товару недоліки мають бути обов'язково вказані в тексті договору, а також відмічено, що сторонам відомо про ці недоліки як про прийнятні, і вони домовились про купівлю-продаж товару з урахуванням зазначених недоліків.

Помилка щодо мотивів правочину не має істотного значення, крім випадків, встановлених законом. У разі визнання правочину недійсним особа, яка помилилася в результаті власного недбальства, зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані їй збитки. Сторона, яка своєю необережною поведінкою призвела до помилки, зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані їй збитки.

Залежно від того, **яким із визначених у законі вимог не відповідає правочин,** недійсні правочини підрозділяються на такі види.

**Перший вид** (ч. 1 ст. 203 **ЦК)** складають правочини, **зміст яких суперечить цивільному законодавству й моральним принципам суспільства.** У разі визнання правочинів недійсними за цими підставами суд у своєму рішенні має посилатися і на той нормативний акт, вимогам якого правочин не від-



повідає. До таких правочинів належать також антисоціальні правочини, що містять склад злочину чи адміністративного проступку, що підтверджено рішенням суду або постановою про накладення адміністративного стягнення. Так, право-чин щодо продажу людини буде нікчемним за наведеними вище підставами.

До даного виду недійсних правочинів належать також правочини, вчинені юридичними особами, що не мали права їх вчиняти. Так, для вчинення правочинів з продажу горілчаних виробів суб'єкт підприємництва повинен мати відповідну ліцензію. У противному разі юридична особа не має права їх вчиняти, через що правочин буде визнано недійсним. Отже, у разі необхідності ліцензування певних видів діяльності, вимог щодо наявності спеціального дозволу згідно із законодавством у тексті

договору буде корисним зробити посилання на існування дозволу (ліцензії) щодо певного виду діяльності, який передбачає укладення відповідного договору.

До вказаного виду недійсних правочинів відносять також правочини, які порушують публічний порядок (ст. **228** ЦК України). Такий правочин є нікчемним.

**Другий** вид становлять правочини, **вчинені особами поза** межами своєї цивільної дієздатності, а саме - малолітніми особами (ст. **221** ЦК України), неповнолітніми (ст. **222** ЦК України), обмежено дієздатними (ст. **223** ЦК України), недієздатними (ст. **224** ЦК України).

Такі недійсні правочини інакше ще називаються право-чинами з пороками суб'єктного складу.

До правочинів з пороками суб'єктного складу також належать правочини, вчинені представником з перевищенням повноважень. Згідно зі ст. 241 ЦК України, правочин, вчи-



нении представником з перевищенням повноважень, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє, лише у разі наступного схвалення правочину цією особою. Правочин вважається схваленим зокрема у разі, якщо особа, яку представляють, вчинила дії, що свідчать про прийняття його до виконання. Наступне схвалення правочину особою, яку представляють, створює, змінює і припиняє цивільні права та обов'язки з моменту вчинення цього правочину.

**Третій вид недійсних правочинів - це правочини з пороками волі,** а саме: вчинені внаслідок помилки — **ст. 229** ЦК України; обману — **ст. 230;** насильства ~ ст. **231;** у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою — ст. 232 ЦК; під впливом тяжкої обставини — ст. **233.** Ці правочини вважаються недійсними, тому що вони не відображають справжньої волі сторін чи однієї з них.

**Правочини вважаються, вчиненими під впливом обману (ст. 230 ЦК** України), якщо одна із сторін правочину навмисно ввела іншу сторону в оману щодо обставин, які мають істотне значення. Такі правочини визнаються судом недійсними. Обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити здійсненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування. Сторона, яка застосувала обман, зобов'язана відшкодувати іншій стороні матеріальну шкоду у подвійному розмірі та моральну шкоду, що завдана у зв'язку зі здійсненням цього правочину.

Наприклад, сторона може замовчувати недоліки майна, яке відчужується. Обман може виражатися у твердженні помилкових фактів, наділенні речі властивостями позитивного характеру, яких вона насправді не має (активна форма обману), а також у навмисному замовчуванні існуючих фактів



(пасивна форма обману).

Отже, у тексті договору мають бути закріплені всі додаткові факти, що стосуються предмета чи інших істотних умов договору і впливають на волю особи та її рішення укласти договір. Ця теза підтверджується законодавством. Так, згідно з п, 2 ч. 4 ст. 673 ЦК України продавець і покупець можуть домовитися про передачу товару підвищеної якості порівняно з вимогами, встановленими законом. Якщо, наприклад, на волю покупця купити певний автомобіль вплинуло твердження продавця про те, що цей автомобіль, крім пересування суходолом, ще технічно пристосований для того, щоб пересуватись по воді, а останнє не є правдою, має місце обман. Довести його дуже просто, якщо у тексті договору відобразити не лише основні, але й додаткові властивості речі, якщо стверджується, що такими властивостями річ дійсно наділена, і це впливає на рішення укласти договір. Невипадково тому у п. 2 ч. 2 ст. 673 ЦК України вказано, що якщо продавець при укладенні договору купівлі-продажу був повідомлений покупцем про конкретну мету придбання товару, продавець повинен передати покупцеві товар, придатний для використання відповідно до цієї мети. Отже, як мета використання речі покупцем, так і особливі якості речі, що дозволяють використовувати цю річ для вказаної мети, корисно вказати у тексті договору, якщо ця мета використання і ці властивості речі виходять за межі тих, за якими товар такого роду звичайно використовується чи якими він наділений.

**У правочинах, вчинених під впливом насильства (ст. 231 ЦК України),** сторона, що вчиняє невигідний для себе пра-вочин, виражає волю під впливом заподіяних їй фізичних чи моральних страждань. Правочин, вчинений особою проти її

156
волі внаслідок застосування до неї фізичного чи психічного тиску з боку іншої сторони або іншої особи, визнається судом недійсним. Винна сторона (інша особа), яка застосувала фізичний або психічний тиск до іншої сторони, зобов'язана відшкодувати їй шкоду у подвійному розмірі та моральну шкоду, завдану у зв'язку зі здійсненням цього правочину. Насильство - фізичний або психічний вплив на особистість учасника правочину або його близьких з метою спонукання до вчинення правочину. Особа, яка вчиняє правочин під впливом насильства, фактично позбавляється можливості виявити власну волю. її воля замінюється волею насильника.

Правочин може бути вчинений також унаслідок **збігу тяжких обставин (ст. 233 ЦК України).**

Для характеристики таких правочинів важливі дві ознаки: а) економічна невигідність для однієї із сторін, тобто правочин вчиняється не на рівних умовах; б) збіг тяжких обставин для однієї із сторін у правочині або для її родичів та інших близьких осіб (крайня нужда, хворобливий стан тощо). Причому невигідними умови можуть бути, як правило, для набувача. Адже особа, яка має нужду, може бути змушена продати, але не може бути змушена купити.

Правочин, який вчинено особою під впливом тяжкої для неї обставини і на вкрай невигідних умовах, може бути визнаний судом недійсним незалежно від того, хто був його ініціатором. При визнанні такого правочину недійсним застосовуються наслідки, встановлені **ст. 216** ЦК України. Сторона, яка скористалася тяжкою обставиною, зобов'язана відшкодувати іншій стороні збитки і компенсувати моральну шкоду, завдану у зв'язку зі здійсненням цього правочину.

Збіг тяжких обставин може бути виявлено за допомогою

157
тексту договору кутвлі-продажу, де вказано явно занижену ціну речі у порівнянні із її реальною вартістю.

До недійсних правочинів із пороками волі належать також **правочини, вчинені внаслідок зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною** (ст. 232 ЦК України). Тут воля сторони, виражена представником, замінюється волею останнього, який зловживає своїми повноваженнями і навмисно змовляється з контрагентом. Пра-вочин, який здійснено внаслідок зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною, визнається судом недійсним. Довіритель має право вимагати від свого представника та іншої сторони солідарного відшкодування збитків та моральної шкоди, завданих йому у зв'язку зі здійсненням правочину внаслідок зловмисної домовленості між ними.

Закон окремо виділяє **правочини, вчинені дієздатною особою, яка у момент вчинення правочину не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними** (ст. 225 **ЦК** України).

**Четвертий вид** недійсних правочинів складають **правочини, в яких відсутня єдність волі і волевиявлення учасників** цих правочинів на встановлення, зміну чи припинення цивільних правовідносин, тобто, коли сторони не бажають вчиняти правочин і не мають на меті виникнення певних юридичних наслідків, хоча зовні виражають таку волю. До числа цих правочинів належать фіктивні та удавані правочини.

**Фіктивний правочин** — це правочин, вчинений лише для вигляду, без наміру створити юридичні наслідки (ст. **234** ЦК України). У цьому правочині є воля, але вона спрямована не на те, щоб створити між її учасниками який-небудь юридичний зв'язок, а на те, щоб створити лише видимість

158
нього зв'язку (видимість розділу майна, продажу квартири чи дарування з метою уникнення конфіскації за вироком :уду і т.ін.).

Такі правочини зазвичай здійснюються в протизаконних дітях, зокрема, щоб сховати майно від арешту (опису), незаконно одержати позику від банку тощо. Бувають випадки, коли фіктивний правочин вчиняється у зв'язку з обставинами, далекими від порушення законів. Наприклад, громадянин вчиняє фіктивний правочин з продажу свого майна, щоб створити у своїх родичів враження про відсутність у нього майна. Але фіктивні правочини є недійсними незалежно від мети їх здійснення.

**Удаваний правочин (ст. 235 ЦК** України) - це правочин, вчинений сторонами для приховання іншого

правочину, який вони насправді вчинили. Якщо буде встановлено, що правочин був вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді здійснили, відносини сторін регулюються правилами щодо правочину, який здійснено насправді.

Наприклад, купівля-продаж частини житлового будинку, що знаходиться в частковій власності, приховується договором дарування, щоб не надавати учаснику часткової власності права переважної купівлі. У цьому випадку мають місце ніби два правочини: один — вчинений з метою створити визначені юридичні наслідки; інший - укладений з метою прикрити перший правочин, подати угоду офіційно не такою, якою вона є насправді.

Правочин, який сторони не мали на увазі, вчиняючи його, називається удаваним. У ньому відсутня воля сторін, спрямована на встановлення будь-яких правовідносин, і тому він завжди є недійсним.

159

Що ж стосується правочину, який сторони дійсно мали на увазі, то він у підсумку може бути дійсним чи недійсним. Наприклад, сторони прикривають купівлею-продажем житла дарування, де набувач є близькою особою відчужувача, але вони не бажають це відкривати й породжувати зайві балачки їх оточення. Дарування є *дійсним* в такому випадку. Однак бувають й інші удавані правочини. Вони вчиняються з метою прикрити інший, недійсний правочин.

Так, державні підприємства згідно з Декретом Кабінету Міністрів України "Про управління майна державних підприємств та організацій" не можуть відчужувати майно за безоплатними угодами. Наприклад, укладено договір купів-лі-продажу майна державного підприємства, за яким гроші не сплатили й не збиралися сплачувати вже на момент укладення договору. Тут сторони мали на увазі дарування (безоплатне відчуження державного майна), а значить правочин є недійсним. У судовій практиці відомий такий випадок. Директор одного з державних підприємств, виходячи на пенсію, придбав за договором купівлі-продажу свій службовий автомобіль «Волга». Але гроші не були сплачені. Правочин у судовому порядку визнано недійсним, оскільки сторони уклали удавану угоду. Укладаючи договір купівлі-продажу, вони насправді мали на увазі договір дарування. Останній, про відчуження майна, держпідприємство вчиняти не може.

Щодо цього удаваного правочину були застосовані правила договору дарування. Оскільки державні юридичні особи не можуть відчужувати майне за безоплатними правочина-ми, що випливає з наведено вище Декрету, вказаний у прикладі правочин обґрунтовано визнаний судом недійсним.

• Коли йдеться про юридичні наслідки удаваного право-

160

чину, то такий правочин до уваги не береться, і застосовуються правила, що регулюють той правочин, який сторони дійсно бажали вчинити, але прикрили його удаваним пра-вочином. У тому випадку, коли такий правочин суперечить закону, суд виносить рішення про визнання його недійсним із застосуванням наслідків, передбачених для недійсного правочину, який насправді хотіли вчинити. Якщо ж правочин, що його насправді хотіли вчинити сторони, відповідає закону, до правочину застосовуються відповідні наслідки з виникненням прав та обов'язків сторін щодо договору, який сторони хотіли укласти. Наприклад, сторони, щоб обійти правила закону про переважну купівлю учасником спільної часткової власності частки, що продається, уклали удаваний договір довічного утримання. Якщо це з'ясується й за умови, що учасник спільної часткової власності, що був повідомлений про продаж, відмовиться від купівлі частки спільної часткової власності, в учасників удаваного правочину виникнуть права та обов'язки продавця і покупця за договором купівлі-продажу.

**П'ятий вид недійсних правочинів** складають **правочини з пороками форми (ст.ст. 218, 219, 220 ЦК України).**

Деякі правочини в силу закону мають вчинятися в письмовій формі (простій чи нотаріальній) і через недотримання цієї вимоги у випадках, зазначених у законі, вважаються недійсними.

ЦК України за передбаченими наслідками поділяє ці правочини на такі.

А. Вчинені з недодержанням вимог щодо письмової форми — **ст. 218** ЦК України.

Недодержання сторонами законодавчо закріпленої письмової форми правочину, не має наслідком його недійсність,

161
крім випадків, встановлених законом. Заперечення однією із сторін факту вчинення правочину або оспорювання окремих його частин може доводитися письмовими доказами, засобами аудіо -, відеозапису та іншими. Рішення суду не може ґрунтуватися на свідченнях свідків. Якщо правочин, для якого законом встановлена його недійсність у разі недодержання вимоги щодо письмової форми, укладений усно, і одна із сторін здійснила дію, а інша сторона підтвердила її здійснення, зокрема, шляхом прийняття виконання, то у разі спору такий правочин може бути визнаний судом дійсним.

Б. Односторонні правочини, вчинені **з** недодержанням вимоги закону про нотаріальне посвідчення — **ст. 219** ЦК України. У разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним. Суд може визнати його дійсним, якщо буде встановлено, що правочин відповідав справжній волі особи, яка його вчинила, а нотаріальному посвідченню правочину перешкоджала обставина, яка не залежала від волі цієї особи.

В. Договори, укладені з недодержанням вимоги закону про нотаріальне посвідчення - **ст. 220** ЦК України. У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Якщо сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Усі названі види недійсних правочинів **залежно від того, чи визнаються вони**

162
**недійсними внаслідок самого факту невідповідності їх закону за заявою зацікавлених осіб,** у свою чергу підрозділяються на дві групи: нікчемні (абсолютно недійсні) і заперечні (відносно недійсні). У той же час слід зазначити, що в цивільному законодавстві існує презумпція правомірності правочинів, і вони вважаються дійсними доти, поки їхня недійсність не буде встановлена судом (ст. **204** ЦК України).

*Наслідки визнання правочинів недійсними*

Наслідки визнання правочинів недійсними виявляються в тому, що недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Тобто договори, які підписали сторони, не мають юридичного значення. Такі правочини не породжують прав та обов'язків, обумовлених ними.

Якщо недійсний правочин вчинено сторонами, то загальним наслідком визнання його недійсним буде повернення сторін у початковий стан — двостороння реституція, тобто обов'язок для сторін повернути одна одній все, що отримано за недійсним правочином. Зокрема, ч. 1 ст. 216 ЦК України встановлює, що у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послузі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування. Підкреслюємо, Що повернення отриманого за недійсним правочином здійснюється в натурі, а у разі неможливості, кожна сторона *відшкодовує вартість отриманого.* Цей наслідок застосовується як загальне правило, якщо інше прямо не вказано в законі.

163
У деяких випадках ЦК України передбачає застосування додаткової відповідальності, що покладається на сторону, винну у недійсності правочину, а саме ту, що використала невигідне становище іншої сторони правочину. Це відшкодування моральної шкоди, а іноді навіть відшкодування втрат *у подвійному розмірі.* Наприклад, це положення стосується правочинів, що були вчинені внаслідок обману (ч. 2 ст. 230 ЦК України), насильства (ч. 2 ст. 231 ЦК України).

Важливим є те, що правові наслідки недійсності нікчемного правочину, встановлені законом, не можуть змінюватися за домовленістю сторін. Взагалі в праві іноді зустрічається не лише двостороння реституція, але й одностороння реституція та недопустимість реституції. Одностороння реституція припускає, що стороні у разі розірвання правочину повертається все, що було нею передано за правочином. Вона повертається у початковий стан, тобто має місце одностороння реституція. Що ж до

іншої, винної сторони, використовуються такі наслідки. Те, що передано цією стороною, або те, що має бути передано нею, відшкодовується у прибуток держави. Це адміністративна санкція, яка може використовуватись державою у цивільних правовідносинах для недопустимості таких правочинів. Якщо винними у здійсненні протиправної угоди є обидві сторони, санкції у виді відшкодування в прибуток держави того, що передано за правочином, застосовуються до обох сторін. Це називається недопустимістю реституції. Слід сказати, що одностороння реституція та недопустимість реституції не є характерними для сучасного українського цивільного законодавства. Але передумови для застосування таких наслідків через прийняття окремих актів цивільного законодавства закладені у ч. 3 ст. 216 ЦК України, згідно з якою правові наслідки у



вигляді двосторонньої реституції, відшкодування збитків та моральної шкоди застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів. Отже, закладено основу для того, що принципово не виключається можливість застосування односторонньої реституції чи недопущення реституції.

# РОЗДІЛ ІІ. ОСОБЛИВОСТІ СКЛАДАННЯ ОКРЕМИХ ДОГОВОРІВ

Поділ договорів за наведеною нижче класифікацією: договори між громадянами; підприємницькі (господарські) договори; договори, що нотаріально посвідчуються) - є доволі умовним. Адже чітко така класифікація законодавцем не проведена. У той же час є спеціальні норми, які мають враховуватись у підприємницьких договорах (спеціальні правила про неустойку), договорах, що посвідчуються нотаріально (нотаріус наразі здійснює державну реєстрацію правочинів з відчуження житла), договорах між громадянами (позика між фізичними особами нерідко оформлюється розпискою). Ці особливості впливають на текст договору, оскільки мають бути в ньому певним чином відображені.

Отже, є необхідність у формулюванні окремих особливостей техніки складання договорів щодо договорів між громадянами; підприємницьких договорів; договорів, що посвідчуються нотаріально.

166

## 2.1. Договори між громадянами[1]

### 2.1.1. Загальні особливості договорів між громадянами

Щодо договорів між громадянами слід зазначити, що їх особливістю є те, що текст такого документа нерідко має спрощений характер (наприклад, розписка про отримання грошей у позику). Більш складні з юридичної точки зору договори між громадянами, наприклад, правочини з відчуження нерухомого майна, мають відповідати вимогам законодавства, через які посвідчуються нотаріально. Ці договори будуть нами докладно розглянуті нижче.

Приукладаннідоговорівміж громадянами слід враховувати вимоги про право- та дієздатність осіб, що висуваються цивільним законодавством. Ці вимоги вказують на те, що не будь-яка особа може вчинити певний правочин, а лише та, що згідно із законом може його вчинити внаслідок досягнення певного віку і яка не є обмежена судом у дієздатності або не є недієздатною.

Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.

ЦК України передбачає різний обсяг дієздатності для окремих фізичних осіб.

[1] Тут і далі поняття «громадянин» застосовується в аспекті «фізична особа». Подібне застосування зустрічається в сучасному цивільному законодавстві, наприклад, у ч. 5 ст. 319 ЦК України.

167

А. Повна дієздатність виникає у фізичної особи:

- яка досягла 18 років — ч. 1 ст. 34 ЦК України;
- у разі реєстрації шлюбу фізичної особи, яка не досягла повноліття (у разі припинення шлюбу до досягнення фізичною особою повноліття; визнання шлюбу недійсним з підстав, не пов'язаних з протиправною поведінкою неповнолітньої особи, цивільна дієздатність зберігається) — ч. 2 ст. 34 ЦК України;
- у разі надання повної цивільної дієздатності особі, яка досягла 16 років і працює за трудовим договором згідно зі ст. 35 ЦК України;
- у разі надання повної цивільної дієздатності неповнолітній особі, яка записана[1] матір'ю або батьком дитини згідно зі ст. 35 ЦК України;
- у разі надання повної цивільної дієздатності особі, яка досягла 16 років і яка бажає займатися підприємницькою діяльністю (за наявністю письмової згоди батьків (усинов-лювачів), піклувальників або органу опіки та піклування) — з моменту державної реєстрації як підприємця.

Б. Часткова цивільна дієздатність виникає у фізичної особи, яка не досягла 14 років;

В. Неповна цивільна дієздатність фізичної особи виникає у віці від 14 до 18 років.

Г. Обмежена цивільна дієздатність (ст. 36 ЦК України) виникає за рішенням суду, якщо є одна з

означених підстав:

- особа страждає на психічний розлад, який істотно впли ває на її здатність усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними;

[1]Записана у Свідоцтві про народження дитини

168

- якщо особа зловживає спиртними напоями, наркотич ними засобами, токсичними речовинами тощо і тим ста вить себе чи свою сім'ю, а також інших осіб, яких вона за законом зобов'язана утримувати, у скрутне матеріальне становище.

Д. Питання визнання фізичної особи недієздатною вирішується виключно судом. Підставою для визнання фізичної особи недієздатною є те, що особа внаслідок хронічного, стійкого психічного розладу **не здатна** усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними.

***Правочиноздатність фізичних осіб***

Правочиноздатність фізичних осіб є невід'ємною складовою дієздатності фізичних осіб і визначає здатність особи вчиняти правочини, зокрема договори. Отже, розглянемо дієздатність в аспекті правочиноздатності, щоб з'ясувати, які фізичні особи та як можуть вчиняти певні договори.

А. Повна дієздатність фізичної особи передбачає, що особа усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними.

Така особа може вчиняти будь-які правочини взагалі, власними діями створювати для себе цивільні права, самостійно їх здійснювати, а також створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати.

Б. Часткова цивільна дієздатність, що виникає у фізичної особи, яка не досягла 14 років, дозволяє їй лише:

- самостійно вчиняти дрібні побутові правочини (такі, що задовольняють побутові потреби, та щодо предмета, який має невисоку вартість);
- здійснювати особисті немайнові права на результати інтелектуальної, творчої діяльності, що охороняються законом.

Слід враховувати, що згідно з ч. 2 ст. 177 СК України

169

при укладенні одним із батьків правочинів щодо майна малолітньої дитини вважається, що він діє за згодою іншого з батьків. Інший з батьків має право звернутися до суду з вимогою про визнання правочину недійсним, як укладеного без його згоди, якщо цей правочин виходить за межі дрібного побутового.

Згідно зі ст. 58 ЦК України, над малолітніми особами, які позбавлені батьківського піклування, встановлюється опіка.

Опікун вчиняє правочини від імені та в інтересах підопічного (ч. 3 ст. 67 ЦК України).

Ч. 1 ст. 71 ЦК України встановлює, що опікун не має права без дозволу органу опіки та піклування відмовитися від майнових прав підопічного; видавати письмові зобов'язання від імені підопічного; вчиняти договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; вчиняти договори щодо іншого цінного майна.

Згідно зі ст. 68 ЦК України, опікун, його дружина, чоловік та близькі родичі (батьки, діти, брати, сестри) не можуть вчиняти з підопічним договорів, крім передання майна підопічному у власність за договором дарування або у безоплатне користування за договором позички. Опікун не може здійснювати дарування від імені підопічного, а також зобов'язуватися від його імені порукою.

В. Неповна цивільна дієздатність фізичної особи, яка виникає у віці від 14 до 18 років, дозволяє такий особі:

• самостійно вчиняти дрібні побутові правочини;

• самостійно розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами. Право неповнолітньої особи са-

170

мостійно розпоряджатися своїм заробітком, стипендією чи іншими доходами може бути за наявності достатніх підстав обмежено судом за заявою батьків чи суд може позбавити її цього права — ч. 5 ст. 32 ЦК України;

• самостійно здійснювати права на результати інтелектуальної, творчої діяльності, що охороняються законом;

• бути (учасником) засновником юридичних осіб, якщо це не заборонено законом або установчими документами юридичної особи;

• самостійно укладати договір банківського вкладу (рахунку) та розпоряджатися вкладом, внесеним нею на своє ім'я (грошовими коштами на рахунку). Але коштами, що внесені іншими особами у фінансову установу на ім'я неповнолітнього, він може розпоряджатися лише за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

Неповнолітня особа вчиняє інші правочини за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників. На вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

Ч. 4 ст. 32 ЦК України чітко встановлює, що згода на вчинення неповнолітньою особою правочину має бути одержана від будь-кого з батьків (усиновлювачів). Уразі заперечення того з батьків (усиновлювачів), з яким проживає неповнолітня особа, правочин може бути здійснений з дозволу органу опіки та піклування.

Згідно зі ст. 59 ЦК України, над неповнолітніми особами, які позбавлені батьківського піклування, встановлюється піклування.

Ч. 2 ст. 71 ЦК України встановлює, що піклувальник

171

має право дати згоду на вчинення неповністю дієздатною фізичною особою певних правочинів лише з дозволу органу опіки та піклування. Зокрема: вчинити відмову від майнових прав; видавати письмові зобов'язання; вчиняти договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; вчиняти договори щодо іншого цінного майна.

Г. Обмежена цивільна дієздатність.

Згідно зі ч. 1 ст. 37, ст. 59 ЦК України, над фізичними особами, цивільна дієздатність яких обмежена, встановлюється піклування.

Така особа може самостійно вчиняти лише дрібні побутові правочини.

Правочини щодо розпорядження майном та інші правочини, що виходять за межі дрібних побутових, вчиняються особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за згодою піклувальника.

Д. Фізична особа, визнана недієздатною.

Згідно зі ст. 58 ЦК України, над фізичними особами, які визнані недієздатними, встановлюється опіка.

Недієздатна фізична особа не має права вчиняти будь-який правочин.

Опікун вчиняє правочини від імені та в інтересах підопічного (ч. З ст. 67 ЦК України).

Ч. 1 ст. 71 ЦК України встановлює, що опікун не має права без дозволу органу опіки та піклування відмовитися від майнових прав підопічного; видавати письмові зобов'язання від імені підопічного; вчиняти договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або

172

обміну житлового будинку, квартири; вчиняти договори щодо іншого цінного майна.

Згідно зі ст. 68 ЦК України, опікун, його дружина, чоловік та близькі родичі (батьки, діти, брати ,

сестри) не можуть вчиняти з підопічним договорів, крім передання майна підопічному у власність за договором дарування або у безоплатне користування за договором позички. Опікун не може здійснювати дарування від імені підопічного, а також зобов'язуватися від його імені порукою.

Серед громадян поширеними є договори, що укладаються в письмовій формі, такі як позика, договори про надання послуг (юридичних, репетиторство, надання медичних послуг), про виконання робіт (ремонт приміщення), перехід майна у власність (продаж мопеду), перехід майна у користування (найм житла, дачного будинку, гаражу). Такі договори не потребують нотаріального посвідчення, але укладаються в письмовій формі. Докладно вимоги до текстів цих договорів будуть викладені далі.

Щодо загальних вимог, то, незважаючи на те, що такі договори мають порівняно просте текстове наповнення, все ж необхідно дотримуватись вимог щодо чинності правочину та зазначати певні реквізити. Серед них:

- назва документу («Договір», «Розписка»);
- місце та дата складання (місто Харків, двадцять третє лютого дві тисячі шостого року чи «23 лютого 2006 р.»);
- назва сторін, наприклад: «Іванов Іван Іванович, надалі іменований «Наймодавець» (адреса місця проживання та паспортні дані зазвичай вказуються наприкінці договору перед підписами сторін; у розписці — відразу ж після першого написання прізвища, ім'я, по батькові позичальника);

173

- сутність договору. Тут рекомендуємо максимально використовувати формулювання договору, визначене в законі. Наприклад, за договором позики: «За цим договором Позикодавець передає у власність Позичальникові грошові кошти у сумі, визначеної цим договором, а Позичальник зобов'язується повернути Позикодавцеві таку ж суму грошових коштів (суму позики)».
- предмет договору (опис майна, що передається за договором, кількість, якість, індивідуалізуючи ознаки, наприклад: «мопед НопсІа-Вю-34, колір — жовтий, рама № АР34-1000007, потужність двигуна 49,9 куб. см»);
- інші істотні умови (ціна, строк);
- права та обов'язки сторін. Тут рекомендуємо максимально використовувати права та обов'язки сторін, що вказані щодо відповідного договору в ЦК України;
- відповідальність сторін;
- інші умови (порядок розірвання договору, вирішення спорів, кількість примірників, можливо, момент набрання чинності договором та інші, узгоджені сторонами, умови).
- реквізити та підписи сторін.

***Правила підписання договорів між громадянами*** Договори між громадянами підписуються ними власноручно. У тексті правочину його сторона власноручно має написати призвіще, ініціали Та поставити підпис. У той же час *судова практика виходить з того, що навіть написання стороною правочину свого призвіща на місці підпису в договорі є належним підписанням договору.* **Так,** за окремою цивільною справою суд виходив з того, що, написавши своє призвіще в договорі на місці проставлення підпису, позивачка тим самим виразила бажання вчинити

174

договір[1].

Коли особа діє за довіреністю від імені фізичної особи, договір підписує особа, яка діє за довіреністю. Причому, в цьому випадку як сторона в тексті договору вказується фізична особа, що видала довіреність, але зазначається, що ця особа діє через представника, який діє за довіреністю, вказуються призвіще, ім'я, по батькові представника та реквізити довіреності (ким, коли видана та посвідчена).

У випадках, коли особа внаслідок фізичної вади, хвороби або з будь-яких інших причин не може

власноручно підписати договір, за неї підписується інша фізична особа за її проханням, про що робиться відмітка у договорі. Про причини, з яких фізична особа, зацікавлена у вчиненні нотаріальної дії, не могла підписати документ, зазначається у тексті договору. Договір замість особи, що не може його підписати через хворобу, що виключає можливість власноручного підпису, чи подібні причини, не може підписувати особа, на користь або за участю якої він укладається. Такі договори, для підвищення їх доказової сили та щоб уникнути виникнення спорів з приводу підпису на договорі, рекомендуємо посвідчувати нотаріально. Адже нотаріально можуть посвідчуватись не лише ті правочини, щодо яких законом встановлено обов'язкову нотаріальну форму, але, за бажанням сторін, посвідчуються й інші правочини, для яких законодавством не встановлено обов'язкової нотаріальної форми, як наприклад, договори про порядок користування та володіння спільним майном (житловим будинком, садибою, квартирою, садовим будинком тощо), про визначен-

[1]Справа №2-3939/00. Рішення від 26січня 2001 року//Є.О.МІчурін. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Х.: 2004, с. 207.



ня часток або про зміну часток у спільній власності тощо. Причини, з яких фізична особа, зацікавлена у вчиненні нотаріальної дії, не могла підписати документ, зазначаються у посвідчувальному написі.

У разі звернення до нотаріуса в документі, що має ознаки правочину нотаріус не посвідчує підпис, а посвідчує правочин, що відповідає вимогам Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

### 2.1.2. Спеціальні правила складання договорів між громадянами

*Позика*

За договором позики одна сторона (позикодавець) передає у власність другій стороні (позичальникові) грошові кошти або інші речі, визначені родовими ознаками, а позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку ж суму грошових коштів (суму позики) або таку ж кількість речей того ж роду та такої ж якості. Вказана сутність договору позики має дотримуватись сторонами та бути відображена у тексті договору позики.

Договір позики є укладеним з моменту передання грошей або інших речей, визначених родовими ознаками.

Згідно з вимогами закону, договір позики укладається в письмовій формі, якщо його сума не менш як у десять разів перевищує встановлений законом розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян (170 грн), а у випадках, коли позикодавцем є юридична особа, незалежно від суми. Договір позики може вчинятись у письмовій формі, навіть якщо його сума не перевищує у десять разів встановлений законом розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, але у разі перевищення цієї суми письмова форма



такого договору є обов язковою.

На підтвердження укладення договору позики та його умов може бути представлена розписка позичальника або інший документ, який посвідчує передачу йому позикодавцем визначеної грошової суми або визначеної кількості речей. Розписка є єдиним документом, який підписується лише однією зі сторін (позичальником) та передається іншій стороні.

У розписці як юридичному документі мають бути вказані обов'язкові реквізити (місто, назва документа: «Розписка», місце та дата складання, адресні та паспортні дані сторін), грошова сума із посиланням на валюту зобов'язання[1], що перейшла від кредитора до боржника, проценти (якщо визначаються за домовленістю), також може бути вказано строк повернення позики[2]. Наприкінці розписки - підпис боржника з зазначенням його прізвища та ініціалів.

Слід мати на увазі, що ст. 545 ЦК України встановлює правила щодо повернення розписки. Якщо боржник видав

[1] Згідно зі ст. 533 ЦК України, грошове зобов'язання має бути виконане у гривнях. Якщо у зобов'язанні визначено грошовий еквівалент в іноземній валюті, сума, що підлягає сплаті у гривнях, визначається за офіційним курсом відповідної валюти на день платежу, якщо інший порядок її визначення не встановлений договором або законом чи іншим нормативно-правовим актом. Використання іноземної валюти, а також платіжних документів в іноземній валюті при здійсненні розрахунків на території України за зобов'язаннями допускається у випадках, порядку та на умовах, встановлених законом.

[2] Якщо договором не встановлений строк повернення позики або цей строк визначений моментом пред'явлення вимоги, позика має бути повернена позичальником протягом тридцяти днів від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це, якщо інше не встановлено договором.



кредиторові борговий документ, то кредитор, приймаючи виконання зобов'язання, повинен повернути його боржникові. У разі неможливості повернення боргового документа кредитор повинен вказати про це у розписці, яку він видає. Наявність боргового документа у боржника підтверджує виконання ним свого обов'язку. У разі відмови кредитора повернути борговий документ або видати розписку боржник має право затримати виконання зобов'язання, у цьому разі настає прострочення кредитора.

Позикодавець має право на одержання від позичальника процентів від суми позики, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, якщо позика є безпроцентною, у тексті договору (розписці) має бути вказано: «Сплата процентів за цим договором позикодавцеві від позичальника не передбачається, оскільки сторони домовились, що цей договір є безпроцентним». Якщо сторони домовились про встановлення процентів, що їх має сплатити позичальник позикодавцю за договором позики, розмір і порядок одержання процентів встановлюються договором. Так, договором може бути встановлено: «Позичальник зобов'язаний сплачувати позикодавцеві проценти з розрахунку 10 (десять) відсотків на місяць від суми отриманої позики. До десятого числа кожного місяця, починаючи з моменту укладення цього договору позики, позичальник перераховує на рахунок позикодавця у банку, що вказаний у цьому договорі, належну суму процентів». Якщо договором позики не встановлений розмір процентів, їх розмір визначається на рівні облікової ставки Національного банку України. У разі відсутності іншої домовленості сторін проценти виплачуються щомісяця до дня повернення позики.

Договір позики вважається безпроцентним, якщо:

178

1) він укладений між фізичними особами на суму, яка не перевищує п'ятидесятикратного розміру неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, і не пов'язаний із здійсненням підприємницької діяльності хоча б однією із сторін;

2) позичальникові передані речі, визначені родовими ознаками.

Якщо сторони домовились про нотаріальне посвідчення договору позики, він оформлюється одним документом, що підписується двома сторонами (позичальником та позикодавцем), а наприкінці вчиняється посвідчувальний напис нотаріуса.

Строк договору позики встановлюється на розсуд сторін і вказується у договорі. Згідно зі ст. 1049 ЦК України, якщо договором не встановлений строк повернення позики або цей строк визначений моментом пред'явлення вимоги, позика має бути повернена позичальником протягом тридцяти днів від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це, якщо інше не встановлено договором.

Позичальник зобов'язаний повернути позикодавцеві позику (грошові кошти у такій самій сумі або речі, визначені родовими ознаками, у такій самій кількості, такого самого роду та такої самої якості, що були передані йому позикодавцем), у строк та в порядку, що встановлені договором.

*Договори про надання послуг* набувають останнім часом все більшого поширення між громадянами. Серед таких договорів слід відзначити договори про надання юридичних послуг, послуг з навчання (репетиторство), надання медичних послуг.

За договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої

сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинен-

179

ня певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором. Отже, якщо договір про надання послуг є безоплатним, про це прямо має бути вказано в договорі.

Предметом цих договорів, що має бути відображено в їх тексті, є послуга, яка споживається під час вчинення певної дії (мануальна терапія, маніпуляційні медичні процедури) чи здійснення певної діяльності (зберігання, виконання доручення, навчання певної навчальної дисципліни, юридичне консультування).

Виконавець повинен надати послугу особисто. 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 договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором. Отже, у такому договорі, якщо він відплатний, істотною умовою є ціна. Також у договорі має бути вказані строки оплати та порядок платежів (переказ грошей поштою, переказ на певний банківський рахунок тощо).

У разі неможливості виконати договір про надання послуг, що виникла не з вини виконавця, замовник зобов'язаний виплатити виконавцеві розумну плату. Якщо неможливість виконати договір виникла з вини замовника, він зобов'язаний виплатити виконавцеві плату в повному обсязі, якщо інше не встановлено договором або законом.

За договором про безоплатне надання послуг замовник зобов'язаний відшкодувати виконавцеві усі фактичні витра-

180

ти, необхідні для виконання договору.

*Договори про виконання робіт* використовуються громадянами у разі необхідності проведення ремонтних та будівельних робіт. Ці договори належать до договорів підрядного типу, тому в їх назві має бути вказано: «Договір про проведення ремонтних робіт» чи «Договір підряду».

Частина цих договорів укладається у простій письмовій формі (договір про ремонт приміщення, автомобіля, договір про будівництво гаража тощо). Нерідко однією стороною такого договору є громадянин, другою стороною — суб'єкт підприємницької діяльності, який у ряді випадків повинен мати відповідну ліцензію (наприклад, для проведення будівельних робіт).

Результатом договорів про виконання робіт є виготовлення нової речі чи покращення речі через її обробку, переробку, ремонт чи досягнення іншого обумовленого результату робіт, який передається замовнику.

За предметом (що має бути відображено та конкретизовано в тексті договору як його істотна умова) підрядні договори поділяються на:

-виконання робіт, що призначені для задоволення побутових та інших особистих потреб. Договір побутового підряду вважається укладеним у належній формі, якщо підрядник видав замовникові квитанцію або інший документ, що підтверджує укладення договору. Відсутність у замовника цього документа не позбавляє його права залучати свідків для підтвердження факту укладення договору або його умов;

-виконання будівельних робіт. Щодо договорів підряду про проведення будівельних робіт слід враховувати необхідність складання та затвердження проектно-кошторисної документації. Проект будівлі має бути узгоджено з органами

181

місцевої влади, він має відповідати встановленим технічним вимогам щодо споруд та будівель. Такий проект має бути розроблено та

узгоджено до початку будівництва за договором підряду на проектні та пошукові роботи (ст.ст. 887-891 ЦК України). Слід також враховувати вимоги щодо дотримання процедури відведення земельної ділянки для будівництва, що знаходиться в компетенції місцевих органів влади.

- виконання проектних та пошукових робіт. За договором підряду на проведення проектних та пошукових робіт замовник зобов'язаний передати підрядникові завдання на проектування, а також інші вихідні дані, необхідні для складання проектно-кошторисної документації. Завдання на проектування може бути підготовлене за дорученням замовника підрядником. У цьому разі завдання стає обов'язковим для сторін з моменту його затвердження замовником. Підрядник зобов'язаний додержувати вимог, що містяться у завданні, та інших вихідних даних для проектування та виконання пошукових робіт і має право відступити від них лише за згодою замовника.

-виконання інших робіт. До таких договорів можна віднести, наприклад, договори про виконання науково-дослідних або дослідно-конструкторських та технологічних робіт (Глава 62 ЦК України).

У підрядних договорах роботи за домовленістю сторін можуть виконуватися з матеріалу замовника чи з матеріалу підрядника, що має бути вказано в договорі. За окремими договорами підрядником (якщо це передбачено договором) може бути залучено субпідрядника. При цьому підрядник відповідає за дії субпідрядника перед замовником, а субпідрядник — перед підрядником.



Щодо договорів про проведення ремонтних робіт, наприклад, у квартирі багатоквартирного будинку, слід враховувати вимоги ст. 100 ЖК України, згідно з якою переобладнання та перепланування жилого будинку та житлового приміщення має бути проведено зі згоди міськвиконкому. Отже, перед початком таких робіт слід отримати відповідний дозвіл.

*Договори про перехід майна у власність* становлять дуже велику кількість договорів між громадянами. Більшість цих договорів укладається в усній формі чи підпадає під групу договорів, що підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню (наприклад, договори щодо відчуження житла). Останні будуть

розглянуті нами дещо нижче. У той же час окремі договори з передання майна у власність мають просту письмову форму.

До договорів, що спрямовані на перехід майна у власність та можуть вчинятися громадянами у простій письмовій формі належать купівля-продаж, міна, дарування. Усі ці договори можуть укладатись в простій письмовій формі, за виключенням договорів щодо відчуження нерухомого майна, які мають нотаріально посвідчуватись.

При укладенні договорів про перехід майна у власність важливим є посилання в тексті договору на підставу виникнення права власності у відчужувача (продавця, дарувальника). Це може бути чек магазину про придбання відповідного майна, технічний паспорт, письмові договори дарування, купівлі-продажу, міни, свідоцтво про право на спадщину тощо. Зокрема, у договорі може бути вказано: «Майно, що продається за цим договором належить Продавцю на підставі Свідоцтва про право на спадщину від двадцять п'ятого лютого дві тисячі шостого року, що



видане Першою державною нотаріальною конторою міста Харкова».

Оскільки продавець зобов'язаний попередити покупця про права третіх осіб на майно, відмітку про це також слід —зробити у тексті відповідного договору. Зокрема, вказати: «Продавець стверджує, що на момент укладення цього договору майно, що продається, не перебуває під арештом чи забороною, щодо нього не ведуться судові спори, воно не заставлене, у податковій заставі не перебуває, відносно нього не укладено будь-яких договорів про відчуження чи щодо користування з іншими особами. Треті особи не мають прав на майно, що відчужується за цим договором».

Останнім часом серед громадян стали поширеними договори купівлі-продажу, міни, дарування мототехнічних засобів, що не підлягають реєстрації в органах ДАІ: мопедів, мотоблоків для сільськогосподарських робіт тощо. У таких договорах важливим, крім загальних вимог до договору як юридичного документа, є визначення предмета договору з описом майна, що відчужується. Зокрема, необхідно визначити вид транспортного засобу, його марку, модель, ідентифікаційний номер, основні експлуатаційні показники: об'єм двигуна та його потужність, номер тощо. Важливо зазначити технічний стан речі та її окремих механізмів, якщо є певні недоліки, вказати про їх існування та в чому вони виявляються і записати, що сторони домовились про ці недоліки як про прийнятні. У договорі купівлі-продажу слід вказати ціну майна, про яку домовились сторони, та прядок її сплати. Слід також визначити права і обов'язки сторін, відповідальність за їх невиконання (наприклад, сплата неустойки при простроченні сплати ціни договору).

Рекомендуємо також вчиняти письмово договори про

продаж побутової техніки, що відчужується одним та набу-вається іншим громадянином. Адже письмові докази купівлі такого майна до укладення шлюбу можуть вплинути при його розірванні на віднесення такого майна до особистої власності одного з подружжя і, таким чином, не допустити віднесення його до такого, що підлягає розподілу. У цих договорах слід описати предмет з визначенням ідентифікуючих характеристик майна (принаймні, вказати індивідуальні номери), ціну (у договорі купівлі-продажу), зазначити необхідні при укладенні договорів між громадянами реквізити (див. вище).

*Договори про перехід майна у тимчасове володіння та користування*

До таких договорів належать договори найму (оренди), договір прокату, договір найму транспортного засобу, договір позички (безоплатного користування майном).

Результатом цих договорів є перехід майна від однієї особи до іншої, яка бажає отримати це майно на певний час та користуватись ним, а через деякий час повернути майно власнику.

Слід підкреслити, що предметом договорів про перехід майна у тимчасове володіння та користування є неспожи-вані речі, тобто такі, що можна використовувати багаторазово без істотного погіршення їх експлуатаційних якостей.

До договорів про перехід майна у тимчасове володіння та користування між громадянами, що укладаються у простій письмовій формі, слід віднести договори найму (оренди) житла, дачного будинку, гаража.

У цих договорах, крім опису нерухомого майна, необхідно вказувати предмети домашнього вжитку (щодо квартири), технічне обладнання (щодо гаража), яке також переходить у



користування наймачеві, та їх стан на момент передання у найм. Наприклад: «Предметом найму є Квартира, що роз ташована в місті Харкові по вул. _____ , буд. ____ ( _____), кв.___ ( _____ ) і складається з однієї житлової кімнати площею ___кв. м., коридора пло щею __ кв. м., туалету площею ____кв. м., ванної кімнати площею___ кв. м., кухні площею ___кв. м. Квартира облад нана холодним та гарячим водопостачанням, каналізацією, централізованим водяним опаленням, електроосвітленням, кабелем кабельного телебачення, газопостачанням. Житло знаходиться у стані, придатному для проживання, один рік тому зроблено поточний ремонт квартири (поклеєні нові шпалери на стіни та стелю, ванна кімната обкладена кахлем вітчизняного виробництва).

У користування Наймача передаються предмети домашньої обстановки, що знаходяться у вказаної квартирі: меблевий гарнітур для вітальні «Таврія» (виробництва України), кухонний гарнітур «Тулуза» (виробництва Італії), телевізор «Панасонік» (виробництва Китаю). Кухня обладнана газовою плитою «Ханза» (виробництва Німеччини). Кухня, туалет, ванна кімната обладнані сантехнікою вітчизняного виробництва, що знаходиться у робочому стані, придатною

для звичайної експлуатації».

Такий досить докладний опис предмета договору дозволить закріпити стан майна до передачі у найм, що полегшить оцінку тих змін, що, можливо, відбудуться в період найму і будуть виходити за межі нормального зносу. Також це буде охороняти інтереси наймача від необгрунтованих претензій та вимог наймодавця щодо наймача при поверненні майна.

Крім предмета, у договорі найму слід вказати його ціну

186

(ст. 820 ЦК України) та строк внесення відповідних платежів. Якщо строк внесення платежів не встановлено договором, вони мають сплачуватись щомісяця.

Договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитись від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна - за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.

Ст. 764 ЦК України встановлює, що якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наимодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

У договорі найму слід зазначити права та обов'язки сторін. При цьому слід враховувати, що наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Якщо наймач користується річчю, переданою йому в найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому в найм, лише за згодою наимодавця.

Щодо проведення ремонту речі, переданої в найм, то, якщо інше не сказано в договорі, обов'язок з проведення капітального ремонту речі, переданої в найм, покладається на наимодавця, поточного — на наймача.

187

Крім того, у договорі найму бажано визначити, чи може наймач здавати майно у піднайм. Якщо таке право наймачу надається та при цьому наймач не зобов'язаний отримати згоду про це в наймодавця, таку умову необхідно вказати у договорі. Адже ст. 774 ЦК України встановлює, що переданий наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливо лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом.

Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму.

Важливою є норма про правонаступництво, закріплена у ст. 770 ЦК України. Згідно з нею, у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Отже, за загальним правилом зміна власника майна не припиняє договір найму, і новий власник автоматично стає новим наймодавцем щодо договору найму на тих же умовах. Але ч. 2 зазначеної статті встановлює спеціальне правило, згідно з яким сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється. Відповідне формулювання в договорі найму може бути викладене таким чином: «Сторони цього договору дійшли згоди, що у разі відчуження наймодавцем речі, переданої в найм (тобто укладення договорів купівлі-продажу, дарування, ренти, довічного утримання, міни щодо речі, переданої в найм, переходу її у власність до іншої особи у порядку спадкування чи за іншими підставами) цей договір найму припиняється».

188

# Договори, що нотаріально посвідчуються

Вище були розглянуті договори між громадянами, що укладаються у простій письмовій формі. Громадяни та юридичні особи можуть, а у випадках, що прямо передбачені в законі, обов'язково повинні вчиняти договір у письмовій нотаріальній формі. Враховуючи специфіку складання нотаріально посвідченого договору як юридичного документа, ми виділили його окремо з тим, щоб докладно розглянути притаманні йому особливості.

### 2.2.1. Вимоги до договорів, що НОТАРІАЛЬНО посвідчуються

Слід відзначити, що нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках - після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб, у день подачі нотаріусу всіх необхідних документів.

Вчинення нотаріальної дії може бути відкладене в разі необхідності витребування додаткових відомостей або документів від фізичних та юридичних осіб або направлення документів на експертизу, а також якщо відповідно до закону нотаріус зобов'язаний переконатися у відсутності в зацікавлених осіб заперечень проти вчинення цієї дії.

Строк, на який відкладається вчинення нотаріальної дії у цих випадках, не може перевищувати одного місяця.

За заявою зацікавленої особи, яка бажає звернутися до суду для оспорювання права або факту, про посвідчення яких просить інша зацікавлена особа, вчинення нотаріальної дії повинно бути відкладене на строк не більше десяти

189

днів.

Якщо за цей строк від суду не буде одержано повідомлення про надходження заяви, нотаріальна дія повинна бути вчинена.

У разі одержання від суду повідомлення про надходження заяви зацікавленої особи, яка оспорює право або факт, про посвідчення якого просить інша зацікавлена особа, вчинення нотаріальної дії зупиняється до вирішення справи судом.

Законодавством України можуть бути встановлені й інші підстави для відкладення і зупинення нотаріальних дій.

Ст. 209 ЦК України встановлює, що правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим ст. 203 ЦК України.

Відповідно до чинного законодавства, нотаріальному посвідченню підлягають:

- договори про відчуження (купівля-продаж, міна, дарування, пожертва, рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір) нерухомого майна (ст.ст. 657, 715, 719, 729, 732, 745, 1304 ЦК України);
- іпотечні договори (ст. 18 Закону України "Про іпотеку", ст. 577 ЦК України);
- договори про спільну часткову власність на земельну

190

ділянку; купівлю-продаж земельних ділянок; про перехід права власності та про передачу права

власності на земельні ділянки; про обмін земельними ділянками, які виділені єдиним масивом у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) (ст. ст. 88, 128, 132, 142 Земельного кодексу України, стаття 14 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)";

- договори купівлі-продажу (приватизації) державного майна (стаття 27 Закону України "Про приватизацію де ржавного майна", ст. 23 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)";

- договори про поділ (виділ) майна, що с об'єктом права спільної часткової або спільної сумісної власності; про надання утримання; про припинення права утримання взамін набуття права на нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати; шлюбні договори; договори між подружжям про розмір та строки виплати аліментів на дитину; договори про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (ст. ст. 364, 367, 370, 372 ЦК України, ст.ст. 69, 78, 89, 94, 109, 189, 190 Сімейного кодексу України);
- договори найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше (ст. 793 ЦК України);
- договори найму транспортних засобів за участю фізичної особи, договори позички транспортного засобу, у якому хоча б однією стороною є фізична особа (ст.ст. 799, 828 ЦК України);
- договори про створення акціонерних товариств, якщо товариства створюються фізичними особами (ст. 153 ЦК



України);
- договори управління нерухомим майном (ст. 1031 ЦК України);
- договори про зміну черговості одержання права на спадкування (стаття 1259 Цивільного кодексу України);
- заповіти (ст.ст 1247, 1249 ЦК України);
- довіреності на укладання правочинів, що потребують нотаріального посвідчення, за винятком випадків, коли законом допущена інша форма довіреності; довіреність, що видається в порядку передоручення (ст. 245 ЦК України);
- інші правочини, для яких чинним законодавством передбачено нотаріальне посвідчення.

За бажанням сторін посвідчуються й інші правочини, для яких законодавством не встановлено обов'язкового нотаріального посвідчення як, наприклад, договори про порядок володіння та користування спільним майном (житловим будинком, садибою, квартирою, садовим будинком, дачею тощо), про визначення часток або про зміну часток, договір доручення тощо.

Правочини, вчинені щодо нерухомого майна, для яких чинним законодавством передбачене нотаріальне посвідчення, підлягають державній реєстрації в порядку, передбаченому Тимчасовим порядком ведення Державного реєстру правочинів.

***Особливості нотаріальної форми договорів***

Нотаріальна форма є найбільш складним засобом зовнішнього виявлення змісту договору. В оформленні такого договору, крім його учасників, бере участь нотаріус, а документ, який містить зміст правочину, не лише підписується учасниками правочину, але й має посвідчувальний напис нотаріуса. Нотаріус перевіряє законність правочинів, допо

магає учасникам усвідомити зміст і наслідки договору, що укладається, і з повною достовірністю підтверджує факт укладення правочину. Нотаріуси зобов'язані роз'яснити сторонам зміст і значення поданих ними проектів правочинів і перевірити, чи відповідає зміст посвідчуваних правочинів вимогам закону і дійсним намірам сторін[5]. У разі некваліфі-кованого вчинення нотаріальної дії нотаріус несе матеріальну, дисциплінарну й іншу передбачену законом відповідальність. Неодноразовими є випадки залучення нотаріуса у справу як третьої особи у справах про визнання недійсним правочину, посвідченого нотаріально.

При нотаріальному посвідченні вчиняється запис про укладення правочину у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій. До моменту, поки в судовому порядку не буде встановлено інше, правочин, посвідчений нотаріусом, вважається вірогідним юридичним документом.

Документи, в яких викладено зміст правочинів, що пос-відчуються в нотаріальному порядку, виготовляються нотаріусом не менше ніж у двох примірниках, один з яких залишається у справах державної нотаріальної контори, державного нотаріально архіву чи приватного нотаріуса, а інші видаються сторонам.

За бажанням учасників договору кожному з них видається по одному примірнику, про що зазначається в тексті договору.

Договір, що нотаріально посвідчується, має відповідати загальним вимогам щодо текстів таких документів. Згадає -

[1] Наприклад, при посвідченні договору про відчуження будівель і споруд сторонам роз'яснюється зміст статті 120 Земельного кодексу; за договором відчуження, оренди земельної ділянки роз'яснюється зміст статті 125 Земельного кодексу України.



мо їх у контексті вимог до тексту документів.

Тексти нотаріально посвідчуваних правочинів, засвідчуваних копій (фотокопій) документів і виписок із них, тексти перекладів та заяв повинні бути написані зрозуміло і чітко; дати, що стосуються змісту посвідчуваних правочинів, мають бути позначені хоча б один раз словами, а назви юридичних осіб - без скорочень і із зазначенням їх адреси. У необхідних випадках зазначаються номери рахунків юридичних осіб у банках (кредитних установах), а також дата, місце народження та місце роботи фізичних осіб.

Прізвища, імена, по батькові фізичних осіб, у тому числі представників юридичних осіб, повинні бути написані повністю із зазначенням місця їх проживання. Для представників юридичних осіб місце їх проживання у текстах правочинів зазначається за їх бажанням, але з обов'язковим його зазначенням в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій. При посвідченні правочинів за участю іноземних громадян зазначається також і їх громадянство.

На нотаріально оформлюваних документах не заповнені до кінця рядки та інші вільні місця прокреслюються, за винятком документів, призначених для дії за кордоном, в яких прокреслення не допускаються. Дописки і виправлення повинні бути застережені нотаріусом перед підписом відповідних осіб (сторін правочину та інших осіб, які підписали правочин, заяву та ін.), повторені в кінці посвідчуваль-ного напису та скріплені підписом та печаткою нотаріуса. При цьому виправлення мають бути зроблені так, щоб усе помилково написане, а потім закреслене, можна було прочитати.

***Вимоги до документів, на підставі яких вчиняється нотаріально посвідчуваний правочин***

194

Нотаріуси не приймають для вчинення нотаріальних дій документи, що мають підчистки або дописки, закреслені слова чи інші незастережені виправлення, документи, текст яких неможливо прочитати внаслідок пошкодження, а також які написані олівцем.

Дописки, закреслені слова чи інші виправлення, які є в документах, що подаються для вчинення нотаріальних дій, повинні бути застережені підписом посадової (уповноваженої на те) особи і печаткою установи, підприємства або організації чи особи, яка видала документ. При цьому виправлення повинні бути зроблені таким чином, щоб можна було прочитати як виправлене, так і помилково написане, а потім виправлене чи викреслене.

Не приймаються для вчинення нотаріальних дій документи, в яких не можна прочитати все в них написане **в** первісному написанні, наприклад, документи, залиті чорнилом, потерті та ін.

Не приймаються порвані документи та документи, викладені на двох і більше окремих аркушах, якщо аркуші не прошнуровано, не пронумеровано, і кількість прошнурованих аркушів не завірена підписом посадової (уповноваженої на те) особи та печаткою юридичної чи фізичної особи, що видала документи.

***Вимоги до документів, в яких викладається текст договору***

Нотаріуси зобов'язані роз'яснити сторонам зміст і значення поданих ними проектів правочинів і перевірити, чи відповідає зміст правочинів, які вони посвідчують, вимогам закону і дійсним намірам сторін. Документи, в яких викладено зміст правочинів, що посвідчуються в нотаріальному порядку, подаються нотаріусу не менше ніж у двох



примірниках, один з яких залишається у справах державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса. Усі примірники підписуються учасниками правочину. Посвідчуваль-ний напис вчиняється на всіх примірниках. За бажанням кожному з учасників правочину видається по одному примірнику.

Тексти нотаріально посвідчуваних правочинів повинні бути написані зрозуміло і чітко; дати, що стосуються змісту посвідчуваних правочинів, мають бути позначені хоча б один раз словами, а назви юридичних осіб - без скорочень та із зазначенням їх адреси. У необхідних випадках зазначаються номери рахунків юридичних осіб у банках (кредитних установах), а також дата, місце народження та місце роботи фізичних осіб.

Прізвища, імена, по батькові фізичних осіб, у тому числі представників юридичних осіб, повинні бути написані повністю із зазначенням місця їх проживання. При посвідченні правочинів за участю іноземних громадян зазначається також і їх громадянство.

На нотаріально оформлюваних документах незаповнені до кінця рядки та інші вільні місця прокреслюються, за винятком документів, призначених для дії за кордоном, в яких прокреслення не допускаються. Дописки і виправлення повинні бути застережені нотаріусом перед підписом відповідних осіб (сторін правочину та інших осіб, які підписали правочин, заяву та ін.), повторені в кінці посвідчувального напису і скріплені підписом та печаткою нотаріуса. При цьому виправлення мають бути зроблені так, щоб усе помилково написане, а потім закреслене, можна було прочитати.

Виправлення, зроблені в тексті нотаріально оформлюваного документа, який не потребує підпису особи, що звер-



нулася за вчиненням нотаріальної дії (наприклад, копія документа), застерігаються нотаріусом лише в кінці пос-відчувального напису до підпису нотаріуса і проставлення печатки.

Якщо документ, що підлягає посвідченню або засвідченню, викладений неправильно чи неграмотно (чи складений з порушенням вимог чинного законодавства), нотаріус пропонує особі, що звернулася за вчиненням нотаріальної дії, виправити його або скласти новий. За бажанням зацікавленої особи документ може бути складений нотаріусом.

У разі якщо документи, що посвідчуються, видаються або засвідчуються, викладені на двох і

більше окремих аркушах, вони повинні бути прошиті або скріплені у спосіб, що унеможливлює їх роз'єднання без порушення їх цілісності, з проставленням печатки нотаріуса і зазначенням кількості скріплених аркушів.

При посвідченні правочинів на відповідних документах вчиняються посвідчувальні написи за формами, затвердженими Міністерством юстиції України. Для вчинення пос-відчувальних написів можуть застосовуватись штампи з текстом відповідного напису.

***Правила підпису нотаріально посвідчуваних правочинів***

Правочини, що нотаріально посвідчуються, а також заяви та інші документи підписуються у присутності нотаріуса **чи** іншої посадової особи, яка вчиняє нотаріальну дію. Якщо правочин, заява чи інший документ підписано за відсутності цих посадових осіб, громадянин повинен особисто підтвердити, що документ підписано ним. Загальним правилом є те, що особа має власноручно написати на місці підпису відповідної сторони в договорі своє прізвище, ім'я по батькові та поставити підпис. При цьому слід враховувати су-



дову практику. Так, за окремою цивільною справою (№ 2-3939/00), яка розглядалась Гагарінським районним судом м. Севастополя, встановлено, що, написавши своє прізвище в договорі на місці проставлення підпису, позивачка тим самим висловила бажання вчинити договір купівлі-продажу. Отже, у окремому випадку суд визнав написання прізвища як належний підпис на нотаріально посвідченому договорі. У той же час, щоб не виникало сумнівів, слід все ж дотримуватись звичайних вимог, що склалися, а саме: написання у нотаріально посвідченому договорі на місці підпису сторін прізвища, ім'я, по батькові та підпису відповідної сторони.

Якщо громадянин внаслідок фізичної вади, хвороби або з інших поважних причин не може власноручно підписати правочин, заяву чи інший документ, за його дорученням і в його присутності та в присутності нотаріуса або іншої посадової особи, яка вчиняє нотаріальні дії, правочин, заяву чи інший документ може підписати інший громадянин. Про причини, з яких громадянин, заінтересований у вчиненні нотаріальної дії, не міг підписати документ, зазначається в написі. Правочин не може підписувати особа, на користь або за участю якої його посвідчено. У разі, якщо за фізичну особу, яка внаслідок фізичної вади, хвороби або з будь-яких інших причин не може власноручно підписати правочин, заяву або інший документ, підписується інша фізична особа, нотаріус установлює особу громадянина, що бере участь у нотаріальній дії, і особу громадянина, який підписався за нього. Відомості про документ (його реквізити), на підставі якого установлюється особа, вносяться нотаріусом до реєстру для реєстрації нотаріальних дій.

Нотаріус чи інша посадова особа, яка вчиняє нотаріальні дії, можуть не вимагати кожного разу з'явлення відомих їм



посадових осіб підприємств, установ і організацій, якщо він має зразки підписів цих посадових осіб, одержані при особистому зверненні, і справжність їх підписів не викликає сумніву. Не дозволяється застосування зразків підписів при посвідченні правочинів, тексти яких викладаються на спеціальних бланках нотаріальних документів.

Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою (ст. 207 ЦК України). У роз'ясненнях, що надані у Листі Мінюсту України №31-38-35від 11.02.2004 р.[1] вказано, що враховуючи те, що нотаріальне посвідчення правочинів, у тому числі за участю юридичних осіб, передбачає укладання їх у письмовій формі, вчинення на них посвідчувального напису з одночасним скріпленням його печаткою нотаріуса,

такі правочини не потребують попереднього скріплення печатками юридичних осіб. Отже, зважаючи на вказаний Лист Мін'юсту України позиція цього міністерства така, що скріплення договору, що нотаріально посвідчується, який укладають юридичні особи, не обов'язково має скріплюватись печаткою юридичної особи.

Щодо скріплення договорів від імені юридичної особи, які посвідчуються нотаріально, печатками філій юридичної особи, у Листі Мінюсту України № 31-38-35 від 11.02.2004 р. вказано таке. Законодавцем не виключена можливість скріплення правочинів, які вчиняє юридична особа, під-

ковний текст Листа Мінюсту України №31 -38-35 див.: Є. О. Мічурін. Правочини. Зразки нотаріальних документів. //Х.: Єспада, 2004.,



писами уповноважених осіб та печатками філій та представництв юридичних осіб, які представляють інтереси цих юридичних осіб при укладанні правочинів (ст.ст. 92, 95 ЦК України). Отже, правочини вчинені від імені юридичних осіб, можуть вчинятись їх філіями чи представництвами та скріплені відповідно печатками цих філій чи представництв.

Особливістю нотаріально посвідчуваних договорів є те, що на них вчиняються посвідчувальні написи за формами, затвердженими Міністерством юстиції України, вказується номер договору за реєстром та ставиться печатка і підпис нотаріуса.

Для прикладу наводимо посвідчувальний напис на договорі з участю юридичної особи:

" ____" _____*19____ року цей договір посвідчено мною,*

*(прізвище та ініціали) (державним, приватним)*

*нотаріусом* _____

*(найменування державної нотаріальної контори, нотаріального округу)*

*Договір підписано сторонами у моїй присутності.*

*Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність* _____

*(найменування юридичної особи)*

*і повноваження його (її) представника перевірено.*

Посвідчувальний напис може бути розміщений як на лицьовому боці оформлюваного документа, так і на його звороті.

Посвідчувальний напис має бути написаний зрозуміло, чітко, без підчисток, вільні місця - прокреслені, дописки та



інші виправлення - застережені.

Для вчинення посвідчувальних написів можуть застосовуватись штампи з текстом відповідного напису.

Якщо посвідчувальний напис не вміщується на нотаріально оформлюваному документі, він має бути продовжений чи викладений повністю на прикріпленому до документа спеціальному бланку нотаріального документа. У цьому разі аркуші, на яких викладено текст документа, і аркуш з посвідчувальним написом прошнуровуються або скріплюються у спосіб, що унеможливлює їх роз'єднання без порушення цілісності, пронумеровуються, кількість аркушів завіряється підписом нотаріуса і скріплюється його печаткою.

Для викладення посвідчувального напису чи його продовження допускається також підклейка аркуша. При цьому нотаріус зобов'язаний проставити печатку таким чином, щоб частина її відбитка була на підклеєному аркуші.

Прикріплення і підклейка аркушів для напису про засвідчення правильності копії (фотокопії) документа, а також для напису на дублікаті документа не допускаються.

*Зміна та розірвання нотаріально посвідченого договору*

Розірвання та зміна договору можливі, передусім, за взаємним та узгодженим волевиявленням сторін. За загальним правилом одностороння зміна або розірвання, а також відмова від договору не допускаються. Водночас є певні винятки з цього правила.

Відносно особливостей односторонньої чи взаємної відмови від договору слід зазначити таке:

1) Одностороння відмова від договору.

Ст. 525 ЦК України зазначає, що одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускаються, якщо інше не встановлено договором або за-



коном.

А) Одностороння відмова від договору, що встановлена договором. Щодо односторонньої відмови за договором, то в ньому має бути чітко встановлено про можливість односторонньої відмови від договору будь-якої із сторін чи однієї із сторін. Слід уточнити, якій саме із сторін надано право на односторонню відмову від договору. Крім того, в договорі мають бути визначені ті обставини, за якими є можливою одностороння відмова від договору. Ст. 615 ЦК України уточнює, що у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом.

Б) Одностороння відмова від договору, що встановлена законом.

У законі може бути встановлено можливість односторонньої відмови від договору. Так, згідно з ч. 1 ст. 724 ЦК України дарувальник має право відмовитися від передан-ня дарунка у майбутньому, якщо після укладення договору його майновий стан істотно погіршився. Ч. 2 тієї ж статті передбачає, що обдаровуваний має право у будь-який час до прийняття дарунка на підставі договору дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому відмовитися від нього. Отже, бачимо приклад, коли нормою закону передбачена одностороння відмова від договору.

Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється (ч. 3 ст. 615 ЦК України). У разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановле-



но договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

2) Відмова від договору за взаємною згодою сторін.

Така відмова від договору застосовується в переважній більшості випадків. Якщо одностороння відмова від договору є скоріш винятком, то відмова від договору за взаємною згодою сторін є правилом у договірній теорії та практиці. Остання свідчить про зміну волевиявлення сторін щодо укладеного правочину та це може бути відображено у відповідній угоді, що підписується сторонами та має бути нотаріально посвідчена (якщо договір нотаріально посвідчений).

Ст. 214 ЦК України вказує, що особи, які вчинили дво-або багатосторонній правочин, мають право за взаємною згодою сторін, а також у випадках, передбачених законом, відмовитися від

нього, навіть і в тому разі, якщо його умови повністю ними виконані. Відмова від правочину вчиняється у такій же формі, у якій було укладено правочин. Правові наслідки відмови від правочину встановлюються законом або домовленістю сторін.

Слід брати до уваги те, що згідно зі ст. 632 ЦК України зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Зміна ціни в договорі після його виконання не допускається.

Підстави для розірвання або зміни договору названі у ст. 651 ЦК України. Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, норма є диспозитивною, і сторони в договорі прямо можуть встановити можливість односторонньої зміни чи розірвання договору, про що йш-



лося вище.

Договори сторін про розірвання чи зміну нотаріально посвідчених договорів оформляються шляхом складання окремого договору.

Договір сторін про розірвання нотаріально посвідченого договору додається до примірника договору, що міститься у справах державної нотаріальної контори, приватного нотаріуса, державного нотаріального архіву, а договір про зміну умов нотаріально посвідченого договору підшивається в наряд за поточний рік.

Договір про зміну або розірвання договору підписується сторонами і посвідчується нотаріусом. На всіх примірниках основного договору робиться відмітка про його зміну або розірвання, в якій зазначаються номер за реєстром та дата посвідчення договору про зміну або розірвання. Відмітка підписується нотаріусом і скріплюється його печаткою. Про зміну або розірвання договору робиться запис у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій, де зареєстровано основний договір.

Якщо нотаріус, який посвідчив договір, позбавлений можливості посвідчити договір про його зміну або розірвання (у разі смерті, заміщення приватного нотаріуса у разі неможливості виконання ним своїх обов'язків, призупинення приватним нотаріусом своєї діяльності, передання документів до державного нотаріального архіву, відпустки тощо), договір про зміну або розірвання основного договору може бути посвідчений іншим нотаріусом. При цьому таким нотаріусом складається додатковий примірник договору, який направляється ним за місцем зберігання договору, що змінюється або розривається, для долучення до нього. Одно-



часно нотаріус роз'яснює сторонам договору можливість повернення правовстановлювальних документів за місцем зберігання примірника договору, що розірваний.

Якщо договір про розірвання договору про відчуження житлового будинку, садиби, споруди, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна посвідчується після державної реєстрації договору відчуження, нотаріус вимагає подання витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, а також перевіряє відсутність (наявність) заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та відсутність або наявність публічних обтяжень за даними Державного реєстру обтяжень рухомого майна.

Розірвання договорів, предметом яких є майно, що перебуває у податковій заставі, здійснюється за письмовою згодою відповідного податкового органу.

Можливою є зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. Так, у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, він може бути змінений

або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний (а з певних підстав — змінений) за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:



1. В момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане.

2. Зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачливості, які від неї вимагалися.

3. Виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

4. Із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд, на вимогу будь-якої із сторін, визначає наслідки розірвання договору, виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору.

Зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує витрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

У разі одержання рішення суду про визнання нотаріально посвідченого договору недійсним нотаріус робить про це відмітку на примірнику договору, який зберігається в його справах, долучивши до нього копію рішення суду, а також робить відмітку в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій і, при можливості, на всіх інших примірниках договору.

Правовстановлювальний документ повертається відчу-жувачу майна на його вимогу. Державне мито чи плата зг посвідчення договору про відчуження майна при його змін: або розірванні сторонам не повертається.

206

### 2.2.2. Спеціальні вимоги до договорів, що нотаріально посвідчуються

***Правочини щодо нерухомого майна'***

Сьогодні ЦК України чітко встановлює вимоги щодо форми договорів про відчуження житла. Йдеться про необхідність нотаріального посвідчення цих договорів. Розглянемо відповідні норми.

Ст. 657 ЦК України встановлює, що *договір купівлі-про-дажу* земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Ст. 716 ЦК України встановлює, що до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та інші договори, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Ст. 719 ЦК України встановлює, що *договір дарування* нерухомої речі укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Не викликає сумнівів, що житло є нерухомою річчю, оскільки його переміщення є неможливим без знецінення та зміни призначення (ст. 181 ЦК України).

Ч. 2. Ст. 732 вказує на те, що *договір ренти* підлягає нотаріальному посвідченню, а договір про

передачу нерухомого майна під виплату ренти також підлягає державній реєстрації.

Ч. 1 ст. 745 ЦК України встановлює, що *договір довічного утримання* (догляду) укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному пбейідченню.

'Докладніше див.: Є.О.Мічурін. Правочини з житлом. Видання друге, перероблене, доповнене. Х.: Юрсвіт, 2005.



Деякі правочини, що мають бути нотаріально посвідчені, передбачено у Сімейному кодексі України. Це договори про поділ (виділ) майна, що с об'єктом права спільної сумісної власності; про надання утримання; про припинення права утримання взамін набуття права на нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати; шлюбні договори; договори між подружжям про розмір та строки виплати аліментів на дитину; договори про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (ст.ст. 364, 367, 370, 372 ЦК України, ст.ст. 69, 78, 89, 94, 109, 189, 190 Сімейного кодексу України).

Ст. 220 ЦК України встановлює правові наслідки недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору. У разі недодержання сторонами договору вимоги закону про його нотаріальне посвідчення, договір є нікчемним.

*Місце і час посвідчення правочинів щодо відчуження нерухомого майна*

Посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна здійснюється за місцем його знаходження. Це пояснюється необхідністю здійснення дій, супутніх відчуженню житла, серед яких перевірка заборон відчуження житла, перевірка права власності на житло, сповіщення учасників часткової власності про право переважної купівлі, перевірка дотримання інтересів неповнолітніх дітей тощо.

Нотаріальні дії щодо посвідчення правочинів з відчуження житла вчиняються в приміщенні державної нотаріальної контори, на робочому місці приватного нотаріуса. В окремих випадках, коли громадянин не може з'явитися в зазначене приміщення, а також коли того вимагають особливості угоди, що посвідчується, нотаріальні дії можуть бути вчи-



нені поза вказаними приміщеннями.

*Документи, що необхідні для нотаріального посвідчення правочинів щодо житла*

При нотаріальному посвідченні договорів про відчуження житлового будинку, а також іншого нерухомого майна, що підлягає реєстрації, нотаріус вимагає подання документів, які підтверджують право власності (довірчої власності) на вказане майно та, у передбачених законодавством випадках, документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують.

При цьому слід враховувати, що не приймаються для вчинення нотаріальних дій документи, які мають підчистки або дописки, закреслені слова чи інші незавірені виправлення, документи, текст яких неможливо прочитати через пошкодження, а також написані олівцем. Дописки, закреслені слова чи інші виправлення повинні бути завірені підписом посадової (уповноваженої на те) особи і печаткою установи, підприємства або організації чи особи, яка видала документ. При цьому виправлення повинні бути зроблені таким чином, щоб можна було прочитати як виправлене, так і помилково написане, а потім виправлене чи викреслене.

Не приймаються для вчинення нотаріальних дій документи, в яких не можна прочитати все в них написане в первісному написанні, наприклад, документи, залиті чорнилом, потерті та ін. Не приймаються порвані документи та документи, викладені на двох і більше окремих аркушах, якщо аркуші не прошнуровано, не пронумеровано, і кількість прошнурованих аркушів не

завірена підписом посадової (уповноваженої на те) особи та печаткою установи, підприємства, організації чи особи, що видали документи.

209

Якщо справжність поданого документа викликає сумнів, нотаріус має право затримати цей документ і направити його на експертизу. Про направлення документа на експертизу нотаріус виносить постанову, в якій зазначаються дата винесення постанови; прізвище, ініціали нотаріуса, який виніс постанову, найменування та адреса державної нотаріальної контори або найменування нотаріального округу та адреса розташування робочого місця приватного нотаріуса; найменування документа, дата його видачі, ким та на чиє ім'я він виданий; ким (прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання) подано документ для вчинення нотаріальної дії; обставини, які викликали необхідність направлення документа на експертизу; куди (якій експертній установі) направляється документ для проведення експертизи; питання, поставлені на вирішення експертизи.

Право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів:

- нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни;
- спадковим договором;
- свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів;
- свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах);
- свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна;
- свідоцтвом про право на спадщину;
- свідоцтвом про право власності на частку в спільному

210

майні подружжя;

- договором про поділ спадкового майна;
- договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно;
- договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно;
- договором про виділення частки в натурі (поділ);
- іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;
- рішенням суду;
- договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, за наявності відмітки на ньому про реєстрацію відповідних прав тощо.

Право довірчої власності підтверджується договором управління майном.

Право власності на земельну ділянку фізичних та юридичних осіб, а також право державної та комунальної власності підтверджуються державним актом (ст.. 126 Земельного кодексу України)

.

Крім правовстановлювального документа на житловий будинок, садибу та інше нерухоме майно (за винятком земельної ділянки), якщо воно підлягає реєстрації, нотаріус вимагає документи, передбачені наказом Міністерства юстиції України "Про надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно на спеціальних бланках" N 84/5від 20 вересня 2002 року, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України N 773/7061 20 вересня 2002 року (із змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства юстиції

України N 92/5від 23 жовтня 2002 року), а в сільській місцевості, де інвентаризацію не проведено, - довідку відповідного органу місцевого самоврядування з викладенням характеристики відчужуваного нерухомого майна.

Коли з витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно видно, що власник, наприклад житлового будинку, здійснив або здійснює його перебудову чи прибудову, у тому числі перепланування, переобладнання нежитлового приміщення в житлове і навпаки або звів чи зводить господарські, побутові будівлі та споруди без установленого дозволу або без належно затвердженого проекту чи з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, нотаріус вимагає подання рішення органу місцевого самоврядування про дозвіл здійснити перебудову, прибудову, перепланування чи зведення господарських, побутових будівель та споруд. При відсутності такого рішення нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку, власником якого здійснено перебудову, прибудову, переобладнання чи зведення господарських побутових будівель та споруд.

Якщо з поданих нотаріусу документів випливає, що житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно збудоване (або будується) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна.

Документи щодо майна, яке підлягає реєстрації, приймаються нотаріусом за наявності відмітки (штампу) про реєстрацію відповідних прав і витягу про реєстрацію прав на нерухоме майно, який є невід'ємною частиною правове-тановлювального документа.

212

Право власності на земельну ділянку підтверджується державним актом на право власності на земельну ділянку.

Крім правовстановлювального документа на житловий будинок та інше нерухоме майно (за винятком земельної ділянки), якщо воно підлягає реєстрації, нотаріус вимагає витяг з реєстру, а в населених пунктах, де інвентаризацію не проведено, — довідку виконавчого комітету відповідної ради, в якій викладено характеристику відчужуваної будівлі.

При посвідченні договору про відчуження житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна перевіряється відсутність заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

У разі наявності заборони угода про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується за наявністю згоди кредитора і набувача про переведення боргу на набувача. У випадку переведення боргу на набувача нотаріус вимагає подання відповідної довідки (заяви), виданої кредитором.

Згідно з ч. 2 ст. 822 ЦК України, наймач, який належним чином виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Це право не поширюється на наймачів, що уклали договір найму менш ніж на один рік, що випливає з ч. 2 ст. 821 ЦК України.

Отже, документи, які має витребувати нотаріус при посвідченні правочину з відчуження нерухомого майна, такі:

- право встановлювальний документ про право власності на нерухоме майно;
- витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно; •довідка про відсутність заборони з відчуження житла

його власником;

•нотаріально засвідчена згода іншого з подружжя про відчуження нерухомого майна;

•нотаріально засвідчена заява учасника спільної часткової власності про відмову від купівлі частки, що продається;

•нотаріально засвідчена згода наймача про відмову від купівлі житла, якщо договір найму укладено не менш ніж на один рік;

•рішення органу опіки та піклування щодо недопущення порушення внаслідок укладеного правочину прав неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежених в дієздатності осіб;

•дозвіл виконкому місцевої ради на переобладнання чи перепланування житла;

•документ про відсутність податкової застави.

Цей перелік є примірним. Адже у ряді випадків може статися, що житло не знаходиться у спільній сумісній власності, і тоді не потрібна згода учасника такої власності на відчуження. Якщо не було перепланування житла, нотаріусу немає сенсу вимагати дозволу місцевого виконкому.

*Зміст договору про відчуження нерухомого майна*

При складанні договору про відчуження нерухомого майна слід враховувати загальні правила про укладення право-чинів, що викладені вище. Отже, сторони мають принаймні домовитись щодо всіх істотних умов цього договору. Також слід враховувати спеціальні вимоги щодо договорів з відчуження нерухомого майна, зокрема, вимогу про необхідність обов'язкового нотаріального посвідчення таких договорів. При цьому проекти договорів про відчуження нерухомого



майна можуть бути складені сторонами. У нотаріуса немає підстав відмовити у посвідченні такого договору, якщо він відповідає вимогам законодавства. Крім того, нотаріус може запропонувати сторонам власний проект договору про відчуження нерухомого майна, і якщо сторони погодяться з його змістом (зміст такого договору відповідає волевиявленню сторін), вони погоджуються його вчинити, підписують його, а нотаріус вчиняє на договорі посвідчувальнии напис.

Виходячи з наведених вище вимог нижче пропонуємо примірну схему складання договору про відчуження нерухомого майна (на прикладі договору купівлі-продажу садиби)[1]:

**1. Назва.** «Договір купівлі-продажу садиби».

**2. Дата и місце (населений пункт) укладення договору.** «Україна, місто Харків, двадцять восьмого лютого дві тисячі шостого року».

**3. Найменування сторін.**

«Ми, що нижче підписалися,

з однієї сторони, _____ (П.І.Б.),
що проживає в м. _____ _____
області по вул. _____ , буд. _____, кв. _____ ,
індивідуальний ідентифікаційний номер _____ , далі іменований, «Продавець», і,

з другої сторони, _____ (П.І.Б.),

[1] Садибою є земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом {ст. 381 ЦК України).

що проживає в м. _____ _____ області по вул. _____ , буд. _____, кв. _____ , індивідуальний ідентифікаційний номер _____ , далі іменований «Покупець»,

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей договір про таке:»

**4. Текст договору.**

**«1.** ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Продавець зобов'язується переда ти майно у власність Покупцю, а Покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього визначену цим Дого вором грошову суму.

1.2. Майном, що відчужується за цим Договором від Продавця у власність Покупця, є садиба, що розташована в м. _____по вул._____ , буд. _____ і має такі характеристики:

1.2.1. Садиба розташована на земельній ділянці розміром _____( _____ ) кв.м, що належить Продавцю на праві приватної власності згідно з Державним актом про пра во приватної власності на земельну ділянку серії _____ _____ № _____, реєстраційний № _____ , виданим районною державною адміністрацією м._____« _ » _____ р. на підставі розпорядження_____ _____районної державної адміністрації м. _____ _ від « _ » _____ р. № _____ .

1.2.2. До складу садиби входять один цегляний житло вий будинок з п'яти кімнат, позначених літерами «_», «_», «_», «_», «_», загальною площею _____ ( _____ ) кв.м,



житловою площею _____ ( _____ ) кв.м, позначений на плані присадибної ділянки літерою «А1», та дерев'яна споруда (сарай), позначена в технічній документації літерою «_».

1.2.3. Житловий будинок, що входить до складу садиби та відчужується за цим договором, належить Продавцю на під ставі Свідоцтва про право власності на житло серії _____ № _____, виданого _____ районною державною адміністрацією м._____ « _ »_____ ___р. на підставі розпорядження_____ районної державної адміністрації м. _____ від «__ » _____р. за № _____ . Зареєстровано в Реєстрі права власності на нерухоме майно, витяг № _, ви даний КП «ХМБТІ» від «__ »_____р., номер запису _____ .

1.3. Продавець стверджує, що на момент укладення цього Договору майно, що на підставі нього відчужується, не перебуває під арештом чи забороною, щодо нього не ведуться судові

спори, воно не передане в іпотеку, у податковій заставі не перебуває, відносно нього не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи щодо користування з іншими особами, як місцезнаходження юридичної особи (юридична адреса) воно не використовується. Треті особи не мають прав на майно. Цей договір.не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК України). Згода другого з подружжя на укладення цього Договору отримана у встановленому законом порядку, нотаріально засвідчена нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Шульком С.В. від двадцять шостого лютого дві тисячі шостого року (реєстр. №4-17).

Відсутність заборони відчуження (арешту) майна під-



тверджується довідкою №_____ з _____ реєстру _____ від « __» _____ р.
Відсутність податкової застави майна підтверджується витя гом з _____ реєстру _____ № ____від «__ » _____ р.

4. Майно оглянуте Покупцем у день укладення цього Договору. На момент огляду недоліків, що перешкоджають використанню майна за цільовим призначенням, Покупцем не виявлено. Претензій до Продавця щодо якісних характеристик майна, яке відчужується за цим Договором, Покупець не має.

5. Загальна вартість житлового будинку з господарськими будівлями згідно з витягом з Реєстру прав власності на
нерухоме майно КП «ХМБТІ» від « __» _____р.
№ ____ становить_____(_____ ) гривень.

1.6. Згідно зі Звітом про нормативно-грошову оцінку зе мельної ділянки, що є в складі садиби, виданим _____
(ким) « _ » _____ р., ціна земельної ділянки на
дату оцінки становить _____ ( _____ ) гривень.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Продаж квартири за домовленістю сторін вчиняється за ( ) гривень, які сплачуються Покупцем у день нотаріального посвідчення цього Договору шляхом переказу на банківський рахунок Продавця, що вказаний наприкінці цього Договору.

2. Сторони встановили, що умови цього Договору щодо сплати ціни Договору застосовуються до відносин між ними, які виникають до державної реєстрації Договору (ч. 3 ст. 631 ЦК України).

3. Згідно з витягом із Реєстру _____
від « _ » _____р. № _____ , загальна вартість



квартири становить _____(_____ ) гривень.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Обов'язки Продавця:

1. Передати квартиру Покупцю у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.

2. Попередити Покупця про права третіх осіб на квартиру.

3. Попередити Покупця про всі відомі йому недоліки квартири.

4. Зберігати майно у випадку, якщо право власності на майно перейде до Покупця раніше передання речі.

3.2. Права Продавця:

1. Вимагати сплати встановленої ціни за квартиру відповідно до умов цього Договору.

2. Вимагати прийняття квартири Покупцем у стані що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.

3.3. Обов'язки Покупця:

1. Сплатити за квартиру ціну, встановлену цим Дого вором.

2. Прийняти квартиру у стані, що відповідає сані тарним та технічним нормам щодо житлових приміщень і умовам цього Договору.

3.4. Права Покупця:

1. Вимагати від Продавця передання квартири у стані що відповідає санітарним та технічним нормам щодо жит лових приміщень й умовам цього Договору.

2. Вимагати від Продавця виконання інших обов'язкі за цим Договором.

3.5. Інші права та обов'язки сторін встановлюються і ви



конуються згідно з чинним законодавством. 4. ІНШІ УМОВИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

4.1. Вимоги законодавства щодо змісту, значення й правових наслідків правочину, що укладається, сторона ми роз'яснено нотаріусом. Зокрема, Покупцю відомо, що згідно зі ст. 6 ЖК України використання житлових при міщень для цілей промислового характеру не допускається. Сторони підтверджують, що цей Договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину, тобто не є таким, що передбачено ст.ст. 234, 235 ЦК України.

2. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

3. Якщо Покупець прострочить сплату ціни за даним Договором більше ніж на п'ять днів, він сплачує Продавцю штраф у розмірі 10 (десяти) відсотків від суми невиконаного чи неналежно виконаного зобов'язання. Інша відповідальність встановлюється згідно з чинним законодавством.

4. Право власності переходить до Покупця з моменту державної реєстрації цього Договору (ч. 4 ст. 334 ЦК України).

5. Усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням сторін, повинні бути нотаріально посвідчені, що відповідає ст. 654 ЦК України.

6. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони несуть порівну.

7. Цей Договір підлягає державній реєстрації згідно зі ст. 657 ЦК України). Право власності на квартиру підлягає державній реєстрації (ст. 182 ЦК України).

8. Договір складено у двох примірниках, один з яких передано Покупцю, другий находиться у справах нотаріальної контори».

220

**5. Підписи сторін.**

«Продавець: _____(ПІБ продавця та його власноручний підпис)

Покупець: _____ (ПІБ покупця та його власноручний підпис)»

**6. Посвідчувальний напис нотаріуса, печатка нотаріуса.**

При нотаріальному посвідченні новими, та, на жаль, не

досить висвітленими залишаються договори про встановлення прав на чужі речі та особливості їх складання як юридичних документів.

З прийняттям нового цивільного законодавства, зокрема, Цивільного кодексу України система речових прав стала досить розгалуженою. Крім права власності (яке традиційно вважається найбільш повним речовим правом), ЦК України регламентує також речові права на таке, що не є у власності цієї особи, тобто чуже майно.

До прав на чуже майно, які регламентовані у Главі ЗО ЦК України, належать володіння, сервітут, емфітевзис, су-перфіцій. Згідно з ч.І ст. 401; ч.І ст. 407; ч. 1 ст. 413 ЦК України, сервітут, емфітевзис, суперфіцій можуть встановлюватись на підставі договору.

Важливою є норма ст. 396 ЦК України: особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна. **Це означає: коли щодо майна виникло обмежене речове право, навіть власник не може посягати на нього: втручатись у діяльність особи, що має право на чуже майно; використовувати майно всупереч цьому праву. У вказаному аспекті при конкуренції права на чуже майно й права власності перше має пріоритет.** Така теза відповідає й світовій практиці застосування прав на чужі речі. Проілюструємо це на окремому прикладі. Згідно з сер-



вітутом, особа, щодо якої він встановлений, має право користування чужою землею для проходу. Власник не може перекопати доріжку всупереч сервітуту. Інакше особа, що має сервітутне право, вправі захистити своє право всіма законними засобами включаючи й судовий захист.

*СліО підкреслити, що взагалі право користування чужим майном може здійснюватись різними шляхами. Перше. Через зобов'язальне право (зокрема, шляхом укладення договору найму). Друге. Через речове право. Наприклад, встановленням сервітуту, емфітевзису, суперфіцію. Найчастіше в цивільному праві вибір сутності відносин, що виникають, покладається на самих учасників, отже саме вони, передусім, вирішують, чи вчинити їм договір про встановлення сервітуту чи договір оренди на певний строк.*

Питання про те, чим по суті відрізняється сервітут, емфі-тевзис, суперфіцій (тобто, права на чуже майно) від майнового найму (який належить до зобов'язального права), має практичнийсенс у тому аспекті, що нотаріус може порекомендувати сторонам вступати в ті чи інші відносини. Отже, на перший погляд, як при встановленні права на чужу річ, так і при укладенні договору найму, особа отримує право користуватись майном, що належить на праві власності іншій особі. Це дійсно так, але є й суттєві відмінності у відносинах, що виникають в першому та другому випадках:

*1. Відмінності правового регулювання та захисту.* Регулювання прав на чуже майно відбувається за Розділом другим Книги третьої ЦК України. Відповідно, як вказано у ст. 396 ЦК України, особа, яка має речове право на чуже майно, має право На захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень Глави 29 ЦК України «Захист Права власності». Отже, щодо захисту права на



чужу річ, особа, яка має речове право на чуже майно, може захищати своє право, у тому числі в суді, нарівні з власником та навіть від самого власника. Зокрема, особа, яка має речове право на чуже майно, може звернутись до суду не лише з вимогою про заборону вчинення дій, які можуть порушити її право, *а навіть з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (ч. 2 ст. 386 ЦК України).* Крім того, особа, яка має право на чуже майно, може вимагати усунення перешкод у здійсненні права користування майном (ст.ст. 391, 396 ЦК України); визнання незаконним правового акта, що порушує право на чуже майно (ст.ст. 393, 396 ЦК України) тощо.

Що стосується договору найму, то оскільки він віднесений до зобов'язального права, на нього поширюється правове регулювання Книги п'ятої ЦК України «Зобов'язальне право». Щодо найму також поширюється наслідки невиконання зобов'язань і відповідальність (ст.ст. 611, 612, 614 ЦК України тощо). Отже, стосовно прав на чуже майно бачимо різне правове регулювання, що випливає з різної сутності речових та зобов'язальних прав.

*2. Речові права зазвичай мають безстроковий характер.* Зобов'язальні відносини припиняються шляхом належного виконання (переважно) через певний строк. Отже, сутність цих відносин полягає в тому, що речові більш тривалі, а зобов'язальні виникають лише на певний строк, що й відрізняє одні від інших. Зокрема, право власності як різновид речового права не встановлюється на певний строк. На відміну від цього зобов'язальні відносини за класичним варіантом мають строковий характер. На момент встановлення зобов'язання сторони розуміють, що воно буде припинено. Належне виконання є основним засобом припи-



нення зобов'язання, коли досягається правова мета, з якою воно було встановлено.

*3. Речове право має пасивний характер.* Воно передбачає необхідність утримання будь-кого від його порушення. Виходячи з цього, коли є необхідність в активних діях щодо встановлення сервітуту, це регулюється вже договором (зобов'язальним правом), а не речовим правом. Отже, речові права на чуже майно встановлюються відповідними договорами, про які докладно мова піде нижче. Після укладення договору про встановлення права на чужу річ починається пасивна стадія цих відносин: будь-хто має утримуватись від посягання щодо права на чужу річ. На відміну від цього зобов'язальні відносини передбачають активні дії боржника та кредитора щодо реалізації цих відносин, і лише як виняток на учасника зобов'язання можуть покладатися пасивні функції (наймодавець зобов'язаний утримуватись від перешкоджання нормальному використанню майна, зданого в найм). Юридичний об'єкт зобов'язання, навіть тоді, коли в ньому є пасивна функція учасника, завжди доповнюється активними діями (передати річ, виконати роботу, надати послугу, сумісно діяти).

У разі порушення лише речове право користується абсолютним захистом.

**Переходячи до характеристики окремих прав на чуже майно** слід відзначити, що сервітут, емфітевзис та суперфіцій розрізняються між собою низкою ознак, зокрема, за предметом. Стосовно сервітуту закон визначає, що він встановлюється щодо нерухомого майна (не лише земельної ділянки), а також природних ресурсів. Емфітевзис та суперфіцій можуть встановлюватись лише щодо земельної ділянки. За метою. Сервітут надає можливість проходу, проїзду через



чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередання, зв'язку і трубопроводів, забезпечення меліорації тощо. Отже, перелік можливостей використання нерухомості згідно з встановленим сервітутом не є остаточним у законі і спосіб використання майна (прохід, проїзд, проживання тощо) безпосередньо має бути вказано в договорі при його встановленні. Сервітут може бути встановлено для проживання. Такий сервітут може бути встановлено як договором, так і законом. Наприклад, ст. 405 ЦК України говорить про можливість встановлення сервітуту, що надає право проживання членам сім'ї власника житла. Головне, щоб зберігалася основна сутність сервітуту: виникати має саме речове право, що надає особі, відносно якої воно встановлено, право користування чужою нерухомістю з певною метою, що не може бути задоволена іншим способом. На відміну від сервітуту суперфіцій надає право користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Емфітевзис надає право користування чужою

земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. За можливістю відчуження різниця між правами на чуже майно полягає у такому: сервітут не підлягає відчуженню (ч. 4 ст. 403 ЦК України), емфітевзис та суперфіцій можуть відчужуватись і передаватися в порядку спадкування (ч. 2 ст. 407 та ч. 2 ст. 413 ЦК України відповідно). Отже, щодо емфітевзи-су та суперфіцію є сенс говорити не лише про договори про їх встановлення, а й про договори про їх відчуження.

Після загальної характеристики прав на чуже майно перейдемо до їх докладного розгляду з розробкою відповідного зразка договору, на підставі якого встановлюються сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

225

***Сервітут як право на чужу річ. Договір про встановлення сервітуту***

Розглянемо докладніше договірні підстави встановлення сервітуту.

Ч. 1 ст. 402 ЦК України вказує, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Отже, є підстави говорити про договір про встановлення сервітуту.

**Поняття та загальна характеристика договору про встановлення сервітуту**

Згідно зі ст. 401 ЦК України, право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником *(володільцем)* земельної ділянки (ст. 402 ЦК України). Підкреслюємо важливу для практиків річ: суб'єктом, який встановлює земельний сервітут, може бути не лише власник, але й законний володілець майна (ч. 2 ст. 402 ЦК України).

З вищевказаного визначення поняття сервітуту випливає поняття *договору про його встановлення:* за договором про встановлення сервітуту одна особа, що є власником (володільцем) нерухомого майна, встановлює щодо іншої особи на певний строк чи без визначення строку право користування цим майном за плату чи безоплатно для певної цілі: проходу, проїзду, прокладання та експлуатації лінії

226

електропередання тощо.

Це визначення договору про встановлення сервітуту відображає його основні сутнісні риси:

- відповідно до сервітуту, встановлюється лише право користування майном;
- сервітут встановлюється без визначення строку або на певний строк, що в договорі визначається за домовленістю сторін, враховуючи сутність сервітуту;
- сервітут може бути встановлено лише щодо нерухомого майна;
- договір про встановлення сервітуту є добровільною угодою між власником (володільцем) нерухомості та іншою особою, на користь якої встановлюється сервітут;
- договір про встановлення сервітуту може встановлювати право користування чужим майном за плату чи безоплатно;
- договір про встановлення сервітуту визначає спосіб використання майна: прохід, проїзд, прокладання та експлуатація лінії електропередання, проживання, прогін худоби, водокористування тощо.

Юридична характеристика договору про встановлення сервітуту.

Цей договір може встановлювати право користування чужим нерухомим майном як за плату, так і безоплатно, оскільки ч. 3 ст. 403 ЦК України передбачає обидва ці варіанти. Кожен з них застосовується залежно від того, до якої згоди дійдуть сторони при укладанні договору. При

встановленні відплатного сервітуту договором має бути визначено суму та строки сплати відповідних платежів. При домовленості про укладення безоплатного договору про встановлення сервітуту слід враховувати ч. 3 ст. 403 та ч. 5 ст. 626 ЦК України.

227

Згідно з цим в тексті договору необхідно чітко вказати, що він є безоплатним. Адже закон виходить з того, що договір вважається відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом, рішенням суду або не випливає із суті договору. Фраза в договорі може бути сформульована таким чином: "Сторони домовились про те, що цей договір про встановлення сервітуту є безоплатним, тобто не передбачає сплату будь-яких грошей чи іншого матеріального надання з боку особи, на користь якої встановлено сервітут".

Аналіз ч. 1 ст. 401 та ст. 402 ЦК України дозволяє стверджувати, що договір про встановлення сервітуту може бути *реальним.* Адже в цих статтях записано, що сервітут може бути *встановлено* договором і не йдеться про можливість виникнення зобов'язання щодо встановлення сервітуту в майбутньому. Примірне формулювання сутності договору, що вказується після найменування сторін, має бути таким: "За цим договором власник (володілець) нерухомого майна встановлює щодо іншої особи на певний строк (чи без визначення строку) право користування майном для ... (проходу, проїзду, прокладання та експлуатації лінії елек-тропередання тощо)". Реальна конструкція договору про встановлення сервітуту є виправданою. Адже якщо сторони вирішили встановити сервітут та вчинити про це відповідний договір, у них вже виникла нагальна потреба щодо встановлення права користування чужою нерухомістю (для проїзду, проходу тощо).

Договір про встановлення сервітуту є одностороннім, оскільки у власника нерухомості виникає право вимагати відо-соби, яка користується сервітутом, виконання зобов'язання вносити плату за користування майном. Остання, в свою чергу, має обов'язок вносити відповідну плату. Вона може

228

використовувати право, надане їй сервітутом, у визначений спосіб: лише для проходу, прогону худоби, водокористування тощо.

Слід підкреслити, що договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Наприклад, відносно житла це може бути проживання, користування кухнею для приготування їжі тощо.

Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Тому в тексті договору має бути чітко визначено, який саме різновид вказаного договору укладається між сторонами. Якщо договір про встановлення сервітуту укладається на визначений строк, має бути вказано, на який самий. Наприклад: "Сторони домовились, що за цим договором встановлюється право користування чужим майном (сервітут) строком на п'ятнадцять років. Сервітут припиняється після спливу цього строку чи за іншими підставами, встановленими у ст. 406 ЦК України".

Сервітут не підлягає відчуженню. Отже, особа, в якої виникло право користування чужою нерухомістю за сервітутом, позбавлена можливості продати це право, подарувати, обміняти чи будь-яким чином відчужувати іншій особі.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Отже, хоч і слід констатувати, що сер-

вітут певним чином обмежує права власника[1], але він продовжує володіти майном, користуватись ним (в частині, що не суперечить сервітуту) і має право розпоряджатись.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Слід пояснити, що оскільки власник нерухомості, незважаючи на встановлення сервітуту, може розпоряджатись майном: продавати, міняти, дарувати тощо, необхідно визначити долю встановленого сервітуту. Закон тут вирішує однозначно, виходячи з давньоримської формули "ніхто не може передати прав більше, ніж має сам": сервітут зберігає чинність щодо нового власника (набувача майна). Стосовно продажу майна, обтяженого правами на чужі речі, важливо зазначити, що згідно зі ст. 659 ЦК України продавець зобов'язаний попередити покупця про всі права третіх осіб на товар, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо). Це означає, що продавець має повідомити покупця стосовно укладених договорів про встановлення сервітуту, емфітевзису, суперфіцію щодо цього майна і лише при згоді покупця на купівлю такого майна, договір про його продаж може відбутися. Тому нотаріус, при посвідченні договору купівлі-продажу майна, обтяженого сервітутом, емфітевзисом та суперфіцієм має, зокрема, роз'яснити обов'язок продавця попередити покупця про права третіх осіб на майно, і коли виявиться, що такі права є, відмітити це в договорі. Наприклад, вказати: «Продавець стверджує, що на момент укладення цього до-

[1] наприклад, він хотів посадити на частці земельної ділянки кущі чи дерева, але має утриматися від цього через встановлення сервітуту для проходу по його ДІЛЯНЦІ'


говору вказана вище квартира не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів щодо відчуження. Стосовно частини квартири, а саме - **щодо** кімнати, яка позначена літ. «А», житловою площею 17 квадратних метрів встановлено сервітут для проживання строком на дванадцять років щодо Іванова Івана Степановича, 1953 року народження, згідно з договором про встановлення сервітуту від двадцятого березня дві тисячі шостого року, що посвідчений приватним нотаріусом Харківського нотаріального округу Шулейко Петром Петровичем (реєстр. № 3321). В інших осіб немає прав користування квартирою, як юридична адреса вона не використовується. Треті особи, крім Іванова Івана Степановича, не мають прав на квартиру».

У разі невиконання продавцем вимоги про попередження продавця про права третіх осіб на майно покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на товар.

**Істотні умови договору про встановлення сервітуту**

Стаття 638 ЦК України встановлює, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних його умов. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Визначимо істотні умови договору про встановлення сервітуту, що випливають з аналізу Глави 32 ЦК України.

***Предмет договору*** про встановлення сервітуту. Сторони


мають домовитись і в договорі чітко вказати, право користування якою земельною ділянкою або

іншим нерухомим майном переходить за договором про встановлення сервітуту; у чому саме полягає мета встановлення сервітуту: для проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, проживання тощо).

***Ціна** договору* про встановлення сервітуту не є істотною умовою у випадку, коли сторони домовились про встановлення безоплатного сервітуту. Про останнє прямо має бути вказано в договорі. У ст. 632 ЦК України відображено, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Зміна ціни в договорі після його виконання не допускається. Якщо ціна у договорі не встановлена і не може бути визначена виходячи з його умов, вона визначається виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору.

***Строк** договору* про встановлення сервітуту є його істотною умовою, крім випадку, коли сервітут встановлено без визначення строку.

**Форма договору про встановлення сервітуту**

Вважаємо, що найбільш оптимальним було б закріплення законом обов'язкової нотаріальної форми договору про встановлення сервітуту. Насьогодні ЦК України в розділі "Речові права на чуже майно", на жаль, не вміщує спеціальної норми, що вказує на необхідність нотаріального посвідчення договору про встановлення сервітуту. Безперечним є те, що якщо сторони домовляться про нотаріальне посвідчення такого договору, це є законним. Тут слід взяти до уваги ч. 2 ст. 639 ЦК України: якщо сторони домовилися



чинити договір у певній формі, він вважається укладеним з моменту надання йому цієї форми, навіть якщо законом ця форма для даного виду договорів не вимагалася. Необхідно врахувати й ч. 4 вказаної статті, згідно з якою якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, щодо якого законом не вимагається нотаріальне посвідчення, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

**Сторони договору про встановлення сервітуту. Права та обов'язки сторін**

Сторонами у договорі про встановлення сервітуту є:

***1. Власник (володілець) нерухомого майна.*** Вважаємо, що в тексті договору цю сторону правочину про встановлення сервітуту коректно буде іменувати як "Власник майна" чи "Володілець майна".

Згідно з ЦК України, встановлення права, яке випливає з сервітуту може відбутись не лише за волею власника нерухомого майна, а й особи, яка не є власником, але добросовісно володіє майном.

***2. Особа, яка користується сервітутом.*** Таке наймену вання сторони визначено законом. Наприклад, частиною 3 ст. 403 ЦК України. Отже, є можливим так вказувати у договорі іншу його сторону.

Слід зауважити, що право користування майном може виникати на підставі договору про встановлення сервітуту, але здійснюється воно вже виходячи не з зобов'язального, а з речового права. Адже сервітут віднесений саме до прав на чужі речі і є речовим правом. Аналогічно особа, в якої виникло право власності за договором (купівлі-продажу, міни, дарування тощо), володіє, **користується** й розпоряджається майном не на підставі зобов'язального права, а на підставі



речового права. На відміну від цього, користування майном, наприклад, на підставі договору

оренди, здійснюється відповідно до зобов'язального права.

Особа, яка користується сервітутом, *зобов'язана* вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Сторони можуть мати певні права та обов'язки, про які вони домовились у договорі про встановлення сервітуту, але ці права та обв'язки не можуть суперечити сутності правовідносин, що виникають з установлення права користування чужим нерухомим майном.

**Припинення сервітуту**

Слід розрізняти поняття "припинення договору про встановлення сервітуту" й "припинення сервітуту". У першому випадку припиняються зобов'язальні права та обов'язки сторін, у другому припиняється речове право користування майном.

Цивільний кодекс у главі 50 визначає підстави припинення зобов'язання. Зокрема, ст. 598 ЦК України передбачає, що зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Припинення зобов'язання на вимогу однієї із сторін допускається лише у випадках, встановлених договором або законом.

Традиційно найпоширенішою підставою припинення зобов'язання є його належне виконання. Це свідчить про добросовісне, відповідно до умов договору, виконання однією стороною перед іншою своїх обов'язків. Ст. 599 ЦК України встановлює, що зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином. Таке виконання передбачається добросовісними сторонами на момент



укладення договору і є критерієм належного, передбаченого сторонами під час укладення договору, здійснення зобов'язальних відносин. Безоплатний договір про встановлення сервітуту припиняється належним виконанням з встановленням сервітуту. Якщо встановлено відплатний сервітут, зобов'язання припиняється з внесенням в повному обсязі плати за користування майном, що згідно з договором зобов'язана внести особа, яка користується сервітутом. Це свідчить про належне виконання зобов'язання.

Згідно з ЦК України, зобов'язання також може припинятись внаслідок передання відступного, зарахування, за домовленістю, прощення боргу, поєднання боржника й кредитора в однієї особі, неможливості його виконання тощо. Але таке припинення зобов'язань не передбачається сторонами на момент укладення договору, хоч іноді і зустрічається. Так, особа, яка користується сервітутом, може купити земельну ділянку, щодо якої він встановлений, і договір про встановлення сервітуту, як і сам сервітут, припиняться шляхом поєднання одночасно боржника і кредитора та особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна.

Припинення речового права користування чужою нерухомістю, що випливає з сервітуту, відбувається за підставами, встановленими у ст. 406 ЦК України у разі:

1)поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;

2)відмови від нього особи, в інтересах якої встановлено сервітут.

Отже, особа, відносно якої встановлено сервітут, може від нього відмовитись. Якщо сервітут було оформлено письмовим нотаріально посвщченим договором, така відмова



має бути також оформлена нотаріально посвідченим пра-вочином;

3)спливу строку, на який було встановлено сервітут;

4)припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту.

Наприклад, внаслідок тієї обставини, що проводився ремонт (будівництво) дороги, було встановлено сервітут на користування чужою земельною ділянкою для проходу чи проїзду. Після

закінчення будівництва (ремонту) дороги, прохід починає здійснюватись саме по відремонтованій дорозі й відпадає необхідність у раніш встановленому сервітуті для проходу по іншій ділянці;

5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;

6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням. Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

Нотаріуси вже мають певне уявлення про сервітути внаслідок опрацювання Земельного кодексу України. Проте, як з'ясувалося в бесідах, у деяких юристів-практиків з'явилося дещо обмежене уявлення про сервітут. Таке, що сервітут дає право користування нерухомістю для проходу, проїзду. Інтерполюючи це право на житло, їм бачиться можливість застосування сервітуту лише у надані проходу, наприклад, на горище будинку, якщо шлях пролягає через житло іншого



власника. Насправді закон, говорячи про сервітут встановлює, що особі, яка отримує це право, надається користування нерухомим майном. Отже, за сервітутом отримується право не лише на прохід. Особа на підставі сервітуту може навіть мешкати в житлі. Підтвердженням тому є норма ст. 405 ЦК України, яка вказує на сервітутну природу прав членів сім'ї власника житла.

Виходячи з наведених вище вимог пропонуємо примірну схему складання договору про встановлення сервітуту (на прикладі договору про встановлення відплатного сервітуту для проходу та проїзду по чужій земельній ділянці без визначення строку):

**1. Назва.** «Договір про встановлення сервітуту для прохо ду та проїзду по чужій земельній ділянці»

**2. Дата і місце (населений пункт) укладення договору.** «місто Харків, двадцять восьмого лютого дві тисячі шостого року».

**3. Найменування сторін.**

«Товариство з обмеженою відповідальністю "Пролісок", в особі Директора Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту ТОВ "Пролісок", зареєстрованого у Виконавчому комітеті Харківської міської Ради Харківської області сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/287, далі іменоване "Власник майна", та:

«Товариство з обмеженою відповідальністю "Сміла", в особі Директора Петренка Василя Степановича, який діє на підставі Статуту ТОВ "Сміла", зареєстрованого у Виконавчому комітеті Харківської міської Ради Харківської області сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/288, далі іменоване "Особа,



яка користується сервітутом",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомле; нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що рі гулюють даний правочин (зокрема, з положеннями що; його недійсності), уклали цей договір про таке:»

4. Текст договору.

«1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.3а цим договором Власник майна встановлює що, Особи, яка користується сервітутом без визначення стр ку, право користування земельною ділянкою для прохо та проїзду.

1.2.Право користування земельною ділянкою для прох ду та проїзду в Особи, яка

користується сервітутом, вин кає щодо частини земельної ділянки довжиною 300 (трис: метрів та шириною 5 (п'ять) метрів, визначеної як дорс літ. «к-1» на Плані земельної ділянки «Комплекс спор промислового призначення» за адресою: місто Харків, в; Котельна, 15-6 (далі — частина земельної ділянки).

3. Згідно з встановленим цим договором сервітутом Особи, яка користується сервітутом, виникає право прохс та проїзду по частині земельної ділянки. Сервітут не на; Особі, що користується сервітутом, іншого, ніж визначеі го цим договором, права користування земельною діл; кою, що знаходиться за адресою: місто Харків, вул. Коте на, 15-6.

4. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: мі Харків, вул. Котельна, 15-6, належить Власнику майна праві приватної власності згідно з Державним актом і право приватної власності на земельну ділянку серії АА 888999, реєстраційний №13/009, виданим державною мініструцією Київського району м. Харкова дванадцяі

238

червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року на підставі розпорядження державної адміністрації Київського району м. Харкова від дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року № 17/245.

1.5.Власник майна стверджує, що на момент укладення цього договору вказана вище земельна ділянка не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів з іншими особами щодо відчуження чи щодо користування. Треті особи не мають прав на земельну ділянку.

Під забороною відчуження (арештом) згідно з довідкою, виданою з Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна Першою державною нотаріальною конторою м. Харкова від 02 лютого 2004 р. за № 657468, земельна ділянка не перебуває.

2. ВИД СЕРВІТУТУ

1. Цим Договором встановлюється відплатний сервітут.

2. Цим договором встановлюється сервітут без визначення строку.

3. ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Щомісячно Особа, яка користується сервітутом, має сплачувати Власнику майна плату за користування земельною ділянкою у розмірі 500 (п'ятсот) гривень.

2. Плата за користування земельною ділянкою здійснюється особою, яка користується сервітутом, до п'ятого числа кожного місяця шляхом безготівкового переказу вказаної у п. 3.1. суми на банківський розрахунковий рахунок Власника майна, вказаного у цьому Договорі.

3. У разі зміни банківського розрахункового рахунку

239

Власника майна на інший, ніж вказано у цьому Договорі, Власник майна повинен не пізніше ніж за десять днів до наступного платежу повідомити про це Особу, яка користується сервітутом, і вказати у рекомендованому листі змінений банківський рахунок Власника майна, на який слід перераховувати плату за користування земельною ділянкою. У разі неповідомлення чи неналежного повідомлення Власником майна Особи, яка користується сервітутом, про зміну банківського розрахункового рахунку Власника майна, виконання здійснюється у депозит Першої державної нотаріальної контори м. Харкова.

4. ВИНИКНЕННЯ СЕРВІТУТУ. ПРИПИНЕННЯ СЕР ВІТУТУ

1. Право користування земельною ділянкою згідно з цим договором, виникає у Особи, яка користується сервітутом, з моменту державної реєстрації цього договору.

2. Сервітут припиняється у разі:

• поєднання в одній особі Особи, яка користується сервітутом, і Власника майна;

• відмови від сервітуту Особи, що ним користується;

• невикористання сервітуту протягом трьох років підряд.

4.3. Сервітут може бути припинений в інших випадках, передбачених законодавством.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана:

3.1.1. Вносити плату за користування земельною ділян
кою.

3.2. Власник майна має право:

3.2.1. Отримувати від Особи, яка користується сервітутом, плату за користування земельною ділянкою.

5.3. Інші права та обов'язки сторін встановлюються згід-



но з чинним законодавством. 6. ІНШІ УМОВИ

1. Сервітут не підлягає відчуженню.

2. Сервітут не позбавляє Власника майна права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

3. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно.

4. Збитки, завдані Власникові майна Особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

5. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

6. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

7. У разі виникнення спорів за цим Договором сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо спір не вдається владнати шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку.

8. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що вносяться за узгодженням сторін, мають бути нотаріально посвідчені.

9. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм нотаріусом роз'яснено. Сторони підтверджують, що цей Договір не має характеру фіктивного чи удаваного правочину.

10. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони сплачують порівну.

11. Цей договір підлягає державній реєстрації згідно з ч. 2 ст. 402 ЦК України.

6.12. Договір складено у трьох примірниках, два з яких знаходяться у сторін, третій знаходиться у справах



нотаріальної контори.»

**7. Адреси, банківські реквізити, підписи сторін**

**8. Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса**

***Емфітевзис як право на чужу річ. Договір про встановлен ня емфітевзису***

Для того, щоб скласти договір про встановлення емфітевзису розглянемо договірні підстави встановлення емфітевзису більш докладно.

У ч. 1 ст. 407 ЦК України зазначено, що емфітевзис - це право користування чужою земельною ділянкою, яке встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою,

яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Отже, є підстави говорити про договір про встановлення емфітевзису.

**Поняття та загальна характеристика договору про встановлення емфітевзису**

Згідно зі ст. 407 ЦК України, право користування чужою земельною ділянкою (емфітевзис) може бути встановлене з чітко визначеною метою землекористування, а саме, для сільськогосподарських потреб. Отже, особа, як виявила бажання користуватися земельною ділянкою на підставі емфітевзису, має займатись на цій земельній ділянці передусім сільськогосподарським виробництвом.

Емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувачем). Підкреслюємо важливу для практиків річ, що суб'єктом, який встановлює емфітевзис, може бути лише власник (ст. 407 ЦК України).

З вищенаведеного визначення поняття емфітевзису вип-

242

ливає таке поняття договору про його встановлення: за договором про встановлення емфітевзису одна особа, що є власником земельної ділянки, встановлює щодо іншої особи (землекористувача) на певний строк чи на невизначений строк право користування цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за плату.

Це визначення договору про встановлення емфітевзису відображає його основні сутнісні риси:

- відповідно до емфітевзису встановлюється право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що має бути чітко відображено в тексті договору;
- емфітевзис встановлюється на певний строк, що визначається в договорі за домовленістю сторін, чи на невизначений строк. В останньому випадку кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ч. 2 ст. 408 ЦК України). Звертаємо увагу на те, що норма ч. 2 ст. 408 ЦК України є імперативною. Отже, якщо сторони домовляться про встановлення емфітевзису на невизначений строк, у договорі вони не можуть змінити вимоги вказаної норми, а зазначити таке: «Сторони дійшли згоди, що цим Договором встановлюється емфітевзис на невизначений строк. Кожна із сторін може відмовитись від цього Договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш ніж за один рік у письмовій формі поштою зі зворотним повідомленням або особисто під розписку»;
- договір про встановлення емфітевзису є добровільною угодою між власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

243

- договір про встановлення емфітевзису встановлює право користування чужим майном (земельною ділянкою) за плату, розмір, форма, умови та строки виплати якої визначаються договором (ч. 2 ст. 409 ЦК України).

Юридична характеристика договору про встановлення емфітевзису.

Цей договір встановлює право користування чужою земельною ділянкою за плату (ч. 2 ст. 409, ч. 2 ст. 410 ЦК України), отже він є *відплатним.*

При встановленні емфітевзису договором має бути визначено суму та строки внесення відповідних платежів.

Виходячи зі ст. 407 ЦК України, договір про встановлення емфітевзису є *реальним.* Адже

вказано, що емфітевзис встановлюється договором і не вказано про можливість виникнення зобов'язання щодо встановлення емфітевзису в майбутньому. Приблизне формулювання сутності договору, що викладається після найменування сторін, має бути таким: «За цим договором власник земельної ділянки встановлює щодо землекористувача на певний строк (чи на невизначений строк) право користування цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за плату».

Договір про встановлення емфітевзису є *одностороннім.* Адже у власника земельної ділянки виникає право вимагати вщземлекористувача виконання зобов'язання вносити плату за користування майном і використання земельної ділянки за призначенням, що встановлено договором і відповідає закону. Землекористувач, відповідно, має обов'язок вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Він мусить ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

244

Землекористувач має право на відчуження права к ристування земельною ділянкою для сільськогосподарськ потреб (емфітевзису), якщо інше не встановлено законо Отже, емфітевзис є правом, що може відчужуватись земл користувачем. Таке відчуження має здійснюватись за пр вилами договору купівлі — продажу. Договір про відчужені (купівлю-продаж) емфітевзису цілком охоплюється юр: дичною конструкцією купівлі-продажу і відповідає ч. 2 с 656 ЦК України, згідно з якою предметом договору купівл продажу можуть бути майнові права. До договору купівл продажу майнових прав застосовуються загальні положені про купівлю-продаж, якщо інше не випливає із змісту а( характеру цих прав.

У разі продажу права користування земельною ділянко власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншим особами право на його придбання за ціною, що оголошег для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувг зобов'язаний письмово повідомити власника земельної д лянки про продаж права користування нею. Якщо прот* гом одного місяця власник не надішле письмової згоди н купівлю, право користування земельною ділянкою мож бути продане іншій особі. У разі порушення права переваж ної купівлі настають наслідки, передбачені у ст. 362 ЦК Ук раїни (власник може подати до суду позов про переведенн на нього прав та обов'язків покупця).

У разі продажу землекористувачем права користуванн земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб ін шій особі власник земельної ділянки має право на одержан ня відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлени договором. Оскільки власник земельної ділянки має праві переважної купівлі емфітевзису, він, якщо ціна є невели

**24.**

кою, може викупити емфітевзис у землекористувача і встановити емфітевзис щодо іншої особи за вигідну ціну. Якщо землекористувач знайде іншу особу, що погодиться придбати емфітевзис за вигідною ціною, власник відмовиться від права переважної купівлі емфітевзису та буде отримувати відповідні відсотки.

**Істотні умови договору про** встановлення емфітевзису

Ст. 638 ЦК України встановлює, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Визначимо істотні умови договору про встановлення емфітевзису, що випливають з аналізу Глави 33 ЦК України.

*Предмет договору* про встановлення емфітевзису. Сторони мають домовитись і в договорі чітко

вказати, право користування якою земельною ділянкою переходить за договором про встановлення емфітевзису; як саме може використовувати цю земельну ділянку землекористувач з урахуванням природи емфітевзису та його цільового призначення.

***Ціна договору*** про встановлення емфітевзису має бути вказана **у** договорі, оскільки ч. 2 ст. 409 встановлює, що розмір плати, її форма, умови, порядок та строки виплати визначаються договором. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом. Зміна ціни в договорі після його виконання не допускається. Якщо ціна у договорі про встановлення емфітевзису не встановлена, він вважається неукладеним (ч. 1 ст. 638, ч. 2 ст. 409 ЦК України).

246

Звертаємо увагу на те, що сторони на свій вибір можуть встановлювати у договорі не лише розмір, але й форму плати за користування земельною ділянкою на підставі емфітевзи-су. Це може бути як грошова, так і натуральна плата (певна частина врожаю чи фіксований обсяг виробленої сільськогосподарської продукції). У разі встановлення грошової суми у тексті договору це може бути відображено так: «Один раз на квартал, до п'ятнадцятого березня, червня, вересня та грудня кожного року землекористувач сплачує власнику земельної ділянки плату за користування земельною ділянкою у розмірі 300 (триста) гривень шляхом переказ вказаної грошової суми на банківський рахунок власника земельної ділянки, що вказано у цьому Договорі». Якщо плата за користування земельною ділянкою на підставі емфітевзи-су встановлюється як частина урожаю, зібраного землекористувачем з земельної ділянки, це може бути відображено у договорі таким чином: «Щорічно, до п'ятнадцятого вересня кожного року землекористувач здійснює сплату власнику земельної ділянки за користування нею як частину зібраного врожаю у розмірі 1 (однієї) тонни зерна, про що сторони у письмовій формі складають акт приймання-передання, який підписується ними. У разі настання форс-мажорних обставин (неврожай, загибель врожаю тощо) землекористувач здійснює плату власнику земельної ділянки за користування нею грошима до п'ятнадцятого вересня кожного року із розрахунку 500 (п'ятсот) гривень на рік шляхом переказу вказаної грошової суми на банківський рахунок власника земельної ділянки, що вказано у цьому Договорі».

*Строк договору* про встановлення емфітевзису є його істотною умовою, крім випадку, коли його встановлено на невизначений строк. •

247

**Форма договору про встановлення сервітуту**

Вважаємо нотаріальну форму договору про встановлення емфітевзису найбільш прийнятною через юридичну складність та новизну цього договору.

**Сторони договору про встановлення емфітевзису. Права та обов'язки сторін**

Сторонами у договорі про встановлення емфітевзису є:

***1. Власник земельної ділянки.***

Власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі.

Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, ЇЇ форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором.

Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

***2. Землекористувач.***

Таке найменування сторони визначено законом, зокрема, випливає із ч. 1 ст. 407 ЦК України. Отже, рекомендуємо саме так, як закріплено в законі, вказувати найменування сторін у договорі

про встановлення емфітевзису.

Землекористувач *зобов'язаний* вносити плату за користування земельною ділянкою, а також здійснювати інші платежі, встановлені законом. Землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Права та обов'язки власника земельної ділянки та землекористувача мають бути вказані в договорі про встановлен-



ня емфітевзису.

Сторони можуть мати певні права та обов'язки, про які вони домовились у договорі про встановлення емфітевзису, але ці права та обв'язки не можуть суперечити сутності правовідносин, що виникають з приводу встановлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

**Припинення емфітевзису**

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
2) спливу строку, на який було надано право користування;
3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

***Суперфіцій як право на чужу річ. Договір про встановлення суперфіцію.***

Ч. 1 ст. 413 ЦК України вказує на те, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Отже, є підстави говорити про договір про встановлення суперфіцію.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене землекористувачем або передаватися в порядку спадкування.



Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невиз-начений строк.

Згідно зі ст. 413 ЦК України, право користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій) може бути встановлене з чітко визначеною метою землекористування — для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Отже, особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою на підставі суперфіцію, має розташувати на цій земельній ділянці будівлю чи споруду. Причому, збудована на земельній ділянці будівля чи споруда є власністю землекористувача (ч.
2 ст. 415 ЦК України).

Така сутність суперфіцію дійшла до наших часів ще з Давнього римського права, де суперфіцій був придуманий як спосіб обійти обмеження, згідно з яким землю на території Риму могли мати у власності лише римські громадяни. Отже, латини чи перигрини ставали власниками побудованих на чужій землі (що належала римським громадянам) будівель та споруд на території Риму та тим не порушували вказане обмеження. Причому, зігнати латина чи перигрина

З цієї землі не могли, оскільки в них було право на чужу земельну ділянку (суперфіцій) для забудови, згідно з яким ці особи могли користуватись та передавати у спадок своїм нащадкам право користування цією землею для обслугову вання цього будинку.

**Поняття та загальна характеристика договору про встановлення суперфіцію**

Суперфіцій встановлюється договором між власником земельної ділянки і іншою особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для будівництва

250

промислових, побугових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Підкреслюємо важливу для практиків річ, що суб'єктом, який встановлює емфітевзис, може бути лише власник земельної ділянки (ст. 407 ІДК України).

З вищенаведеного визначення поняття суперфіцію випливає таке поняття **договору про його встановлення:** за договором про встановлення суперфіцію одна особа, що є власником земельної ділянки, встановлює щодо іншої особи (землекористувача) на визначений чи на невизначений строк право користування цією земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель за плату.

Це визначення договору про встановлення суперфіцію відображає його основні сутнісні риси:

-відповідно до суперфіцію встановлюється право користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, що має бути чітко відображено в тексті договору;

-емфітевзис встановлюється на визначений строк, що має бути відображено в договорі за домовленістю сторін, чи на невизначений строк. У останньому випадку сторони мають передбачити у договорі те, як відбувається припинення суперфіцію. Наприклад, встановити, що землекористувач може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. Відмовитись від договору може лише землекористувач (п. 3 ч. 1 ст. 416 ЦК України). Отже, якщо сторони домовляться про встановлення суперфіцію на невизначений строк, у договорі вони мають вказати приблизно таке: «Сторони дійшли зго-

251

ди, що цим Договором встановлюється суперфіцій на не-визначений строк. Землекористувач може відмовитись від цього Договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш ніж за три місяці у письмовій формі поштою зі зворотним повідомленням або особисто під розписку»;

-договір про встановлення суперфіцію є добровільною угодою між власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель;

-договір про встановлення суперфіцію встановлює право користування чужим майном (земельною ділянкою) за плату, яка визначається договором — ч. 1 ст. 414 ЦК України.

Юридична характеристика договору про встановлення суперфіцію.

Цей договір встановлює право користування чужою земельною ділянкою за плату (ч. 2 ст. 409, ч. 2 ст. 410 ЦК України), отже він є *відплатним.* Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

При встановленні суперфіцію договором має бути визначено суму та строки сплати

відповідних платежів.

Виходячи зі ст. 413 ЦК України, договір про встановлення суперфіцію є *реальним.* Адже вказано, що право суперфіцію договором *надається* і не вказано про можливість зобов'язання щодо встановлення суперфіцію у майбутньому. Приблизне формулювання сутності договору, що вказується після найменування сторін, має бути таким: «За цим договором власник земельної ділянки встановлює щодо



землекористувача на певний строк (чи на невизначений строк) право користування цією земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель за плату».

Договір про встановлення суперфіцію є *одностороннім.* Адже у власника земельної ділянки виникає право вимагати відземлекористувача виконання зобов'язання вносити плату за користування майном, використання земельної ділянки за призначенням, що встановлено договором та відповідає закону. Землекористувач, відповідно, має обов'язок вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Він мусить ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцію) з відчуженням будівлі, споруди, що випливає з ч. 3 ст. 415 ЦК України.У договорі купів-лі-продажу будівлі, споруди, зокрема житлового будинку, розташованих на земельній ділянці, щодо якої встановлено суперфіцій, має бути вказано, що особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою (суперфіцій) на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної



ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені у ст. 362 ЦК України (власник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця).

**Істотні умови договору про встановлення суперфіцію**

Ст. 638 ЦК України встановлює, що договір є укладеним, якщо сторони **в** належній **формі** досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Визначимо істотні умови договору про встановлення суперфіцію, що випливають з аналізу Глави 34 ЦК України.

***Предмет договору*** про встановлення суперфіцію. Сторони мають домовитись і в договорі чітко вказати, право користування якою земельною ділянкою переходить за договором про встановлення суперфіцію; як саме може використовувати земельну ділянку землекористувач з урахуванням природи суперфіцію та його цільового призначення.

***Ціна договору*** про встановлення суперфіцію має бути вказана в договорі, оскільки ч. 1 ст. 414

ЦК України встановлює, що власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею.

У тексті договору про встановлення суперфіцію умова про ціну договору може бути сформульована так: «Один раз на квартал, до п'ятнадцятого березня, червня, вересня та грудня кожного року землекористувач сплачує власнику

254

земельної ділянки плату за її користування у розмірі 300 (триста) гривень шляхом переказу вказаної грошової суми на банківський рахунок власника земельної ділянки, вказаний у цьому Договорі».

***Строк** договору* про встановлення суперфіцію є його істотною умовою, крім випадку, коли він встановлений на невизначений строк.

**Форма договору про встановлення суперфіцію**

Вважаємо нотаріальну форму договору про встановлення суперфіцію найбільш прийнятною через юридичну складність та новизну цього договору.

**Сторони договору про встановлення суперфіцію. Права та обов'язки сторін**

Сторонами у договорі про встановлення суперфіцію є:

***1. Власник земельної ділянки.***

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

Власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

***2. Землекористувач.***

Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором.

Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник

255

будівлі (споруди).

Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Права та обов'язки власника земельної ділянки та землекористувача мають бути вказані в договорі про встановлення суперфіцію.

Сторони можуть мати певні права та обов'язки, про які вони домовились у договорі про встановлення суперфіцію, але ці права та обв'язки не можуть суперечити сутності правовідносин, що виникають з встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

**Припинення суперфіцію: підстави та правові наслідки**

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
2) спливу строку права користування;
3) відмови землекористувача від права користування;
4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням

суду в інших випадках, встановлених законом.

Окремої уваги щодо суперфіцію заслуговує з'ясування правових наслідків припинення права користування земельною ділянкою. Адже на відміну від інших прав на чужі речі, що встановлюються договором - сервітуту та емфіте-взису, суперфіцій має ту специфіку, що землекористувач є

256

власником споруди чи будівлі, яка розташована на земельній ділянці. Отже, виникає питання про долю цієї будівлі чи споруди у разі, якщо право користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані, припиняється. Наслідки цього вказані у ст. 417 ЦК України.

У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосяг-нення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), розміщеної на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) над вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

***Особливості договорів іпотеки***

Договір іпотеки є досить поширеним засобом забезпечення виконання зобов'язань, що регулюються Законом України «Про іпотеку».

Під іпотекою слід розуміти вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодавець

257

має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України "Про іпотеку".

Згідно зі ст. З Закону України «Про іпотеку», договір є однією з підстав виникнення іпотеки.

*Момент, з якого іпотечний договір є укладеним*

Моментом виникнення прав і обов'язків сторін за договором іпотеки є нотаріальне посвідчення цього договору.

Необхідно уточнити, що обтяження нерухомості іпотекою підлягає державній реєстрації. Але йдеться про державну реєстрацію саме обтяження[1], а не договору. Іпотечний договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення, тут слід застосовувати ч. З ст. 334 ЦК України.

Державна реєстрація іпотеки є факультативною, оскільки якщо іпотека як обтяження нерухомого майна не пройшла державну реєстрацію, вона є дійсною, а відповідний договір — чинним.

Метою державної реєстрації іпотеки є:

- надання іпотеці властивості публічності;
- встановлення пріоритету.

Взагалі щодо державної реєстрації іпотеки можливі два варіанти:

1)іпотека незареєстрована; 2)іпотека зареєстрована.

[1] Про види державної реєстрації докладніше див.: Мічурін Є.О. Правочини з житлом. Видання друге, перероблене та доповнене. Х.: Юрсвіт, 2005. С. 84-102.



Кожний із цих варіантів розрізняється за правовими на слідками, що виникають, а саме:

1) коли іпотека незареєстрована, згідно зі ст. 4 Закон України «Про іпотеку», іпотечний договір є дійсним, ал в цьому випадку відсутній пріоритет щодо зареєстровани іпотек.

2) коли іпотека зареєстрована, існує пріоритет щодо ін ших вимог, які можуть конкурувати з іпотекою.

Підставою для реєстрації іпотеки є Повідомлення, щ його надає реєструючому органу іпотекодержатель. Отже реєстрацію іпотеки може ініціювати лише іпотекодержа тель.

*Особливості переданим в іпотеку майна, що знаходиться . спільній власності*

Майно, що знаходиться у спільній власності, може буті передане в іпотеку лише за наявності нотаріально засвід ченої згоди всіх співвласників. Така згода не є потрібною якщо частина майна виділена в натурі і проведена реєст рація права власності на цю частину як на окремий об'єк нерухомості.

*Предмет іпотечного договору*

Предметом іпотечного договору є нерухоме майно за до тримання умов, передбачених у ст. 5 Закону України «Пр( іпотеку», а саме:

1) воно має належати іпотекодавцю на праві власност (праві господарського відання);

2) майно може бути відчужене ипотекодавцем і на ньогс може бути звернене стягнення. Тут мається на увазі, що і деяких ситуаціях власник майна не може його відчужувати Так, у договорі довічного утримання набувач є власнико^ майна, але не може його відчужувати до смерті відчужува-



ча;

3) нерухоме майно має бути зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності.

Усі приналежності нерухомого майна (дерева, сараї, гаражі, що знаходяться в складі нерухомого майна) також передаються в іпотеку, якщо інше не передбачено договором.

•При передання в іпотеку будинку (споруди) іпотека поширюється на належну іпотекодавцю **земельну ділянку,** або її частину, на якій розташована споруда і яка необхідна для використання цього будинку (споруди) за цільовим призначенням.

•При передання в іпотеку земельної ділянки іпотека поширюється на **розташовані на ньому будинки** (споруди).

**Вимоги, що забезпечуються іпотекою.** Іпотекою можуть забезпечуватись такі вимоги:

1. Основне зобов'язання:
- у повному обсязі;
- у частині, яка встановлена іпотечним договором.

2. Платежі, пов'язані з основним зобов'язанням.

2.1. Відповідно до закону:

- неустойка;
- збільшення суми основного договору, передбачене ним.

2.2. Якщо інше не передбачено договором:

-витрати, зв'язані зі звертанням стягнення на предмет іпотеки;

-витрати на зміст і збереження предмета іпотеки;

-збитки, зв'язані з порушенням умов основного договору або умов іпотеки.

Звертаємо увагу на те, що вимоги, передбачені у п. 2.1.,

260

забезпечуються іпотекою завжди, оскільки це прямо передбачено законом; вимоги, передбачені у п. 2.2., можуть забезпечуватись іпотекою, а можуть не бути нею забезпечені. Останнє залежить від сторін договору, які згідно з законом можуть передбачити в договорі інше.

*Страхування предмета іпотеки.*

Страхування предмета іпотеки передбачено у ст. 8 Закону України «Про іпотеку» та воно є обов'язковим.

Страхування може здійснюватись за двома варіантами:

а) іпотекодавцем;

б) іпотекодержателем, але за рахунок іпотекодавця.

Вигодонабувачем у разі настання страхового випадку за
вжди є іпотекодавець.

*Форма іпотечного договору*

Форма іпотечного договору має бути письмовою нотаріальною, що передбачено у ст. 18 Закону України «Про іпотеку».

Одночасно із посвідченням іпотечного договору нотаріус, якщо це передбачено договором, накладає заборону на відчуження предмета іпотеки (п. 102 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Щодо дійсності основного зобов'язання і перевірки цього факту нотаріусом досить обмежитися формальною перевіркою, оскільки ст. 244 ЦК України містить презумпцію правомірності правочину. Будь-який правочин вважається правомірним, поки інше не буде доведено в судовому порядку.

*Істотні умови іпотечного договору*

Істотні умови іпотечного договору передбачено у ст.18 Закону України «Про іпотеку». До них відносяться:

1) найменування сторін із зазначенням адреси, коду в

261

ЄДРПОУ (для юридичної особи) або індивідуального ідентифікаційного номера (для фізичної особи);

2) зміст, розмір, термін основного зобов'язання, порядок його виконання;

3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, реєстраційні дані;

4) посилання на випуск (відсутність) заставної.

Звертаємо увагу на те, що іпотечний договір і договір, що
обумовлює основне зобов'язання, можуть бути оформлені у вигляді одного документа (ст. 18). Це є змішаний договір. Закон «Про іпотеку» прямо вказує, що якщо договір іпотеки і договір, що обумовлює основне зобов'язання, оформлені у вигляді одного документа, то **цей документ за формою і змістом повинний відповідати вимогам, установленим законом для іпотеки, і, додатково, вимогам, встановленим законом до договору, що визначає основне зобов'язання.** Тому у разі укладення договору купівлі-продажу, міни, ренти **й** іпотеки і оформлення цього правочину одним документом з іпотекою, даний змішаний договір вважається укладеним з моменту державної реєстрації договору (ч. 3 ст. 640 ЦК України, ст. 657 ЦК України, ст. 18 Закону України «Про іпотеку»).

*Припинення іпотеки*

Припинення іпотеки відбувається за наявності хоча б однієї з таких підстав:

- припинення основного зобов'язання;
- реалізація предмета іпотеки;
- набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;
- знищення предмета іпотеки;
- інших підстав, передбачених законом.

262

Слід мати на увазі, що з настанням терміну виконання основного зобов'язання іпотека не припиняється. Зобов'язання припиняється переважно шляхом його належного виконання, тому до виконання основного зобов'язання іпотека є дійсною.

Наступні іпотеки припиняються внаслідок звертання стягнення за попередньою іпотекою, що випливає із ст. 17 Закону України «Про іпотеку».

*Внесення змін і доповнень в іпотечний договір*

Внесення змін і доповнень в іпотечний договір передбачено у ст. 19 Закону України «Про іпотеку». Такі зміни підлягають нотаріальному посвідченню.

Якщо видана заставна, зміни і доповнення можливі лише при її анулюванні і видачі нової заставної. На підтвердження факту анулювання заставної нотаріусові надається виписка про це з Державного реєстру застав нерухомого майна (п. 94. Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Крім нотаріального посвідчення змін і доповнень до договору іпотеки також потрібною є їх державна реєстрація в таких випадках:

-збільшення основного зобов'язання (крім випадків, коли таке збільшення прямо передбачено іпотечним договором);

-збільшення відсотків за основним зобов'язанням (крім випадків, коли таке збільшення прямо передбачено іпотечним договором).

Тому, якщо в іпотечному договорі за домовленістю сторін передбачена можливість і можливі варіанти збільшення суми основного зобов'язання або відсотків з нього, потрібним є лише нотаріальне посвідчення змін і доповнень до іпотечного договору, без їх державної реєстрації .

263

*Заставна*

Згідно з законодавством, можливими варіантами є укл дення іпотечного договору:

- без видачі заставної;
- з видачею заставної.

Заставна - це борговий цінний папір, що визначає бї зумовне право її власника на одержання від боржника *т* конання за основним зобов'язанням, якщо воно має вг конуватись у грошовій формі, а у випадку невиконанн — звернути стягнення на предмет іпотеки (ст. 20 Закон України «Про іпотеку»).

Коли ж заставною забезпечене не грошове зобов'язання а інше (виконання роботи, надання послуги, передача речі) видача заставної неможлива, що випливає із вимог закону.

Заставна підлягає державній реєстрації.

Передання заставної здійснюється за індосаментом (передавальним написом).

Заставна знаходиться у іпотекодержателя.

Виконання зобов'язання боржником по заставній здійснюється на підставі письмової вимоги власника заставної (ст. 22 Закону України «Про іпотеку»). При переданні заставної індосант повинен письмово повідомити боржника про передачу заставної індосату.

Щодо заставної встановлено ряд презумпцій, які відображено у ст. 22 Закону України "Про іпотеку", а саме:

І.Якщо заставна знаходиться в боржника — зобов'язання ним виконано. Інше повинно бути доведене.

2.Якщо заставна знаходиться не в боржника, зобов'язання ним не виконано, якщо не доведене інше.

*Перехід права власності на предмет іпотеки*

В іпотечному договорі може бути:

264

1) встановлено обмеження відчуження іпотекодавцем майна в період дії договору іпотеки.

2) дозволено відчуження іпотекодавцем майна в період дії договору іпотеки, але за згодою іпотекодавця.

Відчуження предмета іпотеки іпотекодавцем третім особам можливе лише за згодою іпотекодержателя. Фактично маємо окремий випадок переведення боргу за основним зобов'язанням на набувача, який стає іпотекодавцем, оскільки ч. 2 ст. 23 ЗУ "Про іпотеку" встановлює, що особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статусу іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором. При цьому право власності на передане в іпотеку нерухоме майно переходить до набувача за договором про відчуження зазвичай за договором купівлі-продажу.

Коли іпотечним договором встановлено обмеження про відчуження іпотекодавцем майна в період дії договору іпотеки, право на відчуження предмета іпотеки в іпотекодавця за згодою іпотекодержателя може виникнути через укладення відповідних додаткових угод до іпотечного договору.

Ст. 23 Закону України «Про іпотеку» вказує на те, що при переході права власності на майно, передане в іпотеку, іпотека залишається дійсною.

Виняток встановлено у ст. 17 Закону України «Про іпотеку»: якщо власником майна в результаті стягнення, зверненого на предмет іпотеки, стає попередній іпотекодержатель, наступні іпотеки припиняються.

Щодо безпосереднього оформлення в іпотечному договорі вказаних варіантів можливості відчуження предмета іпотеки бачимо три основні ситуації.

*Перша ситуація.* Тимчасове (не на весь період дії догово-

265

ру іпотеки) обмеження права відчуження нерухомого майк іпотекодавцем.

а)вказанням на календарну дату. "Сторони дійшли згоді-що іпотекодавець не має права відчужувати предмет іпоте ки, передавати його в користування іншій особі або іншш чином розпоряджатися ним до третього серпня поточно го року. Після третього серпня поточного року відчуженні предмета іпотеки можливо зі згоди іпотекодержателя, *які* має засвідчуватись нотаріально";

б)вказанням на певний період часу. "Сторони дійшли згоди, що Іпотекодавець не має права відчужувати предмет іпотеки, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним протягом одного місяця з дня укладення договору. Після спливу місячного строку з дня укладення договору іпотеки відчуження предмета іпотеки можливо зі згоди іпотекодержателя, яка має засвідчуватись нотаріально. До спливу місячного строку з дня укладення договору іпотеки будь-який лравочин щодо відчуження Іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передання в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди Іпотекодержателя є недійсним ";

в)вказанням на подію, що має відбутися. "Сторони дійшли згоди, що іпотекодавець не має

права відчужувати предмет іпотеки, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним до сплати боржником кредитору п'ятидесяти відсотків вартості майна за основним зобов'язанням, що забезпечене іпотекою. Якщо боржник сплачує кредитору п'ятдесят відсотків вартості майна за основним зобов'язанням, що забезпечене іпотекою,- відчуження предмета іпотеки можливе зі згоди

266

іпотекодержателя, яка має засвідчуватись нотаріально. До сплати боржником кредитору п'ятидесяти відсотків вартості майна за основним зобов'язанням, що забезпечене іпотекою, будь-який правочин щодо відчуження Іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передання в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди Іпотекодержателя є недійсним ".

*Друга ситуація.* Обмеження щодо відчуження нерухомого майна, яке знаходиться в іпотеці, іпотекодавцем на весь час дії договору іпотеки. "Сторони дійшли згоди, що Іпотеко-давець не має права відчужувати предмет іпотеки, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним у період дії договору іпотеки. Правочин щодо відчуження Іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передання в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування є недійсним ".

*Третя ситуація.* Зміна умов, зазначених в першій та другій ситуаціях, за додатковою угодою сторін. Сторони, попередньо встановивши договором іпотеки обмеження права іпотекодержателя щодо відчуження предмета іпотеки, можуть через додаткову угоду зняти це обмеження. Додаткова утода оформлюється в письмовій нотаріальній формі, оскільки така форма встановлена для договору іпотеки. Зокрема, у додатковій угоді слід зазначити таке: "Сторони дійшли згоди, що іпотекодавець має право відчужувати предмет іпотеки, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним за згодою Іпотекодержателя".

*Підставою* для звернення стягнення на предмет іпотеки може стати договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який має два різновиди: про продаж предмета іпотеки іпотекодержателю; про передачу іпотекодержателю права

267

власності на предмет іпотеки. Також підставою для зверн* ня стягнення на предмет іпотеки може стати застережен про перехід права власності до іпотекодержателю, зроблє в іпотечному договорі.

Необхідною *передумовою* для звернення стягнення предмет іпотеки є:

1. Направлення іпотекодавцю (боржнику) письмової в моги про припинення порушення і виконання порушене зобов'язання в не менш ніж ЗО - денний строк, а такі попередження про звернення стягнення (ч. 1 ст. 35 Зако України «Про іпотеку»).

Якщо протягом зазначеного строку вимога залишає ся без задоволення, іпотекодержавець має право зверну стягнення на предмет іпотеки.

# 2.3. Підприємницькі (господарські) договори

Поняття «підприємницькій договір» виникло у сучасній вітчизняній юридичній літературі нещодавно[1]. Деякі автори, використовуючи термінологію Господарського кодексу України, договори між господарюючими суб'єктами (куди також слід віднестидоговориміжсуб'єктами підприємницької діяльності), виділяють таку групу договорів, як господарські договори[2]. Враховуючи деяку схожість вказаних понять щодо складання договору як юридичного документа, його структури, нами буде застосоване поняття «підприємницький (господарський) договір». Термін «господарський договір» закріплено у Господарському кодексі України (ст. 179), а зобов'язання, що виникають на його основі називають «майново-господарськими» та «господарсько-договірними» зобов'язаннями.

### *2.3.* Загальні особливості підприємницьких (господарських) договорів

Слід відзначити, що з бурхливим розвитком підприємництва на пострадянському просторі майнові зв'язки між суб'єктами підприємницької діяльності здебільшого оформлюються за допомогою договорів. Отже, роль підприємницького договору сьогодні важко переоцінити. Вже є

[1] Див., наприклад, В.В.Луць. Контракти у підприємницькій діяльності. К.: Юрінком-Інтер, 2001, с. 302.; Шишка Р.Б. Предпринимательское право Украиньї. Х.:Зспада, 2001.
[2]Новиков С, Лобанов А., Винокуров Д. Договора в хозяйственной дєятельности. Х.: Фактор, 2006, с.9.



ґрунтовні роботи щодо теорії підприємницького договс Підведене теоретичне підґрунтя під існування таких пра чинів, проаналізовано їх сутність, наведено наукові погл* на правову природу, розроблено класифікацію'. У цій роботі ми розглянемо підприємницький договір передусії точки зору його текстового наповнення.

Основні вимоги до підприємницьких (господарських І говорів) викладено у ст. 179 Господарського кодексу У раїни. Вказано, що Кабінет Міністрів України, уловної жені ним органи виконавчої влади можуть рекомендува суб'єктам господарювання орієнтовні умови господарськ договорів (примірні договори), а у визначених законом в падках - затверджувати типові договори. Так, існує Типові договір на транспортування природного газу, затверджені Наказом Держнафтогазпрому № 42 від 10.04.95 р. та зареє трований в Міністерстві юстиції України за N 228/764 в 20 липня 1995 р.

Укладення господарського договору є обов'язковим до сторін, якщо він ґрунтується на державному замовленн виконання якого є обов'язком для суб'єкта господарюванн у випадках, передбачених законом, або існує пряма вказівк закону щодо обов'язковості укладення договору для певни категорій суб'єктів господарювання чи органів державне влади або органів місцевого самоврядування.

При укладенні господарських договорів сторони можут визначати зміст договору на основі:

- вільного волевиявлення, коли сторони мають право по

[1] В.В.Луць. Контракти у підприємницькій діяльності. К.: Юрінком Інтер, 20011 Бервено С.М. Проблеми договірного права України. К. Юрінком-Інтер, 2006; Мілаш В.С. Підприємницькі комерційні дого вори в господарській діяльності. Полтава: АСМІ, 2005.



годжувати на свій розсуд будь-які умови договору, що і суперечать законодавству;

- примірного договору, рекомендованого органом уг

равління суб'єктам господарювання для використань] при укладенні ними договорів, коли сторони мають прав за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачеі примірним договором, або доповнювати його зміст;

- типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрі України, чи у випадках, передбачених законом, іншим ор ганом державної влади, коли сторони не можуть відступаті від змісту типового договору, але мають право конкретизу вати його умови;
- договору приєднання, запропонованого однією сторо ною для інших можливих суб'єктів, коли ці суб'єкти у раз вступу в договір не мають права наполягати на зміні йогс змісту.

Зміст договору, що укладається на підставі державногс замовлення, повинен відповідати цьому замовленню.

Суб'єкти господарювання, які забезпечують споживачів електроенергією, зв'язком, послугами залізничного та інших видів транспорту, а у випадках, передбачених законом, також інші суб'єкти, зобов'язані вчиняти договори з усіма споживачами їхньої продукції (послуг). Законодавством можуть бути передбачені обов'язкові умови таких договорів.

Важливо підкреслити, що ч. 7 ст. 179 Господарського кодексу України встановлює, що договори укладаються за правилами, закріпленими Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України, іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів.

Зміст господарського договору становлять умови догово-



ру, визначені угодою його сторін, спрямованою на встановлення, зміну або припинення господарських зобов'язань, як погоджених сторонами, так і тих, що приймаються ними як обов'язкові умови договору відповідно до законодавства.

*Зага/іьний порядок укладення господарського договору та його істотні умови*

Господарський договір за загальним правилом викладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками. Допускається укладення господарських договорів у спрощений спосіб, тобто шляхом обміну листами, факсограмами, телеграмами, телефонограмами тощо, а також шляхом підтвердження прийняття до виконання замовлень, якщо законом не встановлено спеціальні вимоги до форми та порядку укладення даного виду договорів.

Проект договору може бути запропонований будь-якою з сторін. У разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках. Сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами належно оформляє договір і повертає один примірник договору другій стороні або надсилає відповідь на лист, факсограму тощо у двадцятиденний строк після одержання договору.

За наявності заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає **протокол розбіжностей,** про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором.

Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, в



цей же строк вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною та включити до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, що залишились неврегульова-ними, передати в цей же строк до суду, якщо на це є згода другої сторони.

У разі досягнення сторонами згоди щодо всіх або окремих умов, зазначених у протоколі розбіжностей, така згода повинна бути підтверджена у письмовій формі (протоколом узгодження розбіжностей, листами, телеграмами, телетайпограмами тощо). Якщо сторона, яка одержала протокол розбіжностей щодо умов договору, заснованого на державному замовленні або такого, укладення якого є обов'язковим для сторін на підставі закону, або сторона-виконавець за договором, що в установленому порядку визнана монополістом на певному ринку товарів (робіт, послуг), яка одержала протокол розбіжностей, не передасть у зазначений двадця-тиденний строк до суду розбіжності, що залишилися не-врегульованими, то пропозиції другої сторони вважаються прийнятими.

У разі якщо сторони не досягай згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся). Якщо одна із сторін здійснила фактичні дії щодо його виконання, правові наслідки таких дій визначаються нормами Цивільного кодексу України.

Господарський договір вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов. Істотними є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів даного виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін повинна бути досягнута згода.

273

При укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Отже, слід підкреслити, що на відміну від ІДК України, де істотною умовою є предмет та інші умови, специфічні для різних видів договорів, у господарському договорі сторони мають дійти згоди щодо ***предмета, ціни та*** *строку договору.* У іншому разі господарський договір вважається неукладеним.

Умови про **предмет** у господарському договорі повинні визначати найменування (номенклатуру, асортимент) та кількість продукції (робіт, послуг), а також вимоги до їх якості.

Вимоги до якості предмета договору визначаються відповідно до обов'язкових для сторін нормативних документів, зазначених у ст. 15 Господарського кодексу України, а у разі їх відсутності - в договірному порядку, з додержанням умов, що забезпечують захист інтересів кінцевих споживачів товарів і послуг.

Згідно зі ст. 15 Господарського кодексу України, у сфері господарювання застосовуються:

- технічні регламенти;
- стандарти;
- кодекси усталеної практики;
- класифікатори;
- технічні умови.

Застосування стандартів чи їх окремих положень є обов'язковим для:

- суб'єктів господарювання, якщо на стандарти є посилання в технічних регламентах;
- учасників угоди (контракту) щодо розроблення, виготовлення чи постачання продукції, якщо в ній (ньому) є

274

посилання на певні стандарти;

- виробника чи постачальника продукції, якщо він склав декларацію про відповідність продукції певним стандартам чи застосував позначення цих стандартів у її маркуванні.

У разі виготовлення продукції на експорт, ***якщо угодою (контрактом) визначено інші вимоги, ніж ті, що встановлено технічними регламентами, дозволяється застосування положень угоди (контракту),*** якщо вони не суперечать законодавству України в частині вимог до процесу

виготовлення продукції, її зберігання та транспортування по території України.

**Ціна** в господарському договорі визначається в порядку, встановленому Господарським кодексом України, іншими законами, актами Кабінету Міністрів України.

Ст. 189 Господарського кодексу України встановлює такі правила формування ціни в господарському зобов'язанні.

Ціна (тариф) є формою грошового визначення вартості продукції (робіт, послуг), яку реалізують суб'єкти господарювання. Ціна є істотною умовою господарського договору. Ціна зазначається в договорі у гривнях. Ціни у зовнішньоекономічних договорах (контрактах) можуть визначатися в іноземній валюті за згодою сторін.

Суб'єкти господарювання можуть використовувати у господарській діяльності вільні ціни, державні фіксовані ціни та регульовані ціни - граничні рівні цін або граничні відхилення від державних фіксованих цін. При здійсненні експортних та імпортних операцій у розрахунках з іноземними контрагентами застосовуються контрактні (зовнішньоторговельні) ціни, що формуються відповідно до цін і умов світового ринку та індикативних цін.

Практика йде тим шляхом, що у господарських



договорах сторони нерідко вказують ціну з урахуванням ПДВ (без урахування ПДВ) чи, якщо особа є платником єдиного податку[1], після ціни зазвичай вказується (без ПДВ, єдиний податок). Вважаємо таку практику виправданою. Адже договір як поширена юридична підстава виникнення зобов'язань у господарчої діяльності тісно пов'язаний з документами обліку та звітності, оскільки виконання господарського зобов'язання без їх оформлення є майже неможливим. Отже, господарські договори служать підставою для безпосереднього переказу грошей, передання товару, надання послуг, виконання робіт, видачі накладних, податкових накладних, рахунків-фактур, платіжних доручень, тобто певних фінансових та облікових документів, в яких окремим рядком виділяється ПДВ (у разі необхідності його сплати). Тому, щоб полегшити оформлення всіх цих документів, у ціні договору вже прораховується та вказується ПДВ як складова цієї ціни.

За згодою сторін у господарському договорі може бути передбачено доплати до встановленої ціни за продукцію (роботи, послуги) вищої якості або виконання робіт у скорочені строки порівняно з нормативними.

У разі визнання погодженої сторонами в договорі ціни такою, що порушує вимоги антимонопольно-конкурентно-го законодавства, антимонопольний орган має право вимагати від сторін зміни умови договору щодо ціни.

**Строком дії** господарського договору є час, упродовж якого існують господарські зобов'язання сторін, що виникли на основі цього договору. На зобов'язання, що виникли

[1]Згідно з Указом Президента України «Про спрощену систему оподаткування, обліку та звітності».



у сторін до укладення ними господарського договору, не поширюються умови укладеного договору, якщо договором не передбачено інше. Закінчення строку дії господарського договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, що мало місце під час дії договору. Отже, сплив строку господарського договору не припиняє господарський договір, якщо залишились невиконаними зобов'язання хоча б однієї із сторін. При цьому інша сторона має право вимагати виконання зобов'язання в натурі, сплати неустойки та компенсації спричинених несвоєчасним виконанням зобов'язання збитків.

Враховуючи вказане, є підстави пропонувати таку при-мірну схему складання

підприємницького договору на прикладі договору доручення між юридичними особами (демонстрація зразків товару на виставці):

1. Назва: «Договір», №: «126», вид: «доручення».
2. Місце складання: «Україна, місто Харків», дата складання: «26 січня 2006 року».
3. Найменування сторін:

«Ми,

- з однієї сторони, АТ «Метал» в особі Голови правління Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Довіритель», та
- з другої сторони, ТОВ «Джерела» в особі Директора Петрова Петра Петровича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Повірений»,

керуючись Главою 68'Цивільного кодексу України, ст. ст. 179-181 Господарського кодексу України та іншими нормами українського законодавства,

уклали цій Договір про таке:»

4. «1. Предмет договору»



5. «2. Ціна договору. Можливість реалізації зразків товару. Порядок розрахунків».
6. «3. Базис поставки. Передання зразків товару».
7. «4. Якість зразків товару».
8. «5. Права та обов'язки сторін».
9. «6. Забезпечення виконання зобов'язань» (домовленість про встановлення пені за несвоєчасне виконання грошового зобов'язання).
10. «7. Порядок вирішення спорів».
11. «8. Строк договору».
12. «Юридичні адреси та банківські реквізити сторін».

Звертаємо увагу, що при складанні підприємницького договору у його тексті під найменуванням сторін допускається робити посилання на ті норми спеціальних актів законодавства, що регулюють відповідні питання та якими керуються сторони при укладенні договору. Наприклад, під найменуванням сторін вказати: «...керуючись Главою 68 Цивільного кодексу України, ст. ст. 179-181 Господарського кодексу України та іншими нормами українського законодавства, уклали цій Договір про таке...». Це необхідно для з'ясування дійсної волі сторін при укладенні договору, сприяє належному розв'язанню спірних питань, а у разі судового розгляду справи є передумовою для винесення судом обґрунтованого та вірного рішення.

*Спеціальні нормативні вимоги щодо господарських (підприємницьких) договорів*

Відразу ж слід сказати про існування помітного впливу держави на підприємницькі договори через відповідні норми права. У законодавстві встановлено низку спеціальних вимог, які впливають на текстове наповнення (структуру та зміст) підприємницького договору. Це пов'язано, по-



перше, з важливістю господарської сфери, по-друге, — з об'єктивною необхідністю достатньо чіткого правового регулювання. Адже господарські договірні правовідносини є настільки ємними, що у окремому договорі неможливо передбачити весь спектр можливих ситуацій, що можуть виникнути. Отже, особи керуються спеціально розробленими вимогами, правилами, стандартами щодо тих чи інших сфер діяльності, зв'язки в яких встановлюються за допомогою господарських договорів. Так, відносно поставок продукції за наявності відповідного посилання у договорі застосовується Положення про поставки продукції виробничо-технічного призначення

і Положення про поставки товарів народного споживання. Ці акти затверджені ще 22 грудня 1985 р., але через докладне регулювання ними прав та обов'язків сторін договору поставки вони застосовуються суб'єктами підприємництва у договірному процесі досі.

З іншого боку, стосовно правового регулювання підприємницьких (господарських) договорів, слід відзначити, що держава захищає стабільність у економічному обороті. Так, Закон України «Про відповідальність за неналежне виконання зобов'язань» обмежує можливість довільного стягнення неустойки з контрагента, вказуючи її максимальну суму. Отже, охороняються майнові інтереси суб'єктів господарювання, оскільки з регулюванням обсягу неустойки виключається ситуація, коли ставиться під загрозу фінансова стабільність діяльності підприємства через необхідність сплати надмірної суми санкцій.

Нижче розглянемо основні нормативні акти та встановлені ними вимоги, які слід враховувати при складанні текстів господарських (підприємницьких) договорів.

***Указ Президента України «Про застосування міжнарод-***



***них правил інтерпретації комерційних термінів»*** від 4 жовтня 1994 р. з наступними змінами зобов'язує суб'єкти підприємницької діяльності при укладанні договорів, у тому числі й зовнішньоекономічних договорів (контрактів), забезпечувати дотримання Правил ІНКОТЕРМС. Зокрема, п. 1 Указу встановлює, що при укладанні суб'єктами підприємницької діяльності України всіх форм власності договорів, у тому числі зовнішньоекономічних договорів (контрактів), предметом яких є товари, застосовуються Міжнародні правила інтерпретації комерційних термінів, підготовлені Міжнародною торговою палатою у 1953 р. (далі - Правила ІНКОТЕРМС ).

Отже, в Україні започатковано універсалізм правового регулювання підприємницьких договорів на основі міжнародних підходів, тому, застосування правил ІНКОТЕРМС є обов'язковим не лише у зовнішньоекономічних контрактах, а й у договорах між суб'єктами господарювання - резидентами України.

Тому при складанні підприємницького договору слід керуватись не лише загальними нормами договірного права, але й брати до уваги правила ІНКОТЕРМС.

*Для прикладу наведемо встановлені правилами ІНКОТЕРМС умови EX\¥ («Франко-завод»)*'.

"Франко-завод" означає, що зобов'язання продавця щодо поставки вважається виконаним після того, як він передав покупцеві товар на своєму підприємстві (тобто на заводі, фабриці, складі і т.д.). Зокрема, продавець не відповідає за вантаження товарів та надані покупцем транспортні засоби або за очистку товарів від мита на експорт (якщо не домовлено про інше). Покупець несе всі витрати і ризики у зв'язку з перевезенням товарів з підприємств продавця до



місця призначення. Таким чином, це правило передбачає мінімальні зобов'язання для продавця. Його не слід використовувати, якщо покупець не може прямо або посередньо виконати експортні формальності. За таких обставин слід використовувати термін РСА.

А. Продавець зобов'язаний

А. 1. Поставка товару відповідно до договору.

Поставити товар у відповідності з умовами договору купівлі-продажу з наданням торгового рахунку-фактури або еквівалентного йому електронного повідомлення, а також будь-якого іншого свідоцтва відповідності, яке може бути потрібним за договором.

А.2. Ліцензії, дозволи і формальності.

На прохання покупця посприяти уповні останньому на його ризик і за його рахунок в одержанні експортної ліцензії або іншого дозволу державних органів, потрібних для вивозу

товару.

А.3. Договір перевезення і страхування.

а) Договір перевезення.

Немає зобов'язань.

б) Договір страхування.

Немає зобов'язань.

А.4. Поставка.

Надати товар у розпорядження покупця в зазначений у договорі термін у пункті поставки в тому місці, яке визначене у договорі, або, якщо такий пункт чи строк не визначені, то в місці й у час, які не є звичними для доставки таких товарів.

А.5. Перехід ризиків.

Відповідно до положень пункту Б.5, нести всі ризики загибелі або пошкодження товару до моменту, коли товар

281

буде наданий у розпорядження покупця відповідно до пункту А.4.

А.6. Поділ витрат.

Згідно з положеннями пункту Б.6, нести всі витрати стосовно товару до моменту, коли товар буде наданий у розпорядження покупця відповідно до пункту А.4.

А. 7. Повідомлення покупця.

Завчасно повідомити покупця про те, коли і де товар буде наданий у розпорядження покупця.

А.8. Доказ поставки - транспортний документ або еквівалентне електронне повідомлення.

Немає зобов'язань.

А.9. Перевірка, упаковка, маркування.

Нести витрати, викликані перевіркою товару (наприклад, перевірка якості, вимірювання, зважування, підрахунок), необхідною для поставки товару в розпорядження покупця.

Забезпечити за свій рахунок упакування, за винятком випадків, коли у даній галузі торгівлі товар, який є предметом договору, зазвичай прийнято відправляти без упаковки, що потрібна для перевезення товару тією мірою, якою обставини, що стосуються перевезення (наприклад, вид транспорту, місце призначення), були повідомлені продавцеві до укладення договору купівлі-продажу.

Упаковка повинна мати відповідне маркування.

А. 10. Інші зобов'язання.

На прохання покупця сповна сприяти останньому на його ризик і за його рахунок в одержанні документів або еквівалентних електронних повідомлень, які видаються у країні поставки або передані в цю країну й(або) країні походження товару, що можуть бути потрібними покупцю для

282

вивозу й(або) ввозу товару, а в окремому випадку для транзитного перевезення через треті країни.

Надати покупцеві, на прохання останнього, потрібну інформацію з приводу одержання страховки.

Б. Покупець зобов'язаний

Б.1. Сплата ціни.

Сплатити ціну, передбачену в договорі купівлі-продажу.

Б.2. Ліцензії, дозволи і формальності.

Одержати на свій ризик і за свій рахунок будь-яку експортну та імпортну ліцензію або дозвіл

державних органів і виконати всі митні формальності по вивозу й ввозу товарів, а в окремому випадку - для транзитного перевезення через треті країни.

Б.3. Договір перевезення.

Немає зобов'язань.

Б.4. Прийняття поставки.

Прийняти поставку товару, як тільки останній буде наданий у розпорядження покупця відповідно до пункту А.4.

Б.5. Перехід ризиків.

Нести всі ризики загибелі або пошкодження товару з моменту, коли він наданий у розпорядження покупця відповідно до пункту А.4.

У разі, якщо покупець не може надати повідомлення відповідно до пункту Б.7, нести всі ризики загибелі або пошкодження товару, починаючи з погодженої дати або дати закінчення будь-якого строку, вказаного для прийняття поставки, але за умови, що товар був належним чином придбаний за договором, тобто виразно відокремлений або іншим чином позначений як товар, що є предметом даного договору.

Б.6. Поділ витрат.



Нести всі витрати по товару з моменту, коли він наданий у розпорядження покупця відповідно до пункту А.4. Сплачувати всі додаткові витрати, викликані неспроможністю прийняти поставку товару після того, як товар відданий в його розпорядження, або дати відповідне повідомлення згідно з пунктом Б.7, але за умови, що товар був належним чином придбаний за договором, тобто виразно відокремлений або іншим чином позначений як товар, що є предметом даного договору.

Нести витрати по сплаті всіх мит, податків та інших офіційних зборів, а також витрати по виконанню митних формальностей, оплачуваних під час вивозу і ввозу товару, а в окремому випадку - для транзитного перевезення через треті країни.

Відшкодувати всі витрати і збори, що їх зазнав продавець при наданні допомоги згідно з пунктом А.2.

Б.7. Повідомлення продавця.

У випадках, коли покупець має право визначити час у межах установленого строку й(або) місце прийняття поставки, - завчасно повідомити продавця.

Б.8. Доказ поставки - транспортний документ або еквівалентне електронне повідомлення.

Дати продавцю відповідне свідоцтво про поставку.

Б.9. Перевірка товарів.

Нести всі витрати, якщо не застережене інше, по пере-двідвантажувальній перевірці (включаючи перевірку, яку вимагає влада країни експорту).

Б. 10. Інші зобов'язання.

Нести всі витрати і збори, що виникли при одержанні документів або еквівалентних електронних повідомлень, згаданих у пункті А. 10, і відшкодувати всі витрати і збори,



яких зазнав продавець при наданні допомоги відповідно до цього пункту.

Докладно окремі умови правил ІНКОТЕРМС будуть нами розглянуті нижче, щодо зовнішньоекономічного контракту.

**Закон України** «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» регулює договірні правовідносини між платниками та одержувачами грошових коштів щодо відповідальності за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань. Суб'єктами зазначених правовідносин є підприємства, установи та організації незалежно від форм власності та

господарювання, а також фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності. Дія цього закону не поширюється на порядок нарахування та сплати пені, штрафних та фінансових санкцій за несвоєчасну сплату податків, податкового кредиту та інших платежів до бюджетів усіх рівнів і позабюджетних фондів, передбачених чинним законодавством України, а також на відносини, що стосуються відповідальності суб'єктів переказу грошей через платіжні системи.

Важливими є ст. ст. 1,3 цього закону, які необхідно навести та прокоментувати щодо застосування у господарських (підприємницьких) договорах:

**Стаття 1.** Платники грошових коштів сплачують на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін.

*Коментар.* Цією статтею визначено загальне правило, що сторони самі, за взаємною згодою, визначають суму пені за договором, яку мають сплатити платники грошових коштів на користь одержувачів цих грошових коштів за прострочення платежу. Такий підхід не виключає можливість



у договорі не встановлювати відповідальність у вигляді пені щодо платників грошових коштів на користь одержувачів цих коштів за окремими грошовими зобов'язаннями.

**Стаття 3.** Розмір пені, передбачений статтею 1 цього Закону, обчислюється від суми простроченого платежу та не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

*Коментар.* Вказана стаття встановлює спеціальні правила обчислення та сплати пені за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань і обмежує її максимальний розмір. Тут необхідно виділити ряд аспектів. По-перше, слід підкреслити, що пеня обчислюється від суми простроченого платежу. Отже, пеня у договорі має обчислюватись не від суми грошового зобов'язання в цілому, а лише від несплаченої його частини. По-друге, для обчислення пені за несвоєчасне виконання грошового зобов'язання береться облікова ставка Національного банку України не за будь-який на розсуд сторін період, а саме ставка Національного банку України, що діяла за той період, за який сплачується пеня. По-третє, слід відзначити, що ст. 3 Закону чітко встановлює максимальну межу пені, яка не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня. Отже, якщо сторони в договорі вкажуть певну суму пені за прострочення грошового зобов'язання, і вона перевищить подвійну облікову ставку Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, це положення договору не буде діяти. Боржник у цьому випадку все одно має сплатити кредитору пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України. По-четверте, є підстави



стверджувати, що оскільки мінімальний розмір пені законом не встановлений, то договором може бути встановлена пеня, яку платники грошових коштів мають сплатити на користь одержувачів цих коштів за прострочення платежу, у розмірі меншому, ніж розмір подвійної облікової ставки Національного банку України. Тому в договорі щодо відповідальності сторін є сенс вказати, наприклад: «У випадку прострочення оплати за реалізований товар більш ніж два **дні** з дня реалізації товару, Повірений сплачує Довірителю пеню з розрахунку 0,3 % від суми простроченого платежу за кожен день прострочення, але не більше подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня». Таке формулювання буде цілком відповідати закону.

Вище були розглянуті вимоги, а також наведені норми законодавства, що рівною мірою стосуються всіх чи більшості підприємницьких (господарських) договорів. У той же час існують спеціальні

вимоги щодо окремих підприємницьких (господарських) договорів, які слід враховувати при їх складанні та укладенні. Розглянемо ці вимоги. ***2.3.2.*СПЕЦІАЛЬНІ ВИМОГИ ЩОДО ОКРЕМИХ**

підприємницьких (ГОСПОДАРСЬКИХ) договорів

***Особливості зовнішньоекономічного контракту.***

Зовнішньоекономічний контракт має відповідати певним вимогам, встановленим Наказом Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України N 201 від 06.09.01, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України за N 833/6024 від 21.09.2001 р. Цим наказом затверджено Положення про форму зовнішньоекономічних договорів (контрактів).

287

Для кращого розуміння зовнішньоекономічного контракту слід навести його поняття. Зовнішньоекономічний договір (контракт) - це матеріально оформлена угода двох або більше суб'єктів зовнішньоекономічної діяльності та їх іноземних контрагентів, спрямована на встановлення, зміну або припинення їх взаємних прав та обов'язків у зовнішньоекономічній діяльності.

Зовнішньоекономічний договір (контракт) укладається суб'єктом зовнішньоекономічної діяльності або його представником у простій письмовій формі, якщо інше не передбачено міжнародним договором України чи законом. Повноваження представника на укладення зовнішньоекономічного договору (контракту) може випливати з доручення, статутних документів, договорів та інших підстав, які не суперечать Закону України "Про зовнішньоекономічну діяльність". Дії, які здійснюються від імені іноземного суб'єкта зовнішньоекономічної діяльності суб'єктом зовнішньоекономічної діяльності України, уповноваженим на це належним чином, вважаються діями цього іноземного суб'єкта зовнішньоекономічної діяльності.

Права та обов'язки сторін зовнішньоекономічної угоди визначаються матеріальним та процесуальним правом місця її укладання, якщо сторони не погодили інше, і відображуються в умовах договору (контракту).

До умов, які повинні бути передбачені в договорі (контракті), якщо сторони такого договору (контракту) не погодилися про інше щодо викладення умов договору і така домовленість не позбавляє договір предмета, об'єкта, мети та інших істотних умов, без погодження яких сторонами договір може вважатися таким, що неукладений, або його

288

може бути визнано недійсним внаслідок недодержання форми згідно з чинним законодавством України, належать:

1. Назва, номер договору (контракту), дата та місце його укладення.
2. Преамбула.

У преамбулі зазначається повне найменування сторін - учасників зовнішньоекономічної операції, під якими вони офіційно зареєстровані, із зазначенням країни, скорочене визначення сторін як контрагентів ("Продавець", "Покупець", "Замовник", "Постачальник" тощо), особа, від імені якої укладається зовнішньоекономічний договір (контракт), та найменування документів, якими керуються контрагенти при укладенні договору (контракту) (установчі документи тощо).

1.3. Предмет договору (контракту).

У цьому розділі зазначається, який товар (роботи, послуги) один з контрагентів зобов'язаний поставити (здійснити) іншому із зазначенням точного найменування, марки, сорту або кінцевого результату роботи, що виконується.

Уразі бартерного (товарообмінного) договору (контракту) або контракту на переробку давальницької сировини визначається також точне найменування (марка, сорт) зустрічних поставок (або назва товару, що є кінцевою метою переробки давальницької сировини).

Якщо товар (робота, послуга) потребує більш детальної характеристики або номенклатура товарів (робіт, послуг) досить велика, то все це зазначається удодатку (специфікації), який має бути невід'ємною частиною договору (контракту), про що робиться відповідна відмітка в тексті договору (контракту).

Для бартерного (товарообмінного) договору (контракту)



згаданий додаток (специфікація), крім того, балансується іше за загальною вартістю експорту та імпорту товарів (робіт, послуг).

У додатку до договору (контракту) про переробку давальницької сировини зазначається відповідна технологічна схема такої переробки.

Технологічна схема переробки давальницької сировини повинна відображати:

- усі основні етапи переробки сировини та процес перетворення сировини в готову продукцію;

-кількісніпоказникисировининакожномуетапіпереробки з обґрунтуванням технологічних втрат сировини;

- втрати виконавця переробки на кожному етапі переробки.

1.4. Кількість та якість товару (обсяги виконання робіт, надання послуг).

У цьому розділі визначається, залежно від номенклатури, одиниця виміру товару, прийнята для товарів такого виду (у тоннах, кілограмах, штуках тощо), його загальна кількість та якісні характеристики.

У тексті договору (контракту) про виконання робіт (надання послуг) визначаються конкретні обсяги робіт (послуг) та термін їх виконання.

1.5. Базисні умови поставки товарів (приймання-здавання виконаних робіт або послуг).

У цьому розділі зазначається вид транспорту та базисні умови поставки (відповідно до Міжнародних правил інтерпретації комерційних термінів чинної редакції, які визначають обов'язки контрагентів щодо поставки товару і встановлюють момент переходу ризиків від однієї сторони до іншої, а також конкретний строк поставки товару (окремих



партій товару). Для зручності наводимо основні базисні умови поставки згідно з правилами ІНКОТЕРМС:

—EX\¥ — «франко-завод», що зумовлює мінімальний ризик для продавця, який передає товар покупцю на своєму складі і не несе відповідальності за його навантаження. Усі ризики несе окупець;

—РСА — «франко-перевізник», що передбачає обов'язок продавця доставити товар вказаному покупцем перевізнику.

В межах цієї умови є різновиди: РА8 — «франко — уздовж борту судна», РОВ — «франко-борт»;

—СРК — «вартість і фрахт», що передбачає обов'язок продавця вчинити договір перевезення, але без покладання на нього ризику знищення чи ушкодження вантажу. В межах цієї умови теж є різновиди: СРТ — «вартість, страхування (хеджування) і фрахт»,СІР — «перевезення сплаченого

до»;

—ВАР — «поставлено на кордон», що передбачає покладання на продавця всіх пов'язаних з доставкою товару у країну покупця витрат і ризиків. У свою чергу в межах цієї групи розрізняють ще умови: БЕЗ — «поставлено франко-судно», БЕР — «поставлено франко-причал», ООЕГ — «поставлено, мито не сплачено».

У разі укладення договору (контракту) про виконання робіт (надання послуг) у цьому розділі визначаються умови та строки виконаних робіт (послуг).

1.6. Ціна та загальна вартість договору (контракту).

У цьому розділі визначається ціна одиниці виміру товару та загальна вартість товарів або вартість виконаних робіт (наданих послуг), що поставляються згідно з договором (контрактом), крім випадків, коли ціна товару розраховується за формулою, та валюта контракту. Якщо



згідно з договором (контрактом) поставляються товари різної якості та асортименту, ціна встановлюється окремо за одиницю товару кожного сорту, марки, а окремим пунктом договору (контракту) зазначається його загальна вартість. У цьому разі цінові показники можуть бути зазначені в додатках (специфікаціях), на які робиться посилання в тексті договору (контракту).

При розрахунках ціни договору (контракту) за формулою зазначається орієнтовна вартість договору (контракту) на дату його укладення.

У договорі (контракті) про переробку давальницької сировини, крім того, зазначається її заставна вартість, ціна та загальна вартість готової продукції, загальна вартість переробки.

У бартерному (товарообмінному) договорі (контракті) зазначається загальна вартість товарів (робіт, послуг), що експортуються, та загальна вартість товарів (робіт, послуг), що імпортуються за цим договором (контрактом), з обов'язковим вираженням в іноземній валюті, віднесеній Національним банком країни до першої групи Класифікатора іноземних валют.

1.7. Умови платежів.

Цей розділ визначає валюту платежу, спосіб, порядок і строки фінансових розрахунків та гарантії виконання сторонами взаємних платіжних зобов'язань. Залежно від обраних сторонами умов платежу в тексті договору (контракту) зазначаються:

- умови банківського переказу (авансового платежу) до та/ або після відвантаження товару або умови документарного акредитива, або інкасо (з гарантією), визначені відповідно до постанови Кабінету Міністрів України і Національного банку



України N 444 від 21 червня 1995 р. "Про типові платіжні \люви зовнішньоекономічних договорів (контрактів) і типові форми захисних застережень до зовнішньоекономічних договорів (контрактів), які передбачають розрахунки в іноземній валюті";

- умови за гарантією, якщо вона є або коли вона необхідна (вид гарантії: на вимогу, умовна), умови та строк дії гарантії, можливість зміни умов договору (контракту) без зміни гарантій.

1.8. Умови приймання-здавання товару (робіт, послуг).

У цьому розділі визначаються строки та місце фактичної
передання товару, перелік товаросупровідних документів.

Приймання-здавання за кількістю проводиться згідно з товаросупровідними документами, за якістю - згідно з документами, що засвідчують якість товару.

1.9. Упаковка та маркування.

Цей розділ містить відомості про упаковку товару (ящики, мішки, контейнери тощо), нанесене на неї відповідне маркування (найменування продавця та покупця, номер договору

(контракту), місце призначення, габарити, спеціальні умови складування і транспортування та інше), а за необхідності, також умови її повернення.

1.10. Форс-мажорні обставини.

Цей розділ містить відомості про те, за яких випадків умови договору (контракту) можуть бути не виконані сторонами (стихійні лиха, воєнні дії, ембарго, втручання з боку влади тощо). При цьому сторони звільняються від виконання зобов'язань на строк дії цих обставин або можуть відмовитися від виконання договору (контракту) частково або в цілому без додаткової фінансової відповідальності. Строк дії форс-мажорних обставин підтверджується торгово-



промисловою палатою відповідної країни.

1.11. Санкції та рекламації.

Цей розділ встановлює порядок застосування штрафних санкцій, відшкодування збитків та пред'явлення рекламацій у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням одним із контрагентів своїх зобов'язань.

При цьому мають бути чітко визначені розміри штрафних санкцій (у відсотках від вартості недопоставленого товару (робіт, послуг) або суми неоплачених коштів, строки виплати штрафів - від якого терміну вони встановлюються та протягом якого часу діють або їх граничний розмір), строки, протягом яких рекламації можуть бути заявлені, права та обов'язки сторін договору (контракту) при цьому, способи врегулювання рекламацій.

1.12. Врегулювання спорів у судовому порядку.

У цьому розділі визначаються умови та порядок вирішення спорів у судовому порядку щодо тлумачення, невиконання та/або неналежного виконання договору (контракту) з визначенням назви суду або чітких критеріїв визначення суду будь-якою зі сторін залежно від предмета та характеру спору, а також погоджений сторонами вибір матеріального і процесуального права, яке буде застосовуватися цим судом, та правил процедури судового урегулювання.

1.13. Місцезнаходження (місце проживання), поштові та платіжні реквізити сторін.

При цьому зазначаються місцезнаходження (місце проживання), повні поштові та платіжні реквізити (14 рахунку, назва та місцезнаходження банку) контрагентів договору (контракту).

2. За домовленістю сторін у договорі (контракті) можуть визначатися додаткові умови:



страхування, гарантії якості, умови залучення субвиконавців договору (контракту), агентів, перевізників, визначення норм навантаження (розвантаження), умови передання технічної документації на товар, збереження торгових марок, порядок сплати податків, митних зборів, різного роду захисні застереження, з якого моменту договір (контракт) починає діяти, кількість підписаних примірників договору (контракту), можливість та порядок внесення змін до договору (контракту) тощо.

***Особливості поставок продукції для державних потреб*** визначено Законом України «Про поставки продукції для державних потреб» (1995 р)., в якому врегульовано відносини щодо сталого і гарантованого задоволення потреб у продукції, необхідній для розв'язання важливих соціально-економічних проблем, підтримання обороноздатності країни та її безпеки, створення і підтримання на належному рівні державних матеріальних резервів, реалізації державних і міжрегіональних цільових програм, забезпечення функціонування державної влади на основі державних контрактів (договорів). Згідно з цим законом, державними замовниками є міністерства, інші органи державної виконавчої влади, а також державні установи і організації, які уповноважені урядом вчиняти державні контракти з виконання державного замовлення і яким виділено кошти для цього з державного бюджету.

Виконавцями-постачальниками можуть бути суб'єкти господарської діяльності будь-якої форми власності.

***Особливості врегулювання орендних відносин*** у підприємницьких (господарських) договорах виявляються в необхідності врахування Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Цей закон регулює відносини, пов'язані з передачею



в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів; майнові відносини між орендодавцями та наймачами щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності; відносини оренди рухомого та нерухомого майна, закріпленого за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, які ведуть його облік у спеціальному порядку, з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України».

Звертаємо увагу на ч. 4 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якою *оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.*

Отже, рекомендуємо, зважаючи на ч. 4 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», у всіх договорах оренди вказувати про те (якщо сторони не дійшли іншої домовленості), що цей закон не поширює свою дію на договір, що вони укладають. Інакше є підстави вважати, що згідно з ч. 4 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» цей закон буде регулювати відносини між господарюючими суб'єктами, навіть якщо майно не знаходиться у державній власності.

Відповідне формулювання у договорі оренди між господарюючими суб'єктами, заснованими на приватній власності, може бути таким: «Сторони дійшли згоди, що



Закон України «Про оренду державного та комунального майна» не регулює відносини, що виникають з цього договору».

Інакше, згідно із ч. 4 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в будь-якому договорі оренди сторони мають дійти згоди з його істотних умов, що визначені у ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а саме, визначити:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування наймачем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

До речі, істотні умови договору оренди, викладені у ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», є досить доречними, тому на них можна орієнтуватись при укладанні договорів оренди майна, що не перебуває у державній власності. На практиці, на жаль, не завжди викликає позитивну реакцію наймача, з вказаних умов, лише необхідність страхування взятого ним у оренду

297

майна та й то, лише з суто фінансових причин.

Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору (ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

298

# РОЗДІЛ ІІІ. ЗРАЗКИ ДОГОВОРІВ ТА ІНШИХ ЮРИДИЧНИХ ДОКУМЕНТІВ, що ПІДТВЕРДЖУЮТЬ УКЛАДЕННЯ, ЗМІНУ, ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

## 3.1. Зразки договорів між громадянами. Зразки інших юридичних документів, що підтверджують укладення, зміну, припинення договору між громадянами

### 3.1.1. Купівля-продАЖ

*Зразок договору купівлі-продажу транспортного засобу (мопеда)* ДОГОВІР купівлі-продажу мопеда

м. Харків 12 липня 2006 року

Ми,
- з однієї сторони, Іванов Іван Іванович, що проживає за



адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 8, паспорт ВА 504786, виданий 12 серпня 2002 року Жовтневим РВ Маріупольського МУ УМВСУ в Донецькій обл., далі — Продавець , та,

- з другої сторони, Петров Іван Іванович, що проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 9, паспорт МК 504789, виданий 12 серпня 2004 року Київським РВ Харківського МУ УМВСУ в Харківський обл., далі — Про давець ,

керуючись Главою 54, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. За цим Договором Продавець передає належне йому майно у власність Покупцю, а Покупець приймає майно і сплачує за нього визначену цим Договором грошову суму.

2. Майном, що відчужується за цим Договором від Продавця у власність Покупця, є транспортний засіб:

- мопед НопсІа-ОЮ-34, рік випуску 1998, колір зелений, тип ТЗ — мопед (двоколісний транспортний засіб, що має двигун з робочим об'ємом до 50 куб.см. — п.п. 1.10 Правил дорожнього руху України), номер рами -1072005, об'єм дви гуна 49,9 куб. см, що належить Продавцю на праві власності згідно з Талоном на транспортний засіб №000675, виданий ТО В «Дорога» від 25 березня 2006 року.

1.3. Продавець стверджує, що на момент укладення цього Договору майно, яке відчужується, не перебуває під ареш

том чи забороною, щодо нього не ведуться судові спори, воно не передане під заставу, у податковій заставі не перебуває, відносно нього не укладено будь-яких договорів з іншими особами щодо відчуження чи щодо користування.

300

Треті особи не мають прав на майно.

4. Продавець стверджує, що майно знаходиться у придатному для звичайних умов експлуатації стані, не потребує значних витрат на ремонт для приведення його у робочий стан в умовах нормальної експлуатації.

5. Майно оглянуте Покупцем, визнане ним придатним до експлуатації в звичайних умовах згідно з призначенням, недоліків щодо стану, які перешкоджають нормальній експлуатації майна, Покупцем не виявлено. Майно передане від Продавця Покупцю.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Продаж майна за домовленістю сторін вчиняється за 3000 (три тисячі) гривень, які сплачені Покупцем Продавцю під час укладення цього Договору.

2. Претензій щодо сплати ціни Договору сторони одна до іншої не мають.

3. ІНШІ УМОВИ

1. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

2. Договір складено у двох примірниках, кожен з яких має силу оригіналу, один з яких отримав Покупець, другий — Продавець.

4. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Короткий коментар до зразка договору купівлі-продажу транспортного засобу (мопеда)

Укладення договору купівлі-продажу транспортного засобу (мопеда) у простій письмовій формі відповідає вимогам ст. ст. 205, 207 ЦК України.

301

Цей договір у подальшому є доказом правомірного володіння мопедом покупцем, підтверджує його право власності на це майно, є правовстановлюючим документом, що в подальшому дозволяє відчужувати це майно (продавати, дарувати, міняти тощо), передавати його у користування іншим особам.

### 3.1.2. Найм (оренда)

*Типовий договір оренди земельної частки (паю)*

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)

" __ " _____ 20__ р. село, селище, місто _____

_____ району

(Автономна Республіка Крим, область)

Цей Договір поширюється на підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, та громадян - власників сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Договір укладено між власником(-ами) земельної(-их) частки(-ок) (паю)(-їв) _____ _____ (П.І.Б. фізичної особи, адреса, серія і номер сертифіката на право на земельну частку (пай), ким виданий, дата видачі)_____ _____, який надалі іменується "Орендодавець" і діє відповідно до чинного законодавства України, з одного боку, і _____ ; _____ (назва



юридичної особи - недержавного сільськогосподарського підприємства, іншого агроформування, яке діє на підставі

_____ (статуту, положення, установчого документа) її місцезнаходження, П.І.Б. уповноваженої особи, _____

(ГТ.Т.Б. фізичної особи, адреса, паспортні дані) з другого боку, що надалі іменується "Орендар".

Орендодавець та Орендар надалі іменуються разом "Сторони", а кожний окремо - "Сторона".

Сторони уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду земельну(-і) частку(-и) (пай)(-ї) розміром _____ умовних кадастрових гектарів, вартістю _____ гривень, яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом (кадастровий план додається) _____ _____ (вказати кадастрову та інші характеристики земельної ділянки) _____

2. Умови Договору

2.1. Мета використання земельної частки (паю).

Земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб.

2.2. Орендна плата

За користування вказаною в Договорі земельною(-ими) часткою(-ами) Орендар сплачує Орендодавцю щороку орендну плату (в розрахунку на одну земельну частку) у розмірі _____ _____(вказується розмір грошової плати в гривнях, натуральної - кількість продукції, відробіткової - послуги,



роботи орендодавцю)

Розмір орендної плати визначається за домовленістю між Сторонами, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Форми орендної плати за оренду однієї земельної частки (паю) на 1 рік, які встановлюються за

домовленістю Сторін, наведені в додатку до Договору.

Орендар сплачує орендну плату протягом терміну дії До говору не пізніш як у термін від _____ (число, місяць) до _____ (число, місяць)

кожного року.

Розмір платежів за окремими формами оплати щороку погоджується між Сторонами шляхом унесення змін або доповнень до цього Договору (додаток).

Орендна плата, враховуючи невиплачену, підлягає індексації на дату її виплати відповідно до рівня інфляції національної валюти України.

Орендар, за погодженням з Орендодавцем, може перенести термін виплати орендної плати.

2.3. Термін дії Договору

Договір складено Сторонами терміном на ____ роки(-ів).

Початок дії Договору _____ 20 _ р., закінчення _____ 20_р.

Договір може бути припинений у будь-який час за взаємної згоди Сторін.

Сторони не мають права відмовитись ьід виконання умов цього Договору в односторонньому порядку.

За Орендодавцем зберігаються всі права розпорядження земельною часткою (паєм).

В разі переходу права власності до інших осіб Договір



оренди зберігає чинність для нового власника.

У разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства.

3. Права та обов'язки Сторін

Сторони зобов'язуються:

Орендодавець:

не втручатися у виробничу діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього Договору;

не вносити зміни в Договір без згоди Орендаря.

Орендар:

протягом дії Договору не змінювати цільове призначення земельної частки (паю), визначене в пункті 2.1;

не допускати погіршення екологічного стану й родючості земельної ділянки;

відповідати і платити за всі витрати, пов'язані з використанням ним земельної ділянки;

своєчасно сплачувати орендну плату, визначену у Договорі;

після закінчення терміну Договору оренди повернути Орендодавцю орендовані землі в стані, придатному для використання за цільовим призначенням;

за несвоєчасну сплату орендної плати - сплачувати пеню у розмірі 0,2 відсотка від суми недоїмки за кожний день прострочення;

здійснювати комплекс заходів щодо охорони орендованих земель згідно з чинним законодавством.

Сторони мають право:

у разі закінчення дії Договору до закінчення польових робіт термін оренди земельної частки (паю) продовжити до

повного завершення збирання врожаю;

вносити зміни та доповнення у Договір за згодою обох Сторін у письмовій формі.

Інші умови

Відповідальність Сторін

Сторони несуть відповідальність за невиконання умов цього Договору.

Сторони не несуть відповідальності, якщо неможливо виконати умови цього Договору внаслідок дії непереборної сили.

4. Прикінцеві положення

В інших випадках, які не передбачені цим Договором, сторони керуються чинним законодавством України.

Спори, в разі відсутності взаємної згоди Сторін, щодо зміни умов цього Договору, його дострокового розірвання на вимогу однієї зі Сторін розглядаються судом у встановленому законодавством порядку.

Договір укладено в двох примірниках, один з яких перебуває в Орендодавця, другий - в Орендаря і кожен з них має однакову юридичну силу.

Договір набуває чинності з моменту його реєстрації в _____ сільській (селищній, міській) раді.

Орендодавець Орендар

(підпис) (підпис)

" __ " _____20 _ р. "____ " _____20 _ р

Договір зареєстрований у книзі записів реєстрації дого-



ворів оренди земельних часток (паїв) ради за N_____

(дата) (підпис) (П.І.Б. посадової особи) М.П.

*Зразок договору найму (оренди) квартири*

ДОГОВІР

найму (оренди) квартири

м. Харків 12 липня 2006 р.

з однієї сторони, _____ (П.І.Б.), що проживає в м. _____ об ласті по вул. _____ , будинок ____ , квартира __ , індивідуальний ідентифікаційний номер_____ , пас порт _____ (серія, номер), виданий _____ _(ким, коли), далі іменований «Наймодавець», та

з другої сторони, _____ (П.І.Б.), що проживає в м. _____ об

ласті по вул. _____ , будинок ____ , квартира __ , індивідуальний ідентифікаційний номер_____ , пас порт _____ (серія, номер), виданий_____ _(ким, коли), далі іменований «Наймач», керуючись Гла вою 59, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Наймодавець передає Наймачеві житло (квартиру) для проживання у ньому на строк і за плату, що визначені цим Договором.

307

1.2. Квартира, що передається в найм за цим Договором, розташована в місті Харкові по вул. _____ __і буд. _____(_____ ), кв. _____(_____ ) та має такі характеристики:

Кількість кімнат: 2 (дві): 1) площею ___ кв.м., 2) пло щею ___ кв.м;

коридор площею____ кв.м., туалет площею ____ кв.м.; ванна кімната площею ____ кв.м.; кухня площею _____ кв.м.

Загальна корисна площа квартири: ___кв. м.;

Житлова площа квартири: __ кв. м.

У користування Наймача також передаються речі домашнього вжитку та домашньої обстановки, що знаходяться у квартирі, зокрема, гарнітур для вітальні «Альфа», спальний гарнітур «Соня», диван, два крісла, кухонний куток, кухня «Віто», шафа двостулкова, телевізор «Панасонік-Панаблек ТХ-11» №АА 6539769396, газова плита «Ханза», сантехнічне обладнання, посуд. Стан предметів домашнього вжитку та домашньої обстановки нормальний, що дозволяє використовувати їх за призначенням.

3. Сторони стверджують, що на час укладення цього Договору не існує жодних підстав, що унеможливлюють укладення цього Договору чи його належного виконання сторонами.

4. На момент підписання цього Договору квартира, предмети домашнього вжитку та домашньої обстановки, що передаються у користування Наймачу оглянуті ним, їх стан перевірено, недоліків, що перешкоджають їх використанню за призначенням, не виявлено.

5. Наймач отримав ключі від квартири від Наймодавця. Квартира передана від Наймодавця до Наймача.

308

2.ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Плата за користування житлом, що сплачується Наймачем Наймодавцю, складається з плати за користування квартирою і розташованими в ній предметами домашнього вжитку та обстановки.

2. Загальний розмір плати за користування житлом становить ( ) гривень на місяць.

2.3. Розрахунки проводяться щомісячно шляхом переказу Наймачем до п'ятого числа кожного місяця плати за користування житлом та плати за спожиті комунальні послуги згідно з нормами, тарифами та показниками лічильників на рахунок Наймодавця у банку за реквізитами, що вказані наприкінці цього Договору. Про зміну банківського рахунку Наймодавець має

заздалегідь повідомити Наймача в письмовій формі. Відповідна заява Наймодавця має бути переданою під розписку Наймачу чи надіслана йому рекомендованим листом.

3.СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Цей Договір укладено строком на два роки.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН.

4.1. Наймодавець зобов'язується:

1. Не перешкоджати Наймачу у користуванні переданою йому квартирою, що він здійснює належним чином.

2. Забезпечувати своєчасну сплату комунальних послуг за свій рахунок та сприяти в їх наданні відповідними комунальними службами.

4.2. Наймач зобов'язується:

4.2.1. Використовувати надану йому за цим Договором

309

квартиру для власного проживання та членів своєї сім'ї.

2. Додержуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані.

3. Своєчасно повідомляти Наймодавця про виявлені несправності елементів обладнання квартири.

4. Не пізніше останнього дня місяця вносити плату за користування житлом.

5. Допускати, в квартиру наймодавця в денний час для перевірки стану квартири та її використання, а також представників підприємств з обслуговування і ремонту житла для проведення огляду чи ремонту елементів обладнання чи технічних пристроїв квартири, а при аваріях допускати останніх у квартиру і в нічний час.

6. Звільнити квартиру після закінчення строку договору найму та залишити її у тому ж стані, в якому вона була передана в найм, а також предмети домашнього вжитку та домашньої обстановки, що належать Наймодавцю, з урахуванням нормального зносу.

4.3. Права кожної зі сторін кореспондують обов'язкам другої сторони.

5.ІНШІ УМОВИ

3.1. Разом з Наймачем у квартирі проживатиме його дружина, _____ (ПІБ) та дочка _____ (ПІБ) 1999 року народження. Вони набувають рівних з Наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

3.2.У випадках, не передбачених даним Договором, сторони керуються чинним законодавством.

310

3. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

4. Цей Договір зберігає чинність у разі якщо квартира у період дії цього Договору буде відчужена Наймодавцем.

5. Всі зміни та доповнення до цього Договору мають бути зроблені письмово.

6. Договір складено у двох примірниках - по одному для кожної з сторін.

**Адреси, реквізити і підписи сторін**

*Короткий коментар до договору найму (оренди) житла.*

За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Договір найму житла укладається у письмовій формі.

Сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи. Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані. Наймач не має права провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця.

Наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за житло, а також самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму.

У договорі найму житла мають бути вказані особи, які

**«і**

проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, зазвичай визначається за домовленістю між ними.

Поточний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймач, якщо інше не встановлено договором. Капітальний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором. Переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови користування житлом, не допускається без згоди наймача.

### 3.1.5. Послуги

*Типовий договір про надання*
*послуг з утримання будинків і споруд*
*та прибудинкових територій*

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
N 560 від 12 липня 2005 р.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

_____ 20_ р.
(найменування населеного пункту) (дата укладення договору)

(найменування власника, балансоутримувача



або уповноваженої ним особи)
в особі _____ ,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

який діє на підставі_____ ,
(назва документа)
затвердженого _____
(коли і ким)
(далі - виконавець), з однієї сторони, і _____
_____(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи) (або найменування юридичної особи) який (яка) є власником (наймачем, орендарем) квартири (далі - споживач), з другої сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Предметом договору є забезпечення виконавцем надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинковоїтериторії, санітарно -технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо) (далі - послуги) у будинку N____ по вул. _____ , а споживачем своєчасної оплати цих послуг за встановленим тарифом у строки та на умовах, передбачених договором.

2. Невідкладною частиною договору є копія рішення органу місцевого самоврядування про затвердження тарифів на послуги, що додаються до договору.

3. Виконавець надає послуги відповідно до затвердженого органом місцевого самоврядування рішення про структуру тарифів, періодичність та строки виконання робіт, копія якого додається до договору.



4. Розмір щомісячної плати за надані послуги на момент укладення цього договору становить гривень.

5. Наявність пільг з оплати послуг_____
_____• (назва законодавчого акта) _____
(відсотків)

Оплата спожитих послуг

6. Розрахунковим періодом є календарний місяць.

У разі застосування щомісячної системи оплати послуг платежі вносяться не пізніше ____ числа місяця, що настає за розрахунковим.

У разі застосування авансової системи оплати послуг платежі вносяться за _____ місяців у розмірі _____ гривень.

7. Послуги оплачуються _____
_____(готівкою або в безготівковій формі)

8. Плата вноситься на розрахунковий рахунок _____
_____ (банківські реквізити єдиного розрахункового центру або виконавця) через _____

(найменування банківської установи або виконавця)

9. За несвоєчасне внесення плати із споживача стягується пеня у розмірі, встановленому законом, _____ відсотків.

10. У разі ненадання послуг або надання їх не в повному обсязі, відхилення їх кількісних і якісних показників від нормативних виконавець здійснює перерахунок розміру плати.

Права та обов'язки сторін

11. Споживач має право на:

1) отримання вчасно та відповідної якості послуг згідно із законодавством;

2) усунення виконавцем виявлених недоліків у наданні



послуг у встановлені законодавством строки;

3) зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості в порядку, визначеному законодавством;

4) відшкодування збитків, заподіяних його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного санітарного утримання території або неналежного надання послуг;

5) своєчасне отримання інформації від виконавця про перелік складових послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;

6) перевірку кількісних та якісних показників надання послуг у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

7) зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, встановленому законодавством;

8) внесення за погодженням з виконавцем у договір змін, що впливають на розмір плати за послуги.

12. Споживач зобов'язаний:

1) оплачувати послуги в установлені договором строки;

2) своєчасно інформувати виконавця про виявлення несправності в інженерних мережах, конструктивних елементах квартири;

3) дотримуватися правил пожежної, газової, електробезпеки та санітарних норм;

4) забезпечувати доступ до мережі, арматури, розподільних систем представників виконавця за наявності в них



відповідного посвідчення:

для ліквідації аварій - цілодобово;

для встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду - згідно з вимогами нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

5) у разі несвоєчасного внесення платежів за послуги сплачувати пеню у розмірі, встановленому законом і договором;

6) проводити за власні кошти ремонт квартири;

7) своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуг, що виникли з власної вини;

8) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

9) своєчасно проводити підготовку квартири та технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

10) після втрати права на пільги повідомити про це виконавця у десятиденний строк.

13. Виконавець має право:

1) вимагати від споживача дотримання вимог правил експлуатації житлових приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

2) доступу, у тому числі несанкціонованого, в квартиру споживача для ліквідації аварії відповідно до встановленого

316

законом порядку, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічного і профілактичного огляду;

3) нараховувати у разі несвоєчасного внесення споживачем плати за надані послуги пеню у розмірі, встановленому законом і договором;

4) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуг, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості цих робіт;

5) вносити за погодженням із споживачем зміни у договір, що впливають на розмір плати за послуги.

14. Виконавець зобов'язаний:

1) забезпечувати вчасно та відповідної якості надання послуг згідно із законодавством;

2) надавати споживачу в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік складових послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;

3) утримувати внутрішньобудинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт, вживати своєчасних заходів до ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень у наданні послуг у строки, встановлені законодавством;

4) розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги споживача і проводити відповідний перерахунок розміру плати за послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження кількісних і якісних показників;

317

5) сплачувати споживачу компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт відповідно до методики, затвердженої центральним органом

виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства;

6) своєчасно ознайомлювати споживача з нормативно-правовими актами у сфері житлово-комунальних послуг;

7) своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуг, що виникли з його вини;

8) відшкодовувати споживачеві збитки, заподіяні його майну та/або приміщенню, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю споживача внаслідок незадовільного санітарного утримання території або неналежного надання послуг;

9) здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень;

10) своєчасно проводити підготовку будинків і технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

Відповідальність сторін

15. Споживачнесевідповідальністьзгідноіззаконодавством і цим договором за:

1) недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

2) несвоєчасне внесення платежів за послуги - шляхом сплати пені;

3) порушення зобов'язань, встановлених договором і законодавством.

16. Виконавець несе відповідальність за:

1) неналежне надання або ненадання послуги, що призвело до заподіяння збитків майну та/або приміщенню



споживача, шкоди його життю чи здоров'ю, - шляхом відшкодування збитків;

2) зниження кількісних і якісних показників послуг або перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт шляхом зменшення розміру плати. Якість надання послуг визначається відповідно до затвердженої органом місцевого самоврядування структури та періодичності проведення робіт;

3) перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт - шляхом виплати споживачеві компенсації в розмірі, встановленому законодавством, __ відсотка місячної плати за послугу за кожну добу її ненадання;

4) порушення зобов'язань, встановлених договором і законодавством.

Порядок розв'язання спорів

17. У разі порушення виконавцем умов договору споживачем та представником виконавця складається акт-претензія із зазначенням у ньому строків, виду порушення, кількісних і якісних показників послуг тощо. Представник виконавця повинен з'явитися на виклик споживача для підписання акта-претензії не пізніше ніж протягом двох робочих днів.

У разі неприбуття представника виконавця у визначений договором строк або необгрунтованої відмови від підписання акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два

споживачі.

18. Акт-претензія подається виконавцю, який протягом трьох робочих днів вирішує питання про перерахунок платежів або видає споживачеві обґрунтовану письмову

319

відмову в задоволенні його претензій.

19. Спори між сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

Форс-мажорні обставини

20. Сторони звільняються від відповідальності за цим договором у разі настання непереборної сили (дії надзвичайних ситуацій техногенного, природного або екологічного характеру), яка унеможливлює надання відповідної послуги відповідно до умов договору.

Строк дії договору

21. Цей договір укладається на _____ (строк) і набирає чинності з дня його укладення. Договір вважається щороку продовженим, якщо за місяць до закінчення його строку однією із сторін не буде письмово заявлено про розірвання або необхідність перегляду.

22. Договір може бути розірваний достроково у разі:

переходу права власності (користування) на квартиру до іншої особи;

невиконання умов договору сторонами договору.

23. Договір складено у двох примірниках, один з яких зберігається у споживача, другий - у виконавця.

Інші умови

Довідкові відомості Телефони виконавця:

Диспетчерська, аварійна служба _____

Бухгалтерія _____

Паспортисти _____

Майстри _____

Головний інженер _____

320

Директор

| Адреса і підписи сторін<br>Виконавець | Споживач |
|---|---|
| (ПІБ)<br>Адреса<br>Телефон | (ПІБ)<br>Адреса<br>Телефон |

(підпис)

(підпис)

*Типова угода про встановлення населенню побутових лічильників газу вітчизняного виробництва на умовах розстрочення* Наказ Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України" N 230 від 27.08.99

ТИПОВА УГОДА

про встановлення населенню побутових лічильників газу вітчизняного виробництва на умовах розстрочення платежів

(дата укладення)

_____ р.

(населений пункт)

(найменування суб'єкта господарювання, який має ліцензії (зазначити перелік та номери ліцензій, ким і коли видані) на виконання робіт з установлення побутових лічильників газу та дозвіл на виконання цих робіт органу Держнаглядохоронпраці (зазначити номер дозволу, ким і коли виданий) в особі_____

_____, який діє на підставі _____

321

, (назва статуту) надалі - Виконавець, з одного боку, і громадянин(ка)

_____, (прізвище, ім'я та по батькові наймача (власника) квартири (будинку) надалі - Замовник, з другого боку, надалі - сторони, уклали цю угоду про наведене нижче.

1. ПРЕДМЕТ УГОДИ

1.1. Замовник доручає, а Виконавець бере на себе зобов'язання виконати комплекс робіт з установлення за місцем постійного проживання Замовника побутового лічильника газу (далі - лічильник) _____ _____ (тип) вітчизняного виробництва на умовах розстрочення платежів на _____ ( _____ ) місяців.

2. Узгоджений комплекс робіт з установлення лічильника, які виконує Виконавець, може включати: обстеження квартири (будинку); розробка, узгодження та затвердження робочого проекту встановлення лічильника за кошторисом; придбання лічильника з проведенням вхідного контролю; придбання арматури та матеріалів; виконання робіт з монтажу та підключення лічильника; випробування лічильника і газопроводів; пуск газу; регулювання роботи газових приладів; проведення інструктажу наймача (власника) квартири (будинку) з правил користування лічильником, газовими приладами, а також з техніки безпеки; передання виконавчої документації експлуатаційній організації.

3. Роботи з установлення лічильника проводяться згідно з чинними нормативними документами на підставі завдання, виданного Виконавцем уповноваженій особі на певний вид робіт (додаток 1), та письмової заяви Замовника.

322

4. Оплата використаного газу за показаннями лічильника здійснюється з дати підписання акта прийняття до експлуатації лічильника та газопроводів (додаток 2).

5. Лічильник стає власністю Замовника після сплати сум, визначених у розділі 3 угоди.

6. При виконанні умов цієї угоди, а також при вирішенні всіх питань, які не обумовлені цією угодою, Виконавець і Замовник керуються чинним законодавством України.

2. ОБОВ'ЯЗКИ І ПРАВА СТОРІН 2.1. Обов'язки і права Виконавця

2.1.1. Виконавець гарантує Замовнику повне, якісне, своєчасне і безпечне виконання комплексу робіт з установ лення лічильника згідно з пунктом 1.2 цієї угоди за умови виконання Замовником покладених на нього обов'язків, які викладені в підпунктах 2.2.1 та 2.2.2.

2. Виконавець зобов'язаний надати Замовнику необхідну, повну, доступну та достовірну інформацію про проведення зазначених робіт, їх вартість згідно з кошторисом, а також ознайомити його з умовами цієї угоди.

3. Виконавець зобов'язаний під час внесення Замовником (за згодою Виконавця) чергових платежів готівкою до каси Виконавця видавати та наклеювати безпосередньо на додатку 3 або 4 цієї угоди чеки, набрані на електронному контрольно-касовому апараті (інші відмітки та розписки щодо сплати та виправлення сум на угоді вважаються недійсними), або в разі тимчасового виходу з ладу електронного контрольно-касового апарата - касові ордери і відповідні квитанції, підписані та завірені печаткою в установленому порядку.

4. Виконавець здійснює гарантійні зобов'язання щодо



лічильника та робіт з його встановлення з дати підписання акта про прийняття до експлуатації лічильника та газопроводів (додаток 2) до дати реєстрації лічильника (підпункт 2.2.4).

Після реєстрації лічильника гарантійні зобов'язання здійснює експлуатаційна організація протягом терміну, вказаного в паспорті.

2.2. Обов'язки і права Замовника

1. Замовник зобов'язаний у термін та в розмірі, які передбачені розділом 3 цієї угоди, сплатити перший внесок за виконання комплексу робіт з встановлення лічильника та надати Виконавцю платіжний документ з печаткою про сплату. Термін першого внеску встановлюється в додатку 3 або 4.

2. Замовник зобов'язаний надавати Виконавцю вільний доступ з 8-ї до 20-ї години до місця встановлення лічильника протягом терміну, який обумовлений цією угодою,
а саме: протягом ___ робочих днів, за умови пред'явлення
представниками Виконавця документів, що посвідчують їх особу та завдання на виконання робіт.

2.2.3. Замовник зобов'язаний сплачувати Виконавцю чергові платежі в терміни та в розмірах, які передбачені в додатку 3 або 4 до цієї угоди, до повної сплати суми згідно з договором.

2.2.4. Замовник, після підписання ним акта прийняття до експлуатації лічильника та газопроводів, зобов'язаний
в ____-денний термін звернутися до абонентської служби
територіальної експлуатаційної організації газового господарства з метою реєстрації лічильника, гарантійного та післягарантійного обслуговування лічильника і проведення подальших розрахунків за спожитий газ за лічильником.

3. УМОВИ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Вартість комплексу робіт з установлення лічильни ка згідно з кошторисом, який є невід'ємною частиною цієї угоди, становить _____ _____(зазначити літерами) гривень, у тому числі ПДВ_____ (зазначити лі терами) гривень.

2. Оплата комплексу виконаних робіт здійснюється на умовах розстрочення платежів терміном на 12 місяців, без сплати відсотків, за винятком оплати банківських послуг з дати підписання угоди.

3. Якщо в житловому приміщенні (будинку) прописані та проживають лише пенсіонери, які не працюють, та інші непрацездатні громадяни, джерелом існування яких є лише доходи від особистого підсобного господарства, пенсія та інші соціальні виплати, і середньомісячний доход на одну особу не перевищує встановленої межі малозабезпеченості, розстрочення платежів здійснюється терміном на 36 місяців.

Підставою для надання розстрочення платежів терміном на 36 місяців є довідка місцевої служби субсидій, яка зберігається у Виконавця разом з цією угодою.

3.4. Оплату виконаних робіт з установлення лічильника Замовник проводить за згодою Виконавця шляхом внесення готівкою до каси Виконавця грошових коштів (при цьому Замовник одержує чек або касовий ордер і квитанцію, яка завірена печаткою) або перерахуванням на розрахунковий рахунок Виконавця грошових коштів у безготівковому по рядку через банківську установу (при цьому Замовник одер жує відповідний платіжний документ з печаткою).

3.5. Сума вартості комплексу робіт у розмірі _____



_____(зазна чити літерами) гривень сплачується Замовником щомісяця внесками по _____ (зазначити літерами) гривень, не пізніше 10-го числа місяця, наступного за розрахунковим, після підписання акта прийняття до експлуатації лічильни ка та газопроводів (додаток 2) у терміни, які зазначені в додатку 3 або 4, до повного погашення сум згідно з догово ром, а саме з " ___ "_____ р. до " ____" _____ _____**Р-**

3.6. Внесення чергових платежів проводиться за цінами, що діють на день укладення угоди. Наступна зміна цін на товари або роботи не тягне за собою перерахунків.

4. ПОРЯДОК ЗДАВАННЯ-ПРИЙМАННЯ РОБІТ

1. Після закінчення виконання робіт з установлення лічильника Виконавець надає Замовнику оформлені Виконавцем та експлуатаційною організацією газового господарства акти прийняття до експлуатації лічильника та газопроводів у чотирьох примірниках (додаток 2).

2. Замовник протягом трьох днів з дня отримання актів підписує їх та повертає Виконавцю другий, третій та четвертий примірники актів.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

3.1. Відповідальність Виконавця

3.1.1. Виконавець несе відповідальність за повне, якісне, своєчасне і безпечне виконання комплексу робіт з установлення лічильника та порушення умов цієї угоди у відповідності з чинним законодавством України.

3.1.2. При неякісному виконанні зобов'язань за цією угодою Виконавець за свій рахунок усуває недоліки у



виконаних роботах у 3-денний або інший термін, погоджений Замовником.

3.1.3. За несвоєчасне (більше ніж три доби) виконання робіт з вини Виконавця Замовник сплачує Виконавцю на 0,3 відсотка менше від вартості робіт за кожний день прострочення терміну їх виконання.

4. За невиконання робіт згідно з цією угодою з вини Виконавця останній за заявою Замовника повертає Замовнику всі раніше сплачені кошти готівкою або через установу банку в залежності від обраного між ними способу розрахунку.

5. У разі заподіяння Виконавцем при виконанні комплексу робіт з установлення лічильника шкоди здоров'ю та майну Замовника, а також навколишньому природному середовищу, Виконавець несе відповідальність перед Замовником згідно з чинним законодавством України.

3.2. Відповідальність Замовника

3.2.1. У разі несплати Замовником платежів у терміни, які встановлено в розділі 3 цієї угоди, Виконавець надсилає Замовнику попередження-претензію.

3.2.2. При простроченні Замовником сплати трьох чергових платежів, незалежно від настання строку чергових платежів, несплачена сума заборгованості за ці місяці може бути стягнена за рішенням суду.

5.3. Усі спірні питання стосовно цієї угоди, у разі недосягнення сторонами згоди, вирішуються в судовому порядку.

6. ІНШІ УМОВИ

6.1. Угода укладається за умови пред'явлення Замовником



Виконавцю свого паспорта (для пенсіонерів - паспорта та пенсійного посвідчення, для військовослужбовців -посвідчення військовослужбовця тощо) або пред'явлення уповноваженою Замовником особою свого паспорта та доручення, нотаріально посвідченого.

6.2. Угоду складено у двох примірниках - по одному для кожної із сторін.

6.3. _____

7. ДОДАТКИ ДО УГОДИ

Додаток 1. Завдання на встановлення побутових лічильників газу вітчизняного виробництва на умовах розстрочення платежів.

Додаток 2. Акт прийняття до експлуатації лічильника та газопроводів.

Додаток 3. Відмітки про погашення розстрочених платежів терміном на 12 місяців.
Додаток 4. Відмітки про погашення розстрочених платежів терміном на 36 місяців.

8. СТРОК ДІЇ УГОДИ

1. Початок
2. Закінчення _____
3. Угода набирає чинності з дати її підписання обома сторонами.

9. ЮРИДИЧНА АДРЕСА І ПІДПИСИ СТОРІН

9.1. Замовником (особою), _____
_____, який підписав цю угоду, пред'явлено паспорт
(посвідчення військовослужбовця тощо):

328

серія _____ N _____, виданий

прописаний в_____ по вулиці
_____, будинок N ____ , корпус N _____
квартира N _____ ,
Пенсійне посвідчення N _____ , видане
Р-,

(найменування установи, що видала пенсійне посвідчення)
_____ Р-
Домашній телефон Замовника Замовник
(підпис, прізвище, ініціали)
Документи перевірив _____
(посада, підпис, прізвище, ініціали представника Виконавця) Виконавець

(індекс, населений пункт, вул., (інше), будинок 14, корпус ЇМ, тел.)
**РА^ _____**
в _____
(адреса банку)
МФО _____ Код_____
Керівник
(дата, підпис, прізвище, ім'я та по батькові)
Головний бухгалтер _____
(дата, підпис, прізвище, ім'я та по батькові)
М.П.

329

*Зразок договору про надання*
*індивідуальних освітніх послуг (репетиторство)*

ДОГОВІР
про надання індивідуальних освітніх послуг
(репетиторство)

м. Харків 12 липня 2006 р.

Ми,
з однієї сторони, (П.І.Б.),
що проживає в м.
області по вул. , будинок , квартира ,
індивідуальний ідентифікаційний номер , паспорт
(серія, номер), виданий (ким
коли), далі іменований «Виконавець», та
з другої сторони, (П.І.Б.),
що проживає в м.
області по вул. , будинок , квартира
індивідуальний ідентифікаційний номер , паспорт
(серія, номер), виданий (ким,
коли), далі іменований «Замовник»,

керуючись Главою 63, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. За цим договором Виконавець зобов'язується за завданням Замовника надати Послугу, передбачену цим Договором, а Замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу.

2. Під послугою у цьому Договорі розуміються дії Виконавця щодо надання освітньої послуги (репетиторство) з англійської мови за розробленим Виконавцем авторським



курсом «Розмовна англійська мова».

1.3.Послуга надається шляхом проведення Виконавцем індивідуальних занять із Замовником, починаючи з дати укладення цього Договору, за умови попередньої оплати, за графіком: протягом трьох місяців щотижня у понеділок, середу та п'ятницю з 16 до 18 години у приміщенні каб. № 123 Дому дитячої творчості м. Харкова.

2.ЦІНА ДОГОВОРУ

2.1. Плата за надання послуг становить_____ ( _____ _____) гривень.

2.2. Строк оплати — протягом двох днів з моменту укладення цього договору шляхом переведення плати за надання послуг на банківський рахунок Виконавця, що вказаний у цьому договорі.

3.СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір діє протягом трьох місяців з моменту його підписання.

3.2.Невиконання обов'язків однією із сторін продовжує строк його дії до повного виконання обов'язків сторін.

3.3. Якщо одна із сторін втратила інтерес до цього Договору через прострочення виконання своїх обов'язків однією із сторін, це є підставою для розірвання договору в односторонньому порядку стороною, що належним чином виконує

свої обов'язки за цим Договором, з відповідною компенса цією збитків з боку іншої сторони.

4.ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1 .Виконавець зобов'язаний: 4.1.1. Надати послугу особисто.

331

4.1.2. Надати послугу належної якості. 4.1.3.Надати послугу у повному обсязі, у строк, передбачений цим Договором.

4.2. Замовник зобов'язаний:

4.2.1.Своєчасно оплатити надану послугу.

2. З'являтись у встановлений цим Договором час на місце надання послуги.

3. У разі неможливості виконати цей Договір, що виникла не з вини Виконавця, Замовник зобов'язаний виплатити Виконавцеві розумну плату.

4.2.3. Якщо неможливість виконати Договір виникла з вини Замовника, він зобов'язаний виплатити Виконавцеві плату в повному обсязі.

5.ІНШІ УМОВИ

3.1.У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

2. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

3. Всі зміни та доповнення до цього Договору, мають бути зроблені письмово.

5.6. Договір складено у двох примірниках, які передано сторонам.

**Адреси, реквізити і підписи сторін**

*Короткий коментар до договору про надання індивідуальних освітніх послуг (репетиторство)* За договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинен-

332

ня певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором.

Виконавець повинен надати послугу особисто. У випадках, встановлених договором, виконавець має право покласти виконання договору про надання послуг на іншу особу, залишаючись відповідальним в повному обсязі перед замовником за порушення договору.

Якщо договором передбачено надання послуг за плату, замовник зобов'язаний оплатити надану йому послугу в розмірі, у строки та в порядку, що встановлені договором. У разі неможливості виконати договір про надання послуг, що виникла не з вини виконавця, замовник зобов'язаний виплатити виконавцеві розумну плату. Якщо неможливість виконати договір виникла з вини замовника, він зобов'язаний виплатити виконавцеві плату в повному обсязі, якщо інше не встановлено договором або законом.

Строк договору про надання послуг встановлюється за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом або іншими нормативно-правовими актами.

Збитки, завдані замовнику невиконанням або неналежним виконанням договору про надання послуг за плату, підлягають відшкодуванню виконавцем, у разі наявності його вини у повному обсязі, якщо інше не встановлено договором. Виконавець, який порушив договір про надання послуг за плату при здійсненні ним підприємницької діяльності, відповідає за це порушення, якщо не доведе, що належне виконання виявилося неможливим внаслідок непе-

реборної сили, якщо інше не встановлено договором або законом. Збитки, завдані невиконанням або неналежним виконанням договору про безоплатне надання послуг, під-



лягають відшкодуванню виконавцем у розмірі, що не перевищує двох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, якщо інший розмір відповідальності виконавця не встановлений договором.

Договір про надання послуг може бути розірваний, у тому числі шляхом односторонньої відмови від договору. Порядок і наслідки розірвання договору про надання послуг визначаються домовленістю сторін або законом.

*Типовий договір обов'язкового страхування цивільної відповідальності громадян України, що мають у власності чи іншому законному володінні зброю, за шкоду, яка може бути заподіяна третій особі або її майну внаслідок володіння, зберігання чи використання цієї зброї*

Затверджено Постановою КМУ
N 402 від 29 березня 2002 р.

ДОГОВІР

обов'язкового страхування цивільної відповідальності громадян України, що мають у власності чи іншому законному володінні зброю, за шкоду, яка може бути заподіяна третій особі або її майну внаслідок володіння, зберігання чи використання цієї зброї

Місце укладення договору " ___"_____ 200 _ р.

Страховик _____
_, (повне найменування, прізвище, ім'я, по батькові керівника, його повноваження, серія і номер ліцензії та термін
її дії) з однієї сторони, та страхувальник _____
_____(прізвище, ім'я, по батькові, _____
_____адреса проживання, дата



народження, паспортні дані - для фізичної особи; повне найменування, прізвище, ім'я, по батькові керівника, його повноваження - для юридичної особи), з другої сторони, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Страховик страхує цивільну відповідальність страхувальника з метою забезпечення відшкодування ним шкоди, заподіяної третім особам внаслідок володіння, зберігання чи використання зброї, згідно з Порядком і правилами проведення обов'язкового страхування цивільної відповідальності громадян України, що мають у власності чи іншому законному володінні зброю, за шкоду, яка може бути заподіяна третій особі або її майну внаслідок володіння, зберігання чи використання цієї зброї, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29 березня 2002 р. N 402 (далі - Порядок).

2. Об'єктом страхування є майнові інтереси, що не суперечать законодавству, пов'язані з відшкодуванням страхувальником заподіяної ним шкоди життю, здоров'ю та/або майну фізичних і юридичних осіб, внаслідок володіння, зберігання чи використання зброї.

3. Страховим випадком є подія, в результаті якої настає цивільно-правова відповідальність страхувальника щодо відшкодування ним шкоди, заподіяної третій особі та/або її майну внаслідок володіння, зберігання чи використання зброї. Сукупність усіх претензій та позовів, пред'явлених третіми особами щодо відшкодування шкоди, спричиненої однією подією, вважаються одним страховим випадком.

1.4. Страхова сума відшкодування шкоди, заподіяної життю та здоров'ю третіх осіб, становить 11000 (одинадцять



тисяч) гривень.

Страхова сума відшкодування шкоди, заподіяної майну третіх осіб, становить 30000 (тридцять тисяч) гривень.

5. Страховий тариф за цим договором визначається виходячи з розміру одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян і становить 17 (сімнадцять) гривень.

6. Страховий платіж у розмірі _____ повинен бути перерахований на розрахунковий рахунок страховика (або внесений готівкою в його касу) протягом _____ днів з дати укладення договору.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Страхувальник зобов'язується:

а) приймати всі необхідні запобіжні заходи для уникнення випадків заподіяння шкоди життю, здоров'ю та майну третіх осіб;

б) перерахувати на розрахунковий рахунок страховика страховий платіж у термін, передбачений пунктом 1.6 цього договору;

в) у триденний термін повідомити страховика про настання страхового випадку, а також про всі події, які можуть стати причиною пред'явлення претензій чи подання позову щодо відшкодування шкоди, заподіяної третім особам;

г) повідомити про настання страхового випадку (страхову подію) правоохоронні органи.

2.2. Страховик зобов'язується:

а) ознайомити страхувальника з Порядком;

б) після одержання документів, які підтверджують настання відповідальності страхувальника перед третьою особою, виплатити страхувальнику (потерпілій особі) страхове відшкодування у термін, який не перевищує десяти банківських



днів з дати оформлення акта про страховий випадок, або відшкодувати страхувальнику збитки в іншій погодженій з ним формі.

2.3. Страхувальник має право:

а) отримати страхове відшкодування згідно з цим договором і Порядком;

б) оскаржити відмову страховика у виплаті страхового відшкодування в судовому порядку.

2.4. Страховик має право:

а) відмовити у виплаті страхового відшкодування в разі невиконання страхувальником умов цього Договору і Порядку та повідомити про це рішення страхувальника в письмовій формі з обґрунтуванням причин відмови;

б) брати участь у розгляді справи в суді про відшкодування страхувальником заподіяної ним шкоди, цивільна відповідальність за яку застрахована цим договором, як третя особа на боці відповідача.

-

3. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ СТРАХОВИХ ВИПЛАТ

3.1. Для отримання страхової виплати страховику подаються такі документи:

заява про виплату страхового відшкодування у зв'язку з настанням страхового випадку;

договір страхування;

акт про розслідування страхового випадку (у разі розслідування);

виписка з рішення суду про стягнення із страхувальника збитків у розмірі заподіяної шкоди (у разі розгляду матеріалів у суді);

документи, які засвідчують задоволення претензії третьої особи;

337

листок непрацездатності про тимчасову втрату потерпілою особою працездатності (або нотаріально засвідчену копію);

копія рішення медико-соціальної експертної комісії про встановлення потерпілій особі інвалідності;

свідоцтво про смерть потерпілої особи (або нотаріально засвідчену копію).

2. На підставі отриманих документів страховик складає страховий акт, який є підставою для виплати страхового відшкодування.

3. Рішення про виплату страхового відшкодування або про відмову у виплаті страховик повинен прийняти протягом 15 днів від дати отримання всіх необхідних документів. У разі прийняття рішення про відмову у виплаті страхового відшкодування страховик у триденний термін з дати його прийняття повідомляє заявника в письмовій формі з обґрунтуванням причин відмови.

4. Страховик має право відмовитись від виплати страхового відшкодування страхувальнику в разі невиконання ним взятих на себе зобов'язань відповідно до цього договору.

3.5. Страхове відшкодування не виплачується у разі:

навмисних дій страхувальника або особи, на користь якої

укладено цей договір, спрямованих на настання страхового випадку. Зазначена норма не поширюється на дії, пов'язані з виконанням громадянського чи службового обов'язку, в разі оборони (без перевищення її меж) або захисту майна, життя, здоров'я, честі, гідності та ділової репутації. Кваліфікація дій страхувальника або особи, на користь якої укладено договір, встановлюється відповідно до законодавства; вчинення страхувальником-громадянином або іншою

338

особою, на користь якої укладено цей договір, умисного злочину, що призвів до страхового випадку;

подання страхувальником свідомо неправдивих відомостей про об'єкт страхування або факт настання страхового випадку;

отримання страхувальником повного відшкодування збитків за майновим страхуванням від особи, винної у їх заподіянні;

несвоєчасне повідомлення страхувальником про настання страхового випадку без поважних на це причин або створення страховикові перешкод у визначенні обставин, характеру та розміру збитків;

застосування зброї в рамках виправданої самооборони страхувальника або особи, на користь якої укладено договір страхування, якщо напад на них був здійснений третьою особою.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

1. У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань, взятих відповідно до цього договору, сторони несуть відповідальність згідно із законодавством.

2. За несвоєчасну виплату страхового відшкодування в терміни, передбачені пунктом 3.3 цього договору, страховик
сплачує пеню в розмірі _____ простроченого платежу
за кожний день прострочення, але не більше ніж подвійна облікова ставка Національного банку, яка діяла в період, за який нарахована пеня.

4.3. Спори, що можуть виникнути в ході виконання зобов'язань, взятих відповідно до цього договору, вирішу ються в порядку, передбаченому законодавством.

339

5. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

6. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЙОГО ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ

1. Договір набирає чинності з дня надходження страхового платежу на рахунок страховика.

2. Договір може бути укладений на термін від одного до десяти років.

3. Дія договору припиняється за згодою сторін, а також в інших випадках, передбачених статтею 28 Закону України "Про страхування".

6.1. 7. АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Страховик Страхувальник

(підпис керівника) (підпис фізичної особи або
керівника юридичної особи, засвідчений печаткою) МП

*Типовий договір обов 'язкового страхування відповідальності власників собак за шкоду, яка може бути*

*заподіяна третім особам*

Затверджено Постановою КМУ України
N 944 від 9 липня 2002 р.

340

ДОГОВІР

обов'язкового страхування відповідальності власників собак за шкоду, яка може бути заподіяна третім особам

Місце укладення договору "___ " _____ 200 __р.

Страховик _____ ,

(повне найменування, прізвище, ім'я, по батькові керівника, його повноваження, серія і номер ліцензії та термін її дії)

з однієї сторони, та страхувальник _____ (прізвище,

ім'я, по батькові, адреса, дата народження, паспортні дані - для фізичної особи; повне найменування, прізвище, ім'я, по батькові керівника, його повноваження - для юридичної особи), з другої сторони, уклали цей договір про таке :

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Страховик страхує цивільну відповідальність стра хувальника - власника собаки породи _____ за

шкоду, яка може бути заподіяна третім особам, згідно з Порядком і правилами проведення обов'язкового страхування відповідальності власників собак за шкоду, яка може бути заподіяна третім особам, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 9 липня 2002 р. N 944 (далі - Порядок і правила).

2. Об'єктом обов'язкового страхування є майнові інтереси, що не суперечать законодавству, пов'язані з відшкодуванням страхувальником шкоди, заподіяної життю, здоров'ю та/або майну третіх осіб внаслідок агресивної та/ або непередбачуваної дії собаки.

3. Страховим випадком є подія, в результаті якої настає цивільно-правова відповідальність страхувальника щодо відшкодування ним шкоди, заподіяної третій особі та/або її



майну внаслідок агресивної та/або непередбачуваної дії собаки. Сукупність претензій та позовів, пред'явлених третіми особами щодо відшкодування шкоди, спричиненої однією подією, вважаються одним страховим випадком.

1.4. Страхова сума за шкоду, заподіяну життю та здоров'ю потерпілої фізичної особи, становить 11 000 (одинадцять тисяч) гривень.

Страхова сума за шкоду, заподіяну майну третіх осіб, становить 30 000 (тридцять тисяч) гривень.

Договором страхування передбачається франшиза - час тка збитків, яка не відшкодовується страховиком. Розмір франшизи становить три неоподатковуваних мінімуми до ходів громадян ( ___ гривень) на страховий випадок.

1.5. Страховий платіж за цим договором визначається виходячи з розміру одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян для фізичних осіб та двох неоподаткову ваних мінімумів для юридичних осіб.

1.6. Страховий платіж у розмірі _____ гривень по винен бути перерахований на розрахунковий рахунок стра ховика (або внесений готівкою в його касу) протягом_____

днів з дати укладення цього договору.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Страхувальник зобов'язується:

сплатити страховий платіж у термін, передбачений пунктом 1.6 цього договору;

повідомляти страховика про всі інші діючі договори страхування щодо об'єкта страхування;

утримувати собак відповідно до зооветеринарних вимог;

надавати представнику страховика можливість огляду утримання собак до укладення договору страхування, у період

342

його дії та після настання страхового випадку;

вживати заходів до запобігання та зменшення збитків, завданих внаслідок настання страхового випадку;

повідомляти у триденний термін страховика про настання страхового випадку;

подавати письмову заяву на виплату страхового відшкодування протягом трьох робочих днів з дня визначення розміру збитку;

надавати страховику документи, що підтверджують настання страхового випадку та розмір збитку (довідку органу МВС, травмопункту, служби ветеринарної медицини, органу пожежного нагляду тощо).

2.2. Страховик зобов'язується:

ознайомити страхувальника з Порядком і правилами;

вживати заходів до оформлення протягом двох робочих днів після настання страхового випадку необхідних документів для своєчасної виплати страхового відшкодування;

здійснити виплату страхового відшкодування у випадках, передбачених Порядком і правилами;

тримати в таємниці відомості про страхувальника та його майновий стан, за винятком випадків, передбачених законодавством.

2.3. Страхувальник має право:

отримувати страхове відшкодування згідно з цим договором та Порядком і правилами;

отримувати дублікат договору обов'язкового страхування у разі його втрати;

обирати страховика;

оскаржувати відмову страховика у виплаті страхового відшкодування в судовому порядку.

2.4. Страховик має право:

343

перевіряти достовірність відомостей про об'єкт страхування, поданих страхувальником;

з'ясовувати самостійно та із залученням експертів причини та обставини страхового випадку, розмір збитків та інші обставини, які впливають на визначення підстав для страхового відшкодування та його розміру;

збільшувати страховий платіж у 2 рази, якщо за попередній період були зафіксовані страхові випадки;

відмовляти у виплаті страхового відшкодування у разі невиконання страхувальником умов цього договору та Порядку і правил, повідомляти про це рішення страхувальника в письмовій формі з обґрунтуванням причин відмови.

## 3. ПОРЯДОК ВИПЛАТИ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ

3.1. Для отримання страхового відшкодування страхувальник подає страховику документи:

заяву про виплату страхового відшкодування у зв'язку з настанням страхового випадку;

договір обов'язкового страхування;

акт про розслідування страхового випадку (в разі про-едення розслідування);

витяг з рішення суду про стягнення із страхувальника збитків у розмірі заподіяної шкоди ( у разі розгляду матеріалів у суді);

документи, які засвідчують задоволення претензії третьої особи;

копію листка непрацездатності потерпшої фізичної особи чи довідки медичного закладу про тимчасовий розлад здоров'я у дитини, засвідчену в установленому порядку;

копію рішення медико-соціальної експертної комісії про



встановлення інвалідності потерпілій фізичній особі, засвідчену в установленому порядку;

копію свідоцтва про смерть потерпілої фізичної особи, засвідчену в установленому порядку.

2. На підставі отриманих документів страховик або уповноважена ним особа у триденний термін складає страховий акт у формі, що визначається страховиком, який є підставою для виплати страхового відшкодування.

3. Прямий збиток, що відшкодовується страховиком, визначається у розмірі загального збитку, який зафіксований у страховому акті, що складається страховиком або уповноваженою ним особою.

4. Розмір страхового відшкодування обчислюється шляхом множення прямого збитку на відсоток страхового покриття і віднімання від цього добутку франшизи.

5. Рішення про виплату страхового відшкодування або про відмову у виплаті страховик повинен прийняти протягом 10 днів з дати отримання всіх необхідних документів. У разі прийняття рішення про відмову у виплаті страхового відшкодування страховик у триденний термін з дати його прийняття повідомляє заявника в письмовій формі з обгрунтуванням причин відмови.

3.6. Виплата страхового відшкодування здійснюється протягом 15 робочих днів з моменту прийняття рішення про виплату страхового відшкодування.

3.7. За несвоєчасну виплату страхового відшкодування страховик сплачує страхувальнику пеню в розмірі 0,1 від сотка суми страхового відшкодування за кожний день про строчення.

3.8. Страхове відшкодування не виплачується у разі:

навмисних дій страхувальника або особи, на користь



якої укладено договір страхування, спрямованих на настання страхового випадку. Зазначена норма не поширюється на дії, пов'язані з виконанням ними громадянського чи службового обов'язку, в стані необхідної оборони (без перевищення її меж) або захисту майна, життя, здоров'я, честі, гідності та ділової репутації. Кваліфікація дій страхувальника або особи, на користь якої укладено договір страхування, встановлюється відповідно до законодавства;

вчинення страхувальником умисного злочину, що призвів до страхового випадку;

подання страхувальником свідомо неправдивих відомостей про об'єкт страхування або про факт настання страхового випадку;

несвоєчасного повідомлення страхувальником про настання страхового випадку без поважних на це причин або створення страховику перешкод у визначенні обставин, характеру та розміру збитків;

коли страховий випадок настав через невідповідність засобів захисту собаки чи недотримання правил його безпеки;

коли страховий випадок був спровокований протиправними діями третьої особи, визнаними такими в установленому порядку;

пошкодження або знищення антикварних речей, виробів з дорогоцінних металів, дорогоцінного та напівдорогоцінно-го каміння, предметів релігійного культу, колекцій картин,

рукописів, грошових знаків, цінних паперів, документів, що підтверджують право на інтелектуальну власність, внаслідок агресивної та/або непередбачуваної дії собаки;

заподіяння моральної шкоди внаслідок агресивної та/або непередбачуваної дії собаки;

346

коли агресивна та/або непередбачувана дія собаки була пов'язана з ліквідацією масових безпорядків і порушень громадського порядку, військовими конфліктами, стихійним лихом, вибухом боєприпасів;

коли собаці заподіяна шкода іншим собакою під час участі у собачих боях.

3.9. Відмова страховика у виплаті страхового відшкодування може бути оскаржена страхувальником у судовому порядку.

4. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ

1. Договір страхування набирає чинності з дня надходження страхового платежу на рахунок страховика відповідно до пункту 1.6 цього договору.

2. Договір страхування втрачає чинність у разі:

а) закінчення терміну його дії;

б) виконання страховиком зобов'язань перед страхуваль ником у повному обсязі;

в) загибелі (або примусового вилучення) собаки внаслі док подій, не передбачених умовами страхування;

г) ліквідації страхувальника за винятком випадків, пере дбачених законодавством;

д) ліквідації страховика у порядку, встановленому зако нодавством;

є) прийняття судового рішення про визнання договору страхування недійсним.

3. Спори, що виникають між сторонами, вирішуються шляхом переговорів, у разі недосягнення згоди - в порядку, передбаченому законодавством.

4. Договір складається у двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу і зберігається в обох сторін.

347

4.5. Інші правовідносини сторін за договором страхування регламентуються законодавством.

5. АДРЕСИ СТОРІН Страховик

Страхувальник

(підпис керівника)
(підпис фізичної особи або керівника юридичної особи, скріплений печаткою) МП

### 3.1.4. Позика

*Зразок розписки на підтвердження укладення безпроцентного договору позики в грошах без встановлення*

*строку*

РОЗПИСКА
про отримання грошових коштів за договором позики

місто Харків
двадцяте липня дві тисячі шостого року

1. Цим підтверджується отримання мною, Івановим Іваном Михайловичем, 1963 р.н., що проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 8, паспорт ВА 504786, виданий 12 серпня 2002 р. Жовтневим РВ Маріупольського МУ УМВСУ в Донецькій обл. грошей у загальній сумі 300 (триста) гривень, що отримані у позику від Петрова Петра

348

Петровича, який проживає за адресою: м. Харків, вул. Ло-патинська, 6, кв. 9, паспорт МК 504789, виданий 12 серпня 2004 р. Київським РВ Харківського МУ УМВСУ в Харківській обл.

2. Я, Іванов Іван Михайлович, зобов'язуюсь повернути цю позику Петрову Петру Петровичу у такий саме сумі грошей, яка мною була одержана в позику, протягом тридцяти днів від дня пред'явлення мені Петровим П.П. вимоги про це, підтвердженням чого буде повернення мені цієї розписки.

3. Складено в одному оригінальному примірнику.

_____ (Іванов 1.1.) — влас
норучно написані позичальником підпис, прізвище, ініціа
ли.

*Зразок розписки на підтвердження укладення безпроцентного договору позики в грошах на певний строк*

РОЗПИСКА про отримання грошових коштів за договором позики

місто Харків
двадцяте липня дві тисячі шостого року

1. Цим підтверджується отримання мною, Івановим Іваном Михайловичем, 1963 р.н., що проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 8, паспорт ВА 504786, виданий 12 серпня 2002 року Жовтневим РВ Маріупольського МУ УМВСУ в Донецькій обл. грошей у загальної сумі 300 (триста) гривень, що отримані у позику від Петрова Петра Петровича, який проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 9, паспорт МК 504789, виданий 12 серпня

349

2004 року Київським РВ Харківського МУ УМВСУ в Харківській обл.

2. Я, Іванов Іван Михайлович, зобов'язуюсь повернути цю позику Петрову Петру Петровичу до двадцятого грудня дві тисячі шостого року у тій саме сумі грошей, яка мною була одержана в позику, підтвердженням чого буде повернення мені цієї розписки.

3. Складено в одному оригінальному примірнику.

_____ (Іванов 1.1.) — влас
норучно написані позичальником підпис, прізвище, ініціа
ли.

*Зразок розписки на підтвердження укладення договору позики в грошах на певний строк з процентами* РОЗПИСКА про отримання грошових коштів за договором позики

місто Харків
двадцяте липня дві тисячі шостого року

1. Цим підтверджується отримання мною, Івановим Іваном Михайловичем, 1963 р.н., що проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 8, паспорт ВА 504786, виданий 12 серпня 2002 р. Жовтневим РВ Маріупольського МУ УМВСУ в Донецькій обл. *грошей* у загальної сумі 3000 (три тисячі) гривень, що отримані у позику від Петрова Петра Петровича, який проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 9, паспорт МК 504789, виданий 12 серпня 2004 р. Київським РВ Харківського МУ УМВСУ в Харківській обл.

2. Грошова сума передана мені в позику під проценти з



розрахунку дев'ять відсотків від отриманої мною суми на місяць. Проценти сплачуються при повернені позики.

3. Я, Іванов Іван Михайлович, зобов'язуюсь повернути цю позику Петрову Петру Петровичу до двадцятого грудня дві тисячі шостого року у тій саме сумі грошей, яка мною була одержана у позику та проценти, підтвердженням чого буде повернення мені цієї розписки.

4. Складено в одному оригінальному примірнику.

_____(Іванов 1.1.) — власноручно написані позичальником підпис, прізвище, ініціали.

*Зразок розписки на підтвердження укладення договору позики щодо речі, яка визначна родовими ознаками (борошна), на певний строк* РОЗПИСКА про отримання речі, яка визначна родовими ознаками, за договором позики

місто Харків
двадцяте липня дві тисячі шостого року

1. Цим підтверджується отримання мною, Івановим Іваном Михайловичем, 1963 р.н., що проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 8, паспорт ВА 504786, виданий 12 серпня 2002 року Жовтневим РВ Маріупольського МУ УМВСУ в Донецькій обл. ***трьох мішків борошна*** торгової марки «Новопокровська» (сорт вищий) по п'ятдесят кілограмів кожний мішок загального вагою сто п'ятдесят кілограмів, що отримані у позику від Петрова Петра Петровича, який проживає за адресою: м. Харків, вул. Лопатинська, 6, кв. 9, паспорт МК 504789, виданий 12 серпня 2004 р. Київським РВ Харківського МУ

УМВСУ в Харківський обл.

2. Я, Іванов Іван Михайлович, зобов'язуюсь повернути цю позику Петрову Петру Петровичу у такій саме кількості, такого саме роду та такої саме якості, яка мною була одержана у позику, до двадцятого грудня дві тисячі шостого року, підтвердженням чого буде повернення мені цієї розписки.

3. Складено в одному оригінальному примірнику.

_____(Іванов 1.1.) — власноручно написані позичальником підпис, прізвище, ініціали.

*Коментар до зразків розписки на підтвердження укладення договору позики*

За договором позики одна сторона (позикодавець) передає у власність другій стороні (позичальникові) грошові кошти або інші речі, визначені родовими ознаками, а позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку ж суму грошових коштів (суму позики) або таку ж кількість речей того ж роду та такої ж якості.

Договір позики є укладеним з моменту передання грошей або інших речей, визначених родовими ознаками.

Договір позики укладається в письмовій формі, якщо його сума не менш як у десять разів перевищує встановлений законом розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян (170 грн), а у випадках, коли позикодавцем є юридична особа, незалежно від суми. Договір позики може вчинятись у письмовій формі навіть у разі, якщо його сума не перевищує в десять разів встановлений законом розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, але у разі



перевищення цієї суми письмова форма такого договору є обов'язковою.

На підтвердження укладення договору позики та його умов може бути представлена розписка позичальника або інший документ, який посвідчує передання йому позикодавцем визначеної грошової суми або визначеної кількості речей. Розписка, у разі її видачі, є єдиним документом, що підтверджує укладення договору позики у простій письмовій формі та підписується лише позичальником і передається позикодавцю. З поверненням позики позикодавець повертає розписку позичальнику.

Розписка пишеться особою-позичальником власноручно. Згідно із існуючими стандартами, бажано використовувати ручку з чорнилами синього чи чорного коліру. Використання олівця при написанні розписки не є припустимим.

### 3.1.5. Розпоряджання майновими правами інтелектуальної власності

*Зразок ліцензійного договору* ЛІЦЕНЗІЙНИЙ ДОГОВІР

м. Харків, 23 лютого 2006 року

Ми, що нижче підписалися:

з однієї сторони, _____ (П.І.Б.),

далі іменований "Ліцензіар",

з другої сторони - Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", в особі Директора_____

(П.І.Б.), який діє на підставі Статуту, далі іменований "Лі-цензіат",

керуючись Главою 75, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ. МЕЖІ КОРИСТУВАННЯ ТВОРОМ

1. За цим Договором Ліцензіар надає Ліцензіату дозвіл на використання об'єкта права інтелектуальної власності (ліцензію) на умовах, визначених цим Договором та чинним законодавством.

2. Ліцензіату надається право користування об'єктом права інтелектуальної власності, а саме: авторським твором "Зразки процесуальних документів» (Практичний посібник) обсягом 6 друкованих сторінок з можливістю його використання для друку твору у книжковому варіанті (далі -"Твором").

Ліцензіат вправі рекламувати Твір будь-якими засобами згідно із Законом України «Про рекламу», проводити в рекламних цілях презентації Твору, продавати, обмінювати, іншим чином відчужувати чи віддавати у користування примірники Твору, укладати щодо них інші договори.

Віддруковані примірники Твору є власністю Ліцензіата.

1.3. Увесь зміст Твору, а також його структура і окремі елементи є об'єктом авторського права та охороняються законом. Будь-яке відтворення, крім меж, обумовлених цим Договором, має бути окремо узгоджено із автором Твору (Ліцензіаром).

1.4. Договір укладено без права Ліцензіата видавати сублщензію.

1.5.За цим Договором Ліцензіату надається виключна ліцензія.

2. ТЕРИТОРІЯ ТА СТРОК ВИКОРИСТАННЯ ТВОРУ

2.1. Згідно з цим Договором, у межах, ним передбачених,
Твір дозволяється використовувати без обмеження території та строком на п'ять років.



2.2. Після спливу вказаного строку Ліцензіат вправі реалізувати примірники Твору, що не були ним реалізовані, але були віддруковані в період дії договору.

3. АВТОРСЬКА ВИНАГОРОДА

3.1. Розмір плати за використання Твору, що надається Ліцензіаром Ліцензіату (авторська винагорода), становить 1000 (одну тисячу) гривень.

3.2. Порядок виплати авторської винагороди перерахування на банківський рахунок Ліцензіара, вказаний наприкінці цього Договору.

3.3. Строки виплати авторської винагороди — протягом трьох днів з дня підписання цього Договору.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Права Ліцензіара:

4.1.1. Вимагати від Ліцензіата використання Твору у межах, обумовлених цим Договором.

4.1.2. Протидіяти будь-якому перекрученню, спотворенню або іншій зміні Твору чи будь-якому іншому посяганню на Твір, що може зашкодити честі та репутації автора, а також супроводженню Твору без його згоди ілюстраціями,

передмовами, післямовами, коментарями тощо.

4.1.3. Ліцензіар може в односторонньому порядку відмовитися від ліцензійного договору у разі порушення Ліцензіатом умов Договору.

4.2. Обов'язки Ліцензіара:

**4.2.1.** Не перешкоджати Ліцензіату в обумовленому цим Договором використанні Твору.

4.3. Права Ліцензіата:

4.3.1. Використовувати Твір у межах, обумовлених цим



Договором.

4.4. Обов'язки Ліцензіата:

4.4.1. Сплатити Ліцензіару суму авторської винагороди.

4.5. Інші права та обов'язки сторін встановлюються згідно з чинним законодавством.

5. ІНШІ УМОВИ

3.1. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

3.2. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

3. Умови цього ліцензійного Договору, що погіршують становище Ліцензіара порівняно зі становищем, передбаченим законом, є нікчемними і в силу закону (ст. 1111 ЦК України) не беруться до уваги та замінюються умовами, встановленими законом.

4. Умови цього Договору є чинними з моменту його підписання сторонами.

5. Усі зміни та доповнення до цього Договору мають бути вчинені в письмовій формі.

3.3. Договір складено у двох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу і передано кожній із сторін.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін**

*Коментар до зразку ліцензійного договору* За ліцензійним договором одна сторона (ліцензіар) надає другій стороні (ліцензіату) дозвіл на використання об'єкта права інтелектуальної власності (ліцензію) на умовах, визначених за взаємною згодою сторін з урахуванням вимог цивільного закону.



У випадках, передбачених ліцензійним договором, може бути укладений субліцензійний договір, за яким ліцензіат надає іншій особі (субліцензіату) субліцензію на використання об'єкта права інтелектуальної власності. У цьому разі відповідальність перед ліцензіаром за дії субліцензіата несе ліцензіат, якщо інше не встановлено ліцензійним договором.

У ліцензійному договорі визначаються вид ліцензії, сфера використання об'єкта права інтелектуальної власності (конкретні права, що надаються за договором, способи використання зазначеного об'єкта, територія та строк, на які надаються права тощо), розмір, порядок і строки виплати плати за використання об'єкта права інтелектуальної власності, а також інші умови, які сторони вважають за доцільне включити у договір. Вважається, що за ліцензійним договором надається невиключна ліцензія, якщо інше не встановлено ліцензійним договором. Предметом ліцензійного договору не можуть бути права на використання об'єкта права інтелектуальної власності, які на момент укладення договору не були чинними.

Права на використання об'єкта права інтелектуальної власності та способи його використання, які не визначені у ліцензійному договорі, вважаються такими, що не надані ліцензіату. У разі відсутності в ліцензійному договорі умови про територію, на яку поширюються надані права на використання об'єкта права інтелектуальної власності, дія ліцензії поширюється на територію України.

Ліцензійний договір укладається на строк, встановлений договором, який повинен спливати не пізніше спливу строку чинності виключного майнового права на визначений у договорі об'єкт права інтелектуальної власності.

# 3.2. Зразки договорів, що нотаріально посвідчуються[1]

## 3.2.1. Встановлення речових гірдв на чужЕ майно

*Зразок договору про встановлення безоплатного сервітуту щодо житла з визначенням строку*

ДОГОВІР ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ ЩОДО ЖИТЛА

м. Харків, другого лютого дві тисячі четвертого року

Ми,

Іваненко Степан Петрович, що проживає в м. Харкові по вул. Дружби народів, 269, кв. 15, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790087, далі іменований "Власник майна", та

Ходько Григорій Петрович, що проживає в м. Чугуїв Харківської області по вул. Зеленій, 5, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790187, далі іменований "Особа, яка користується сервітутом",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей договір про таке:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором власник майна встановлює щодо

[1] Додатково див.: Є.О.Мічурін. Правочини. Зразки нотаріальних документів. Х.: Єспада, 2004.



Особи, яка користується сервітутом на певний строк, право користування частиною квартири для проживання.

1.2. Право користування частиною квартири для проживання в Особи, яка користується сервітутом, виникає щодо кімнати, позначеної літ. «А», житловою площею 17 квадратних метри (далі - кімната). Кімната розташована в трикімнатної квартирі загальною площею 87 квадратних метрів, жилою площею 56 квадратних метрів, що розташована на другому поверсі за адресою: місто Харків, вулиця Дружби народів, буд. 334 (триста тридцять п'ять), кв. 5 (п'ять), далі - квартира.

1.3. Згідно до встановленого цим договором сервітуту, в Особи, яка користується сервітутом, виникає право проживати у кімнаті, сумісно з іншими проживаючими у квартирі особами користуватись службами та загальними приміщеннями квартири (коридором, кухнею, ванною, лоджією, туалетом, системами каналізації, енергопостачання, водопостачання, теплопостачання тощо). Сервітут не надає права користування іншими жилими приміщеннями у квартирі.

1.4. Квартира належить Власнику майна на праві приватної власності та була отримана ним за Договором дарування від шостого липня дві тисячі другого року, що посвідчений приватним нотаріусом Харківського

нотаріального округу Шулейко Петром Петровичем (реєстр. № 3321) і зареєстрованого в реєстрі права власності на нерухоме майно (витяг про реєстрацію права власності №160051 від 01.02.2004 р.).

1.5. Власник майна стверджує, що на момент укладення цього договору вказана вище квартира не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває,

359

відносно неї не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи щодо користування з іншими особами, як юридична адреса вона не використовується. Треті особи не мають прав на квартиру.

Під забороною відчуження (арештом) згідно з довідкою, виданою з Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна Першою державною нотаріальною конторою м. Харкова за № 657468 від 2 лютого 2004 р., квартира не перебуває.

2. ВИД СЕРВІТУТУ

2.1. Цим Договором встановлюється безоплатний сервітут.

2.2. Цим договором встановлюється сервітут на строк ЗО (тридцять) років.

3. ВИНИКНЕННЯ СЕРВІТУТУ. ПРИПИНЕННЯ СЕРВІТУТУ

3.1. Право користування частиною квартири, що передбачено цим договором, виникає у Особи, яка користується сервітутом, з моменту нотаріального посвідчення договору.

3.2. Сервітут припиняється у разі:

- спливу строку, на який було встановлено сервітут;
- поєднання в одній особі Особи, яка користується сервітутом, і Власника майна;
- відмови від сервітуту Особи, яка користується сервітутом;
- невикористання сервітуту протягом трьох років підряд.

3.3. Сервітут може бути припинений в інших випадках, передбачених законодавством.

360

4. ІНШІ УМОВИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

1. Сервітут не підлягає відчуженню.
2. Сервітут не позбавляє Власника майна права володіння, користування та розпоряджання цим майном.
3. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно.
4. Збитки, завдані Власникові майна, Особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на за-гальних підставах.
5. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним

законодавством.

6. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

7. У разі виникнення спорів за цим Договором сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо протиріччя не вдається владнати, відповідні спори вирішуються в судовому порядку.

8. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що вчинені за узгодженням сторін, мають бути нотаріально посвідчені.

4.9. Вимоги законодавства щодо змісту й правових на
слідків правочину, що укладається сторонами, їм роз'яснено
нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей договір не має
характеру фіктивного чи удаваного правочину.

10. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони сплачують порівну.

11. Договір складено у трьох примірниках, два з яких знаходяться у сторін, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса.**

361

*Зразок договору про встановлення відплатного сервітуту для проходу та проїзду по чужій земельній ділянці без визначення строку*

ДОГОВІР ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ ДЛЯ ПРОХОДУ ТА ПРОЇЗДУ ПО ЧУЖІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ

м. Харків, другого лютого дві тисячі четвертого року

Ми,

«Товариство з обмеженою відповідальністю "Пролісок" в особі Директора Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту ТОВ "Пролісок", зареєстрованого у Виконавчому комітеті Харківської міської Ради Харківської області сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/287, далі іменоване "Власник майна", та:

«Товариство з обмеженою відповідальністю "Сміла" в особі Директора Петренка Василя Степановича, який діє на підставі Статуту ТОВ "Сміла", зареєстрованого у Виконавчому комітеті Харківської міської Ради Харківської області сьомого липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року, реєстраційна справа № 13/288, далі іменоване "Особа, яка користується сервітутом",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Власник майна встановлює щодо Особи, яка користується сервітутом без визначення стро-

362

ку, право користування земельною ділянкою для проходу та проїзду.

2. Право користування земельною ділянкою для проходу та проїзду в Особи, яка користується сервітутом, виникає щодо частини земельної ділянки довжиною 300 (триста) метрів та шириною 5 (п'ять) метрів, що визначена як дорога літ. «к-1» на Плані земельної ділянки «Комплекс споруд промислового призначення» за адресою: місто Харків, вул. Котельна,

15-6 (далі - частина земельної ділянки).

3. Згідно до встановленого цим договором сервітуту, в Особи, яка користується сервітутом, виникає право проходу та проїзду по частині земельної ділянки. Сервітут не надає Особі, яка користується сервітутом, іншого, ніж визначене цим договором, права користування земельною ділянкою, що знаходиться за адресою: місто Харків, вул. Котельна, 15-6.

4. Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: місто Харків, вул. Котельна, 15-6, належить Власнику майна на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії АА № 888999, реєстраційний №13/009, виданим державною адміністрацією Київського району м. Харкова дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року на підставі розпорядження державної адміністрації Київського району м. Харкова № 17/245 від дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року.

5. Власник майна стверджує, що на момент укладення цього договору вказана вище земельна ділянка не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів щодо

363

відчуження чи щодо користування з іншими особами. Треті особи не мають прав на земельну ділянку.

Під забороною відчуження (арештом) згідно з довідкою, виданою з Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна Першою державною нотаріальною конторою м. Харкова за № 657468 від 02 лютого 2004 р., земельна ділянка не перебуває.

2 ВИЛ СЕРВІТУТУ

1. Цим Договором встановлюється відплатний сервітут.
2. Цим договором встановлюється сервітут без визначення строку.

3. ЦІНА ДОГОВОРУ

2. Щомісячно Особа, яка користується сервітутом, має сплачувати Власнику майна плату за користування земельною ділянкою у розмірі 500 (п'ятсот) гривень.

3. Плата за користування земельною ділянкою сплачується Особою, яка користується сервітутом, до п'ятого числа кожного місяця шляхом безготівкового переказу вказаної у п. 3.2. суми на банківський розрахунковий рахунок Власника майна, що вказаний у цьому Договорі.

3.4. У разі зміни банківського розрахункового рахун
ку Власника майна на інший, ніж вказано в цьому Дого
ворі, Власник майна повинен не пізніше ніж за десять днів
до наступного платежу повідомити про це Особу, яка ко
ристується сервітутом, та вказати у рекомендованому листі
змінений банківський розрахунковий рахунок Власника
майна, на який слід перераховувати плату за користування
земельною ділянкою. У разі неповідомлення чи неналежно-

364

го повідомлення Власником майна Особи, яка користується сервітутом, про зміну банківського розрахункового рахунку Власника майна, виконання здійснюється у депозит Першої державної нотаріальної контори м. Харкова.

4. ВИНИКНЕННЯ СЕРВІТУТУ. ПРИПИНЕННЯ СЕР
ВІТУТУ

1. Право користування земельною ділянкою згідно з цим договором, виникає у Особи, яка користується сервітутом, з моменту державної реєстрації цього договору.

2. Сервітут припиняється у разі:

- поєднання в одній особі Особи, яка користується сервітутом, і Власника майна;
- відмови від сервітуту Особи, яка користується сервітутом;
- невикористання сервітуту протягом трьох років підряд.

4.3. Сервітут може бути припинений в інших випадках,
передбачених законодавством.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Особа, яка користується сервітутом зобов'язана:

3.1.1. Вносити плату за користування земельною ділян
кою.

3.2. Власник майна має право:

3.2.1. Отримувати від Особи, яка користується сервітутом, плату за користування земельною ділянкою.

5.3. Інші права та обов'язки сторін встановлюються згід
но з чинним законодавством.

6. ІНШІ УМОВИ

6.1. Сервітут не підлягає відчуженню.



2. Сервітут не позбавляє Власника майна права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

3. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно.

4. Збитки, завдані Власникові майна, Особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

5. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

6. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

7. У разі виникнення спорів за цим Договором сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо спір не вдається владнати шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку.

8. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що вносяться за узгодженням сторін, мають бути нотаріально посвідчені.

9. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм нотаріусом роз'яснено. Сторони підтверджують, що цей Договір не має характеру фіктивного чи удаваного правочину.

10. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони сплачують порівну.

6.11: Цей Договір підлягає державній реєстрації згідно з ч. 2 ст. 402 ЦК України.

6.12. Договір складено у трьох примірниках, два з яких знаходяться у сторін, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

Адреси, **банківські реквізити і підписи сторін**

**Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса**

366

*Зразок договору про встановлення емфітевзису на невизначений строк* ДОГОВІР ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ ЕМФІТЕВЗИСУ

м. Харків, другого лютого дві тисячі шостого року

Ми

Іваненко Степан Петрович, що проживає в м. Харкові по вул. Дружби народів, 269, кв. 15, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790087, далі іменований "Власник земельної ділянки", та

Ходько Григорій Петрович, що проживає в м. Чугуїв Харківської області по вул. Зеленій, 5, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790187, далі іменований "Землекористувач",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. За цим договором Власник земельної ділянки встановлює щодо Землекористувача на невизначений строк право користування цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за плату.

2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб виникає в землекористувача щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 2 гА (два гектари), кадастровий номер_____.

1.3. Згідно до встановленого цим договором емфітевзису, в Землекористувача виникає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а саме, - для ведення товарного сільськогосподарського

367

виробництва: вирощування зернових культур. Зокрема, Землекористувачеві надається право сіяти та збирати врожай зернових, вирощених на земельній ділянці; зрошувати, удобрювати земельну ділянку з використанням існуючих норм щодо раціонального використання земельної ділянки сертифікованими в Україні добривами з метою підвищення врожайності; вивозити з земельної ділянки вирощену сільськогосподарську продукцію, іншим чином використовувати земельну ділянку з метою вирощування зернових культур.

1.4. Земельна ділянка, кадастровий номер _____ належить Власнику земельної ділянки на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії АА № 888999, реєстраційний № 13/009, виданим державною адміністрацією Харківського району Харківської областідванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року на підставі розпорядження державної адміністрації Харківського району Харківської області № 17/245 від дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року.

1.5. Власник земельної ділянки стверджує, що на момент укладення цього договору вказана вище земельна ділянка не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи щодо користування з іншими особами. Треті особи не мають прав на земельну ділянку.

Під забороною відчуження (арештом) згідно з довідкою, виданою з Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна Державною нотаріальною конторою Харківського району Харківської області від 02 лютого 2006 р. за

368
№ 657468, земельна ділянка не перебуває.

2. ВИД ЕМФІТЕВЗИСУ

2.1. Цим Договором встановлюється емфітевзис не невизначений строк.

2.2. Кожна із сторін може відмовитись від цього Договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш ніж за один рік у письмовій формі поштою зі зворотним повідомленням або особисто під розписку.

3. ЦІНА ДОГОВОРУ

3.2. Один раз на квартал, до п'ятнадцятого березня, червня, вересня та грудня кожного року Землекористувач вносить Власнику земельної ділянки плату за користування земельною ділянкою у розмірі 300 (триста) гривень шляхом переказу вказаної грошової суми на банківський рахунок Власника земельної ділянки, вказаний у цьому Договорі.

3.2. У разі зміни банківського розрахункового рахунку Власника земельної ділянки на інший, ніж вказано у цьому Договорі, власник земельної ділянки повинен не пізніше ніж за десять днів до наступного платежу повідомити про це Землекористувача і вказати в рекомендованому листі змінений банківський розрахунковий рахунок Власника земельної ділянки, на який слід перераховувати плату за користування нею. У разі неповідомлення чи неналежного повідомлення Землекористувача Власником земельної ділянки про зміну банківського розрахункового рахунку останнього, виконання здійснюється у депозит Державної нотаріальної контори Харківського району Харківський області.

369

4. ВИНИКНЕННЯ ЕМФІТЕВЗИСУ. ПРИПИНЕННЯ ЄМФІТЕВЗИСУ

4.1. Право користування земельною ділянкою (емфітевзис) згідно з цим договором виникає у Землекористувача з моменту нотаріального посвідчення цього договору.

4.2. Емфітевзис, що встановлений цим Договором, при пиняється у разі:

- поєднання в одній особі Власника земельної ділянки та Землекористувача;
- відмови однієї із сторін згідно з п.п. 2.2. цього Договору;
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

4.3. Емфітевзис може бути припинений в інших випад ках, передбачених законодавством.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Власник земельної ділянки зобов'язаний:

3.1.1. Не перешкоджати Землекористувачеві у здійсненні його прав.

3.2. Власник земельної ділянки має право:

1. Отримувати від Землекористувача плату за користування земельною ділянкою.
2. Вимагати від Землекористувача використання земельної ділянки за призначенням, встановленим у цьому Договорі.

5.3. Землекористувач зобов'язаний:

1. Вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.
2. Ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її ро-

370

дючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

5.4. Землекористувач має право:

5.4.1. Користуватися земельною ділянкою на підставі ем-фітевзису відповідно до цільового призначення та у порядку, що визначені цим Договором.

3.3. Інші права та обов'язки сторін встановлюються згід
но з чинним законодавством.

6. ІНШІ УМОВИ

1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.
2. Емфітевзис зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на земельну ділянку.
3. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.
4. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.
5. У разі виникнення спорів за цим Договором сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо спір не вдається владнати шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку.
6. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що вносяться за узгодженням сторін, мають бути нотаріально посвідчені.
7. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм нотаріусом роз'яснено. Сторони підтверджують, що цей договір не має характеру фіктивного чи удаваного правочину.

371

8. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони сплачують порівну.
9. Договір складено у трьох примірниках, два з яких знаходяться у сторін, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін Посвідчувальний напис нотаріуса**

*Зразок договору про встановлення суперфіцію на невизначений строк* ДОГОВІР ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ СУПЕРФІЦІЮ

м. Харків, другого лютого дві тисячі шостого року

Ми,

Іваненко Степан Петрович, що проживає в м. Харкові по вул. Дружби народів, 269, кв. 15, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790087, далі іменований "Власник земельної

ділянки", та:

Ходько Григорій Петрович, що проживає в м. Чугуїв Харківської області по вул. Зеленій, 5, індивідуальний ідентифікаційний номер 2718790187, далі іменований "Землекористувач",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Власник земельної ділянки встановлює щодо землекористувача на невизначений строк право користування земельною ділянкою для забудови за плату.

372

2. Право користування земельною ділянкою для забудови в Землекористувача виникає щодо земельної ділянки промислового призначення площею 1 гА (один гектар) за адресою: місто Харків, вул. Котельна, 15-6» (далі — земельної ділянки).

3. Відповідно до встановленого цим договором супер-фіцію, у Землекористувача виникає право користування земельною ділянкою для забудови, а саме: для розміщення споруд і будівель промислового призначення згідно з розробленим та затвердженим у встановленому порядку проектом, дотриманням будівельних, архітектурних, санітарних норм і правил.

4. Земельна ділянка належить Власнику земельної ділянки на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії АА № 888999, реєстраційний №13/009, виданим державною адміністрацією Київського району м. Харкова дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року на підставі розпорядження державної адміністрації Київського району м. Харкова № 17/245 від дванадцятого червня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто п'ятого року .

5. Власник земельної ділянки стверджує, що на момент укладення цього договору земельна ділянка не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи щодо користування з іншими особами. Треті особи не мають прав на земельну ділянку.

Під забороною відчуження (арештом) згідно з довідкою, виданою з Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна Державною нотаріальною конторою Харківського

373

району Харківської області за № 657468 від 02 лютого 2006 р., земельна ділянка не перебуває.

2. ВИД СУПЕРФІЦІЮ

1. Цим Договором встановлюється суперфіцій не не-визначений строк.

2. Землекористувач може відмовитись від цього Договору, попередньо попередивши про це Власника земельної ділянки не менш ніж за три місяці у письмовій формі поштою зі зворотним повідомленням або особисто під розписку.

3. ЦІНА ДОГОВОРУ

3.2. Один раз на квартал, до п'ятнадцятого березня, червня, вересня та грудня кожного року Землекористувач вносить Власнику земельної ділянки плату за користування земельною ділянкою у розмірі 1000 (одна тисяча) гривень шляхом переказу вказаної грошової суми на банківський рахунок Власника земельної ділянки, що вказано у цьому Договорі.

3.2. У разі зміни банківського розрахункового рахунку Власника земельної ділянки на інший,

ніж вказано у цьому Договорі, Власник земельної ділянки зобов'язаний не пізніше ніж за десять днів до наступного платежу повідомити про це Землекористувача та вказати у рекомендованому листі змінений банківський рахунок Власника земельної ділянки, на який слід перераховувати плату за користування нею. У разі неповідомлення чи неналежного повідомлення Власником земельної ділянки особи, яка користується суперфіцієм про зміну банківського рахунку Власника земельної ділянки, виконання здійснюється у депозит Першої державної нотаріальної контори м. Харкова.

374

4. ВИНИКНЕННЯ СУПЕРФІЦІЮ. ПРИПИНЕННЯ СУПЕРФІЦІЮ

1. Право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) згідно з цим договором виникає у Землекористувача з моменту нотаріального посвідчення цього договору.

2. Суперфіцій, що встановлений цим Договором, припиняється у разі:

- поєднання в одній особі Власника земельної ділянки та Землекористувача;
- відмови Землекористувача від права користування згідно з п.п. 2.2. цього Договору;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

4.3. Суперфіцій може бути припинений в інших випадках, передбачених законодавством.

5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Власник земельної ділянки має право:

1. Отримувати від Землекористувача плату за користування земельною ділянкою.

2. Володіти, користуватися земельною ділянкою в обсязі, що не перешкоджає здійсненню прав Землекористувача щодо земельної ділянки, встановлених цим Договором.

3.2. Землекористувач зобов'язаний:

1. Вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.

2. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

5.3. Землекористувач має право:

375

5.3.1. Користуватися земельною ділянкою на підставі су-перфіцію відповідно до цільового призначення та у порядку, що визначені цим Договором.

6. ІНШІ УМОВИ

1. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може відчужуватися землекористувачем і передаватися у порядку спадкування.

2. Суперфіцій зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на земельну ділянку. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

3. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

4. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

5. У разі виникнення спорів за цим Договором сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо спір не вдається владнати шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку.

6. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що вносяться за узгодженням сторін, мають

бути нотаріально посвідчені.

7. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм нотаріусом роз'яснено. Сторони підтверджують, що цей договір не має характеру фіктивного чи удаваного правочину.

8. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони сплачують порівну.

9. Договір складено у трьох примірниках, два з яких зна-



ходяться у сторін, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін**

**Посвідчувальний напис нотаріуса**

### 3.2.2. Забезпечення виконання зобов'язань

*Зразок іпотечного договору*

## ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР

м. _____ , другого лютого дві тисячі шостого року

Ми, що нижче підписалися:

з однієї сторони, Комерційний банк товариство з об
меженою відповідальністю « _____ », міс
цезнаходження: м. _____ , вул. _____
_, буд. _____ , код ЄДРПОУ _____, зареєстрований
Національним банком України «__ »_____ р.,
реєстраційний № ____ , Статут якого в останній редакції
зареєстровано Національним банком України « _ »_____
_____ р., реєстраційний №_____, в особі Директора
_____(П.І.Б.), який діє на підставі Стату-
ту, далі іменований «Іпотекодержатель»,

з другої сторони,_____ (П.І.Б.),
що проживає в м. ____ об
ласті по вул. _____ , будинок ____ , квартира___ , ін
дивідуальний ідентифікаційний номер , далі
іменований «Іпотекодавець», діючи добровільно, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин, уклали цей Договір про таке:



1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Іпотекодержатель має право в
разі невиконання Іпотекодавцем забезпеченого іпотекою
зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок
предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами
цього боржника (ст. 1 Закону України «Про іпотеку»),

1.2. Предметом іпотеки є нерухоме майно, що може бути
відчужене Іпотекодавцем і на яке може бути звернене стяг
нення, а саме: садиба, що знаходиться в м._____ по
вул. _____, буд. _____, і має такі характеристики.

1.2.1. Садиба розташована на земельній ділянці розміром ____ га, що належить Іпотекодавцю на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії _____№ _____ , реєстраційний № _____, виданим районною державною ад міністрацією м. _____« __ » __р. на підставі розпорядження _____ районної державної адміністрації м._____ від « _ »_____ ____р. № ____ .

Земельна ділянка за цільовим призначенням віднесена до категорії земель житлової та громадської забудови.

1.2.2. До складу садиби входить один цегляний жилий будинок з п'яти кімнат загальною площею _____ ( ____ _____) кв.м, житловою площею _____ ( _____ _) кв.м, позначений на плані присадибної ділянки літерою «А1», та дерев'яна споруда (сарай), позначена в технічній документації літерою «б».

1.2.3. Жилий будинок, що входить до складу садиби, належить Іпотекодавцю на підставі Свідоцтва про право власності на житло серії _____ № _____, виданого _____;_____ районною державною адміністрацією м. _____ «__» _____ р. на підставі розпорядження_____ районної держав ної адміністрації м. Харкова від « _ »___ р. № ____і зареєстрованого в Реєстрі права власності на неру хоме майно, витяг № _____ , виданий ___ «_____ » (ким виданий) від « _ »_____ р., номер запису



1.2.4. Загальна вартість жилого будинку з господарськими будівлями згідно з витягом з Реєстру права власності_____ « _____ » (ким виданий) від « __» _____ р. № ____ становить_____(_____ ) гривень.

1.2.5. Згідно зі Звітом про оцінку експертно-грошову зе мельної ділянки, що є в складі садиби, виданим _____ _____(ким) « _ »_____ р., ціна земельної ділянки на дату оцінки становить _____ ( _____ ) гривень.

1.3. За взаємною згодою сторін заставна вартість предме та іпотеки становить_____ ( _____) гривень, у т. ч. ПДВ.

4. Фактична наявність предмета іпотеки була перевірена представниками Іпотекодержателя.

5. Іпотекодавець свідчить, що:

1. Уся інформація, надана Іпотекодавцем щодо предмета іпотеки, на момент укладання цього Договору є достовірною.

2. Предмет іпотеки є власністю Іпотекодавця. На момент укладання цього договору вказана вище садиба не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона

не заставлена за іншими договорами, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів про відчуження чи користування з

379

іншими особами, як місцезнаходження юридичної особи (юридична адреса) вона не використовується. Треті особи не мають прав на предмет іпотеки. Правочин не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК України). Згода іншого з подружжя на укладання цього Договору отримана у встановленому законом порядку.

Відсутність заборони відчуження (арешту) садиби під тверджується довідкою № ____ від « __» _____ р. з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Відсутність податкової іпотеки садиби підтверджується витягом № ____ від « __» _____ р. з Державного реєстру застав рухомого майна про податкову заставу.

1.5.3. На момент підписання цього Договору не існує подій, що створюють загрозу належному його виконанню, про які Іпотекодавець не повідомив Іпотекодержателя.

1.6. Предмет іпотеки залишається в користуванні і володінні Іпотекодавця відповідно до його функціонального призначення та технічних можливостей. За цим Договором наклається заборона відчуження Предмета іпотеки.

## 2. ЗМІСТ ТА РОЗМІР ОСНОВНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ, СТРОК І ПОРЯДОК ЙОГО ВИКОНАННЯ. ЗАСТАВНА

2.1. Іпотекою забезпечене зобов'язання за Договором кредиту № ____ від « _ »_____ року, укладеного між Іпотекодержателем і Іпотекодавцем, та додатковими угодами до нього, які можуть бути укладені в майбутньому (далі за текстом «Договором кредиту»).

2.2. Зміст основного зобов'язання Договору кредиту, забезпеченого іпотекою: повернення суми кредиту у повному

380

розмірі за Договором кредиту у зазначений у ньому строк. Кредит за Договором кредиту наданий на купівлю автомобіля.

2.3. Розмір виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, становить:

1. Сума кредиту за Договором кредиту на момент встановлення іпотеки становить ( ) гривень.
2. Сплата процентів за користування кредитом за Договором кредиту з розрахунку ( ) відсотків

річних.

2.3.3. Сплата можливих штрафних санкцій, визначених Договором кредиту.

2.4. Строк виконання основного зобов'язання, що забезпечене іпотекою, згідно з Договором кредиту закінчується ____() _____ ( _____) року.

2.5. Порядок виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, згідно з Договором кредиту такий: переказ гро

шей Іпотекодавцем (позичальником за Договором кредиту) на банківський рахунок Іпотекодержателя (кредитодавця за Договором кредиту) у строк до_____ ( _____ ) _____ _____ ( _____ ) року.

2.6. У разі невиконання або неналежного виконання Іпо текодавцем основного зобов'язання Іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шля хом звернення стягнення на предмет іпотеки.

2.7. Наступні іпотеки предмета іпотеки забороняються згідно зі ст. 13 Закону України «Про іпотеку».

2.8. За цим Договором застава відсутня.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 3.1. Іпотекодавець зобов'язаний:

381

1. Надавати Іпотекодержателю можливість перевірки стану і належного використання предмета іпотеки, надавати йому всі документи, необхідні для перевірки наявності, стану, умов збереження та користування предметом іпотеки, а також негайно на вимогу Іпотекодержателя забезпечувати йому фізичний доступ до предмета іпотеки.

2. Вживати за власний кошт усіх необхідних заходів для належного збереження предмета іпотеки, включаючи своєчасне проведення поточного ремонту, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог інших осіб.

3. Утримувати предмет іпотеки належним чином.

4. Утримуватись від дій, що викликають чи можуть спричинити погіршення якостей (пошкодження, псування) чи руйнування предмета іпотеки, зокрема, при користуванні предметом іпотеки не допускати погіршення його стану та зменшення вартості понад норми звичайної амортизації (зносу).

3.1.5. Своєчасно повідомляти Іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права Іпоте кодержателя за Договором іпотеки.

3.1.6. Застрахувати предмет іпотеки у день нотаріально го посвідчення цього Договору на повну вартість від ризи ків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування та надати Іпотекодержателю відповідний договір страхування. Договір страхування укладається на користь Іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика.

382

7. Отримати згоду Іпотекодержателя на те, щоб зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки; передавати предмет іпотеки в наступну іпотеку; відчужувати предмет іпотеки; передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

8. Сплачувати всі передбачені чинним законодавством України податки та збори, а також

нести інші витрати, пов'язані з предметом іпотеки.

9. Негайно на вимогу Іпотекодержателя відшкодовувати останньому всі витрати у зв'язку з вжиттям Іпотеко-держателем заходів щодо збереження та страхування предмета іпотеки.

3.2. Іпотекодавець має право:

1. Володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

2. Одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи.

3. Заповідати предмет іпотеки.

3.3. Обов'язки Іпотекодержателя:

3.3.1. Письмово у п'ятиденний строк повідомити боржника про відступлення прав за цим Договором і права вимоги за основним зобов'язанням (ст. 24 Закону України «Про іпотеку»).

3.4. Права Іпотекодержателя:

1. Вимагати від будь-яких третіх осіб припинення посягань на предмет іпотеки.

2. Вимагати від Іпотекодавця вжиття заходів, необхідних для захисту предмета іпотеки від посягань третіх осіб.

3. Звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно

383

до цього Договору та чинного законодавства України у разі, коли в момент настання терміну виконання Іпотекодавцем зобов'язань, забезпечених іпотекою за цим Договором, вони не будуть виконані.

4. За погодженням з Іпотекодавцем здійснювати переоцінку предмета іпотеки у зв'язку зі змінами кон'юнктури ринку, інших факторів.

5. За рахунок Предмета іпотеки погасити наявну заборгованість Іпотекодавця за Договором кредиту, а також витрати на здійснення вимог, забезпечених іпотекою.

6. Вимагати дострокового виконання зобов'язання, що випливає з Договору кредиту та забезпечене іпотекою, а якщо його вимога не буде задоволена, — звернути стягнення на предмет іпотеки у разі порушення Іпотекодавцем обов'язків, встановлених Договором іпотеки (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про іпотеку»).

7. У разі якщо суми від предмета іпотеки недостатньо для повного задоволення вимог Іпотекодержателя, отримати суму, якої не вистачає, з іншого майна боржника.

8. Задовольнити свої вимоги за рахунок сум страхового відшкодування у разі знищення, пошкодження або зіпсування предмета іпотеки.

9. У будь-який час протягом строку дії цього Договору за умови попереднього письмового повідомлення Іпотекодавця перевіряти документально і в натурі наявність, стан, умови збереження та користування предметом іпотеки без призупинення користування ним відповідно до його цільового призначення або інших порушень прав Іпотекодавця чи іншої особи, в тимчасовому користуванні якої знаходиться предмет іпотеки.

3.4.10. Вжити заходів для збереження чи страхування

384

предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт і вимагати від Іпотекодавця негайного відшкодування всіх витрат, понесених у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження та страхування Предмета іпотеки.

3.5. Інші права та обов'язки сторін встановлюються та виконуються сторонами цього Договору згідно з чинним законодавством.

## 4. ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ІПОТЕКИ

1. Право іпотеки виникає з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

2. Іпотека припиняється у разі: припинення основного зобов'язання; реалізації Предмета іпотеки відповідно до закону; набуття Іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання Договору іпотеки недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо Іпотекодавець не відновив її.

3. У разі часткового виконання Іпотекодавцем забезпечених іпотекою зобов'язань за Договором кредиту іпотека зберігається в первісному обсязі.

4. Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку (ст. 17 Закону України «Про іпотеку»).

5. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ. ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІЇТОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. Право звернення стягнення на предмет іпотеки для задоволення своїх вимог виникає у Іпотекодержателя в разі, коли зобов'язання не буде виконано у встановлений строк

385

(термін), а також в інших випадках, встановлених відповідно до Договору кредиту, цього Договору та відповідно до вимог законодавства.

2. У разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору Іпотекодержатель надсилає Іпо-текодавцю письмову вимогу про усунення порушення з вимогою про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на Предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога Іпотеко-держателя залишається без задоволення, Іпотекодержатель вправі розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки.

3. Цим Договором згідно зі ст. 36 Закону «Про іпотеку» встановлено застереження про задоволення вимог Іпотеко-держателя (далі — Застереження). До Застереження застосовуються норми Закону України «Про іпотеку», що регулюють договір про задоволення вимог Іпотекодержателя.

4. Відповідно до Застереження, звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється шляхом позасудового врегулювання на підставі цього Договору.

5. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

6. Застереженням передбачено, що за умови виникнення в Іпотекодержателя права звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до закону та умов цього Договору відбувається перехід до Іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання Договору кредиту в порядку, встановленому ст. 37 Закону України «Про іпотеку».

7. Застереження, зроблене в цьому Договорі за умови

386

виникнення в Іпотекодержателя права звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до закону та умов цього Договору, є правовою підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки згідно зі ст. 37 Закону України «Про іпотеку».

6. ВРЕГУЛЮВАННЯ МОЖЛИВИХ СПОРІВ

1. У разі виникнення між сторонами цього Договору спорів чи розбіжностей щодо виконання умов цього Договору чи у зв'язку із його виконанням сторони врегульовують їх

шляхом переговорів, консультацій із залученням незалежних фахівців, у тому числі науковців.

2. Спори та розбіжності, врегулювання яких не досягнуто шляхом переговорів та консультацій, вирішуються в судовому порядку.

7. ІНШІ УМОВИ

1. Вимоги законодавства щодо змісту, значення й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм роз'яснено нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей правочин не є фіктивним чи удаваним, тобто не є таким, що передбачено ст.ст. 234, 235 ЦК України. Правочин щодо відчуження Іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передання в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди Іпотекодержателя є недійсним (ст. 12 Закону України «Про іпотеку»).

2. Усі попередні заяви, домовленості чи угоди між сторонами щодо предмета цього Договору анулюються з моменту набрання чинності цим Договором.

3. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

387

4. Зміни і доповнення до цього Договору підлягають нотаріальному посвідченню. Відповідні відомості про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку згідно зі ст. 19 Закону України «Про іпотеку».

5. Усі витрати, пов'язані з оформленням та виконанням цього Договору, несе Іпотекодавець.

6. Нотаріусом роз'яснено сторонам, що згідно зі ст. 4 Закону України «Про іпотеку», ч. 2 ст. 577 ЦК України застава нерухомого майна (обтяження нерухомого майна іпотекою) підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законом.

7. Договір складено у трьох примірниках, два з яких передано сторонам, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, банківські реквізити та підписи сторін Посвідчувальний напис нотаріуса**

### 3.2.5. Договори про ПЕРЕДАЧУ МАЙНА у ВЛАСНІСТЬ

*Зразок договору купівлі-продажу садиби*

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ САДИБИ місто Харків, двадцять восьмого лютого дві тисячі шостого року

Ми, що нижче підписалися:
з однієї сторони, _____ (П.І.Б.),
що проживає в м. _____
_____ області по вул. _____, буд. _____, кв. _
, індивідуальний ідентифікаційний номер _____, далі

388

іменований, далі іменоване «Продавець», і,
з другої сторони, _____ (П.І.Б.),
що проживає в м. _____
_____області по вул. _____ , будинок_____ ,
квартира ____ , індивідуальний ідентифікаційний номер

_____, далі іменований «Покупець», діючи добровільно, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин, уклали цей Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Продавець зобов'язується переда ти майно у власність Покупцю, а Покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього визначену цим Дого вором грошову суму.

1.2. Майном, що відчужується за цим Договором від Продавця у власність Покупця, є садиба, що розташована в м. _____ по вул._____ , буд._____ і має такі характеристики:

1.2.1. Садиба розташована на земельній ділянці площею ____ ( _____ ) кв.м, що належить Продавцю на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії _____ __ № _____ , реєстраційний № _____ , виданим районною державною адміністрацією м._____ « _ » _____ р. на підставі розпорядження_____ _____ районної державної адміністрації м. _____ від « _» _____р. № _____ .

1.2.2. До складу садиби входять: один цегляний житло вий будинок з п'яти кімнат, позначених літерами «_», «_», «_», «_», «_», загальною площею_____ ( _____ і) кв.м,



житловою площею _____ ( _____ ) кв.м, позначений на плані присадибної ділянки літерою «А1», та дерев'яна споруда (сарай), позначена в технічній документації літерою «_».

1.2.3. Житловий будинок, що входить до складу садиби та відчужується за цим Договором, належить Продавцю на підставі Свідоцтва про право власності на житло серії_____ № _____ , виданого _____ районною державною адміністрацією м._____ « _ »_____ ___ р. на підставі розпорядження_____ районної державної адміністрації м. _____ від «__ » _____р. за № _____ . Зареєстровано в Реєстрі права власності на нерухоме майно, витяг № _ , ви даний КП «ХМБТІ» від «__ »_____ р., номер запису _____ .

1.3. Продавець стверджує, що на момент укладення цього Договору майно, що на підставі нього відчужується, не перебуває під арештом чи забороною, щодо нього не ведуться судові спори, воно не передане в іпотеку, у податковій заставі не перебуває, відносно нього не укладено будь-яких договорів щодо відчуження чи щодо користування з іншими особами, як місцезнаходження юридичної особи (юридична адреса) воно не використовується. Треті особи не мають прав на майно. Цей договір не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК України). Згода другого з подружжя на укладення цього

Договору отримана у встановленому законом порядку, нотаріально посвідчена нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Щулька Семена Васильовича від двадцять шостого лютого дві тисячі шостого року (реєстр. №4-17).

390

Відсутність заборони відчуження (арешту) майна під тверджується довідкою №_____ з _____ реєстру _____ від «__» _____ р. Відсутність податкової застави майна підтверджується витя гом з _____реєстру _____ № ____від «__ » _____ р.

4. Майно оглянуте Покупцем у день укладення цього Договору. На момент огляду недоліків, що перешкоджають використанню майна за цільовим призначенням, Покупцем не виявлено. Претензій до Продавця щодо якісних характеристик майна, яке відчужується за цим Договором, покупець не має.

5. Загальна вартість житлового будинку з господарчими будівлями згідно з витягом із Реєстру прав власності на нерухоме майно КП «ХМБТІ» від «_ » р. № ____становить _____ ( _____ ) гривень.

1.6. Згідно зі Звітом про нормативно-грошову оцінку зе мельної ділянки, що є в складі садиби, видано _____ (ким) « _ » _____ р., ціна земельної ділянки на дату оцінки становить_____ ( _____ ) гривень.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Продаж квартири за домовленістю сторін вчиняється за ( ) гривень, які сплачуються Покупцем у день нотаріального посвідчення цього Договору шляхом переказу на банківський рахунок Продавця, що вказаний наприкінці цього Договору.

2. Сторони встановили, що умови цього Договору щодо сплати його ціни застосовуються до відносин між ними, які виникають до державної реєстрації Договору (ч. 3 ст. 631 ЦК України).

391

2.3. Згідно з витягом із Реєстру _____ від « _» _____ р. № _____, загальна вартість квартири становить _____(_____) гривень.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Обов'язки Продавця:

1. Передати квартиру Покупцю у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.
2. Попередити Покупця про права третіх осіб на квартиру.
3. Попередити Покупця про всі відомі йому недоліки квартири.
4. Зберігати майно у випадку, якщо право власності на нього перейде до Покупця раніше передання речі.

3.2. Права Продавця:

1. Вимагати сплати встановленої ціни за квартиру відповідно до умов цього Договору.
2. Вимагати прийняття квартири Покупцем у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.

3.3. Обов'язки Покупця:

1. Сплатити за квартиру піну, встановлену цим Договором.

2. Прийняти квартиру у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.

3.4. Права Покупця:

3.4.1. Вимагати від Продавця передання квартири у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо житлових приміщень й умовам цього Договору.

392

3.4.2. Вимагати від Продавця виконання інших обов'язків за цим Договором.

3.5. Інші права та обов'язки сторін встановлюються щодо сторін цього Договору та виконуються ними згідно з чинним законодавством.

4. ІНШІ УМОВИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

1. Вимоги законодавства щодо змісту, значення й правових наслідків правочину, що вчиняється сторонами, їм роз'яснено нотаріусом. Зокрема, Покупцю відомо, що згідно зі ст. 6 ЖК України використання житлових приміщень для цілей промислового характеру не допускається. Сторони підтверджують, що цей договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину, тобто не є таким, що передбачено ст.ст. 234, 235 ЦК України.

2. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

3. Якщо Покупець прострочить сплату ціни за даним Договором більше ніж на п'ять днів, він сплачує Продавцю штраф у розмірі 10 (десяти) відсотків від суми невиконаного чи неналежно виконаного зобов'язання. Інша відповідальність встановлюється згідно з чинним законодавством.

4. Право власності переходить до Покупця з моменту державної реєстрації цього Договору (ч. 4 ст. 334 ЦК України).

5. Усі зміни та доповнення до цього Договору, зроблені за узгодженням сторін, повинні бути нотаріально посвідчені, що відповідає ст. 654 ЦК України.

6. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сторони несуть порівну.

7. Цей Договір підлягає державній реєстрації згідно зі

393

ст. 657 ЦК України. Право власності на квартиру підлягає державній реєстрації (ст. 182 ЦК України).

4.8. Договір укладено у двох примірниках, один з яких передано Покупцю, другий знаходиться у справах нотаріальної контори».

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін**

**Посвідчувальний напис, печатка нотаріуса**

*Зразок договору довічного утримання (догляду)*

**ДОГОВІР** ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

м. _____ , другого лютого дві тисячі четвертого року

Ми, що нижче підписалися,

з однієї сторони, _____ (П.І.Б), що проживає в м. _____

_____області по вул. _____ , буд. ____ , кв. _____,

індивідуальний ідентифікаційний номер_____

_, далі іменований "Відчужувач", та:

з другої сторони, _____ (П.І.Б), що проживає в м. _____об ласті по вул. _____, буд. ____ , кв._____, індивіду альний ідентифікаційний номер _____ , далі іменований "Набувач",

розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей Договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Відчужувач передає, а Набувач отримує у власність

394

квартиру на умовах цього Договору.

1.2. Квартира, що відчужується за даним Договором, роз ташована в місті Харкові по вул. _____ , буд. _____(_____), кв. ___(_____ ) та згідно з ві домостями, що викладено у Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно, що видано КП "ХМБТІ" від __ . _.2006 р. № _____, має такі характеристики:

Кількість кімнат: 3 (три), що позначені літерами „а", „б", „в"; коридор, що позначено літерами „т", „д", туалету „1", ванна кімната „2", кухня „3".

Загальна корисна площа: 87 кв.м.

Житлова площа: 56 кв.м.

1.3. Квартира належить Відчужувачеві на праві приватної власності і була отримана ним згідно з Договором дарування від шостого липня дві тисячі другого року, що посвідчений приватним нотаріусом_____ нотаріального окру гу Шулейком Петром Петровичем (реєстр. № _____). Зареєстровано в Реєстрі права власності на нерухоме майно. Витяг про Реєстрацію права власності від " " _____ ___р. № _____ .

1.4. Відчужувач стверджує, що на момент укладення цього Договору вказана вище квартира не перебуває під арештом чи забороною, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів з відчуження чи щодо ко ристування з іншими особами, як місцезнаходження юри дичної особи (юридична адреса) вона не використовуєть ся. Треті особи не мають прав на квартиру. Правочин не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК України). Згода іншого з подружжя на укладення цього Договору отримана

395

у встановленому законом порядку.

Відсутність заборони відчуження (арешту) квартири під

тверджується довідкою №_____ з Єдиного реєстру забо рон відчуження нерухомого майна від " " _____ _____р. Відсутність податкової застави квартири підтвер джується витягом № _____ з Державного реєстру застав рухомого майна про податкову заставу від " "

1.4.Загальна вартість квартири згідно з витягом із Реєстру прав власності на нерухоме майно КП "ХМБТІ" від " " _____ р. № _____ становить _____ ( _____ _____) гривень.

2. УТРИМАННЯ (ДОГЛЯД)

2.1. Матеріальне забезпечення з утримання (догляду), яке щомісячно має надаватись Відчужувачу, оцінюється сторонами в 400 (чотириста) гривень.

2.2. Утримання (догляд) визначається сторонами у вигляді:

а) забезпечення Відчужувача житлом шляхом збереження права безоплатного довічного проживання у кімнаті жилою площею 17 кв. м. у відчужуваній квартирі. У обох сторін є право користування допоміжними приміщеннями та службами квартири; забезпечення щоденним триразовим калорійним харчуванням (сніданок, обід і вечеря). У разі спорів з приводу достатності харчування, раціон складає дієтолог чи лікар. Вартість продуктів становить 300 (триста) гривень на місяць;

б) надання побутових послуг (прання постільної білизни здійснюється один раз на 14 днів, послуги перукарні забезпечуються та оплачуються Набувачем один раз на



місяць. Ремонт побутової, аудіо-, відеотехніки тощо забезпечується за необхідністю). Вартість надання побутових послуг оцінюється сторонами з розрахунку ЗО (тридцять) гривень на місяць;

в) щомісячно забезпечення відвідування театрів, філармонії, залу органної музики або інших концертних залів, що оцінюється сторонами у суму 15 (п'ятнадцять) гривень на місяць;

Г) забезпечення належними лікувальними засобами на підставі виданих лікарями рецептів в середньому на суму 55 (п'ятдесят п'ять) гривень на місяць чи 660 (шістсот шістдесят) гривень на рік.

2.3. Якщо в поточному місяці суми витрат на ліки будуть більшими чи меншими зазначеної у п. п. "г" п. 2.2. Договору середньомісячної суми, вважається належним виконанням відповідне перерахування суми на лікувальні засоби у наступних місяцях, але не більш ніж за один рік. Якщо суми, витрачені на ліки протягом календарного року, більше чи менше ніж 660 (шістсот шістдесяти) гривень на рік, нова розрахована сума витрат на ліки має бути вказана в цьому Договорі через укладення сторонами Додаткової угоди, що посвідчується нотаріально.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 3.1. Права Відчужувача:

3.1.1. Вимагати своєчасного та повного здійснення надання від Набувача згідно з п. 2 цього Договору.

3.1.2. Вимагати розірвання договору в разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків за цим Договором.

397

3.2. Обов'язки Набувача:

3.2.1. У встановлені строки та в необхідному обсязі здійснювати надання згідно із п. 2 цього Договору.

3.2.2. До смерті Відчужувача не вчиняти щодо майна, яке отримане за цим Договором, правочини купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, застави чи іншим способом не передавати майно у власність іншій особі.

3.3. Втрата (знищення), пошкодження квартири, одержаної Набувачем від Відчужувача, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу обов'язків Набувача, взятих ним за цим Договором.

3.4. У разі смерті Набувача обов'язки за договором переходять до тих спадкоємців, до яких перейде відчужена за цим Договором квартира. При відсутності у Набувача спадкоємців або при відмові їх від цього договору довічного утримання квартира, що відчужена з умовою довічного утримання, повертається Відчужувачеві.

4. ІНШІ УМОВИ

1. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається, сторонам роз'яснено нотаріусом. Зокрема, сторонам роз'яснено п. 13 Правил користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями.

2. Сторони підтверджують, що цей правочин не є фіктивним чи удаваним, тобто не є тпким, що передбачено ст.ст. 234, 235 ЦК України.

4.3. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін, а у випадку невиконання його умов і відмови від добровільного розірвання однією із сторін — у судовому порядку.

398

4. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством. Таке ж правило діє і у разі суперечності цього Договору чи його окремих пунктів обов'язковим для виконання сторонами чинним законодавчим актам чи їх окремим положенням.

5. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

6. Право власності на квартиру у Набувача виникає з моменту державної реєстрації договору, оскільки згідно з ч. 4 ст.334 ЦК України, якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у Набувача виникає з моменту такої реєстрації.

7. Усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням сторін повинні бути нотаріально посвідчені, згідно зі ст. 654 ЦК України.

4.8. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачуються Набувачем.

4.9. Цей Договір підлягає державній реєстрації (ст. 657 ЦК України). Право власності на квартиру підлягає державній реєстрації (ст. 182 ЦК України).

4.10. Договір складено у трьох примірниках, два з яких знаходяться у сторін, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, реквізити і підписи сторін Посвідчувальний напис нотаріуса**

*Короткий коментар до зразка договору довічного утримання (догляду)*

За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у

399

власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно, підлягає державній реєстрації. Право власності підлягає державній реєстрації.

Відчужувачем може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Набувачем може бути повнолітня дієздатна фізична або юридична особа. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду) на праві спільної сумісної власності. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним. Договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Майно, що належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, зокрема майно, що належить подружжю, може бути відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду). У разі смерті одного із співвласників майна, що було відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду), обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується. Якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання (догляду) може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном.

У договорі довічного утримання (догляду) можуть

400

бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. Якщо обов'язки набувача не були конкретно визначені або у разі виникнення потреби забезпечити відчужувача іншими видами матеріального забезпечення та догляду, спір має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності. Набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду). Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем.

Набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку

(квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі у договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій відчужувач має право проживати.

Матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом.

У разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне значення, обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою. Відмова відчужувача у наданні згоди на передання обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) іншій особі може бути оскаржена до суду. У цьому разі суд бере до уваги тривалість виконання договору та інші обставини, які мають істотне значення.

401

### 3.2.4. Управління майном

*Зразок договору управління майном*

ДОГОВІР
управління нерухомим майном
м. _____ , другого лютого дві тисячі четвертого року

Ми, що нижче підписалися:

- з однієї сторони, (П.І.БЇ. що проживає в м. області по вул. , буд. , кв. , індивідуальний ідентифікаційний номер , далі іменований "Установник та,

- з другої сторони, (П.І.Б), що проживає в м. області по вул. , буд. , кв. , індивідуальний ідентифікаційний номер , далі іменований "Управитель",

діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють вчинений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), уклали цей До-говір про таке:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Установник управління зобов'язується передати Управителеві на певний строк майно в управління, а Управитель зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах

402

Установника управління.

1.2. Перелік майна, що передається в управління: нерухоме майно, а саме — нежитловий будинок із земельною ділянкою, що знаходиться в місті Харкові по вул. _____ _____, будинок _____із земельною ділянкою (далі за

текстом — "Будівля").

1.3. До складу Будівлі згідно з витягом із Реєстру прав власності на нерухоме майно, що видано КП "ХМБТІ" від " " _____ р. № _____, входить один цегляний жилий будинок з п'яти кімнат загальною площею 350 (триста п'ятдесят) кв. м, житлового площею 298 (двісті дев'яносто вісім) кв. м., позначений на плані літерою "А1", та дерев'яна споруда (сарай), позначена в технічній документації літерою "б".

1.4. Вартість Будівлі згідно із Звітом про експертну оцін ку станом на " " _____ р., виданого експертом _____ (назва експертної установи), стано вить _____ ( _____) гривень.

1.5. Будівля належить Установнику управління на під ставі Свідоцтва про право власності серії _ №____ , вида ного Київською районною державною адміністрацією міста Харкова р. на підставі розпорядження Київської районної державної адміністрації міста Харкова від " " _____ __р. за № _____. Зареєстровано в Реєстрі права власності на нерухоме майно " " _____ р. за № ____ .

1.6. Будівля розташована на земельній ділянці площею 434 (чотириста тридцять чотири) кв. м, надана Установни ку управління в постійне користування згідно з Державним актом на право постійного користування землею (виданий міською державною адміністрацією " " ___:_____ Р-).

403

7. Сторони стверджують, що на час укладення цього Договору не існує жодних підстав, що унеможливлюють укладення цього договору чи його належного виконання сторонами.

8. Метою управління Будівлею є отримання прибутку від її використання. Зокрема, для цього передбачається пе-редання Будівлі Управителем у користування іншим особам за окремими правочинами як офісні приміщення, для забезпечення їх непромислової діяльності.

9. За цим Договором в Управителя не виникає право довірчої власності на отримане в управління майно (ч. 2 ст. 316, ч. 2 ст. 1029 ЦК України). Передача майна в управління не веде до переходу права власності на нього до Управителя.

10. У правочинах щодо майна, переданого в управління, які вчиняються у письмовій формі, вказується на те, що вони вчинені Управителем. У разі відсутності такої вказівки Управитель зобов'язується перед третіми особами особисто.

11. Вигоди від майна, що передане в управління, належать Установникові управління.

2.РОЗМ1Р І ФОРМА ПЛАТИ ЗА УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

1. Плата Управителю за цим Договором становить 5 (п'ять) відсотків від прибутку, отриманого від використання майна.

2. Управитель майном відраховує належні йому відповідно до п.п. 2.1. цього Договору грошові суми безпосередньо з доходів від використання майна, переданого в управління з періодичністю один раз на квартал.

404

3.СТРОК ДОГОВОРУ

1. Цей договір укладено строком на п'ять років.

2. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну Договору управління майном після закінчення його строку Договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 4.1. Права та обов'язки Управителя:

1. Управитель, здійснюючи довірче управління майном, вправі здійснювати відносно Будівлі будь-які юридичні і фактичні дії в інтересах Установника управління, що спрямовані на отримання (збереження) прибутку з Будівлі та досягнення мети управління, встановленої цим Договором.

2. Управитель вправі вчиняти правочини щодо переданої в управління Будівлі від свого імені, указуючи при цьому, що він є Управителем, а не власником майна.

3. Управитель відокремлює передане йому в довірче управління майно від іншого свого майна.

4. Управитель діє без довіреності.

5. Передане в управління майно обліковується в Управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться самостійний облік.

6. Для розрахунків відносно діяльності, пов'язаної з управлінням, Управитель відкриває окремий банківський рахунок.

7. Управитель самостійно і за свій рахунок: забезпечує схоронність майна; здійснює поточний і капітальний ремонт майна; здійснює експлуатацію інженерних мереж і електроустаткування; здійснює усі платежі, пов'язані з екс-



плуатацією Будівлі.

4.1.8. Управитель здійснює контроль за дотриманням протипожежних, санітарних і інших норм, установлених чинним законодавством.

4.1.9. Для захисту прав на майно, що знаходиться в довір чому управлінні, Управитель вправі вимагати всякого усу нення порушення його прав та посягань на Будівлю з боку третіх осіб.

4.1.10. Щорічно не пізніше десятого січня кожного року Управитель представляє Установнику управління звіт про свою діяльність з управління Будівлею. Звіт надається Ус тановнику управління в письмовій формі і має містити ін формацію про вчинені Управителем правочини і інші дії з майном, суми отриманих доходів за звітний період від використання Будівлі, суми витрат Управителя, пов'язані з виконанням зобов'язань за цим Договором.

До звіту Управитель має додати фінансові документи, що підтверджують інформацію, викладену в звіті.

4.1.11. Управитель здійснює довірче управління майном особисто.

Управитель може доручити іншій особі (замісникові) вчинити від його імені дії, необхідні для управління майном, якщо цього вимагають інтереси Установника управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний строк відповідні вказівки Установника управління. Управитель відповідає за дії обраного ним замісника як за свої власні.

4.1.12. Управитель управляє майном відповідно до умов договору. Управитель може відчужувати майно, передане в управління, вчиняти щодо нього договір застави лише за згодою Установника управління.

406

4.2. Права та обов'язки Установника управління:

1. Установник управління несе витрати з нотаріального оформлення і державної реєстрації цього договору.

2. Установник управління передає майно Управителю після державної реєстрації Договору, про що сторонами складається Акт передання майна в управління.

3. Установник управління протягом строку дії цього Договору вправі здійснювати контроль за діяльністю Управителя через ознайомлення з фінансовою, бухгалтерською й іншою документацією Управителя, огляд майна.

4. Установник управління сплачує Управителю винагороду, а також відшкодовує витрати Управителя в порядку, встановленому цим Договором.

4.3. Інші права та обов'язки сторін встановлюються щодо сторін та виконуються ними згідно з чинним законодавс твом законодавства.

5. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

3.1. Договір управління майном припиняється у разі: загибелі майна, переданого в управління; припинення цього Договору за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням його строку; визнання Управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті; відмови Установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю Управителя здійснювати управління майном; відмови Установника управління від договору з іншої, причини за умови виплати Управителеві плати, передбаченої договором; визнання фізичної особи - Установника управління банкрутом; повного завершення виконання сторонами договору управління майном; дострокового припинення управління майном та за іншими

407

підставами, встановленими у законі.

3.2. При припиненні цього Договору Будівля передається Установнику управління протягом трьох днів за актом пе-редання-приймання, що має бути підписаний сторонами та нотаріально посвідчений.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. Звернення стягнення на майно, передане в управління, за вимогою кредитора Установника управління не допускається, крім випадку визнання установника управління банкрутом або звернення стягнення за вимогою заставодержателя на майно, що є предметом договору застави.

2. У разі визнання Установника управління банкрутом цей Договір припиняється і майно, передане в управління, включається до ліквідаційної маси.

3. Управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботи про інтереси Установника управління або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати Установникові управління завдані збитки.

4. Управитель відповідає за завдані збитки, якщо не доведе, що вони виникли внаслідок непереборної сили, винних дій Установника управління або вигодонабувача.

6.5. Управитель несе субсидіарну відповідальність за боргами, що виникли у зв'язку із здійсненням ним управління, якщо вартості майна, переданого в управління, недостатньо для задоволення вимог кредиторів.

6.6. Субсидіарна відповідальність Управителя, п.п. 6.5 цього Договору настає також у разі вчинення правочинів з перевищенням наданих йому повноважень або встановлених обмежень, за умови, що треті особи, які беруть участь у правочині, доведуть, що вони не знали і не могли знати про



перевищення Управителем повноважень або встановлених обмежень. У цьому разі Установник управління може вимагати від Управителя відшкодування завданих ним збитків.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається, роз'яснено сторонам нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей договір не має характеру фіктивного чи удаваного правочину, тобто не є таким, що передбачено ст.ст. 234, 235 ЦК України.

2. Договір набирає чинності з моменту його державної реєстрації (ст. 640 ЦК України)

3. У разі переходу права власності на майно, що є предметом цього Договору, від Установника управління до іншої особи договір управління не припиняється, крім випадків, коли право власності на майно переходить внаслідок звернення на нього стягнення.

4. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

5. Усі зміни та доповнення до цього Договору, зроблені за узгодженням сторін, повинні бути нотаріально посвідчені, що відповідає вимогам ст. 654 ЦК України.

6. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору оплачує Установник управління.

7. Згідно зі ст. 1031 ЦК України, цей Договір управління підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

8. Договір складено у трьох примірниках, два з яких передано сторонам, третій знаходиться у справах нотаріальної контори.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін Посвідчувальний напис нотаріуса**

**409**

*Короткий коментар до договору управління майном*

Договір управління майном регламентує Глава 70 ЦК України.

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).

Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Законом чи договором управління майном можуть бути передбачені обмеження права довірчої власності управителя.

Предметом договору управління майном можуть бути: підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Не можуть бути предметом договору управління майном

грошові кошти, крім випадків, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом.

Майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, має обліковуватися в управителя на окремому балансі, і щодо нього вестися окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються на окремому банківському рахунку. Майно, набуте управителем у результаті управління майном, включається до складу майна, отриманого в управління.

Договір управління майном укладається в письмовій формі. Договір управління нерухомим майном підлягає но-

410

таріальному посвідченню і державній реєстрації.

Установником управління є власник майна. Але закон має й певні винятки з цього правила. Якщо власником майна є фізична особа, місце перебування якої невідоме або її визнано безвісно відсутньою, установником управління є орган опіки та піклування. Якщо власником майна є малолітня особа або фізична особа, яка визнана недієздатною, установником управління може бути опікун або орган опіки та піклування. Якщо власником майна є неповнолітня особа, установником управління є ця особа за дозволом батьків (усиновлювачів) або піклувальника. Якщо власником майна є особа, цивільна дієздатність якої обмежена, установником управління є її піклувальник. У разі переходу права власності на майно, що є предметом договору управління, від установника управління до іншої особи договір управління не припиняється, крім випадків, коли право власності на майно переходить внаслідок звернення на нього стягнення.

Управителем може бути суб'єкт підприємницької діяльності. Управителем не може бути орган державної влади, орган влади Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування, якщо інше не встановлено законом.

Вигодонабувач не може бути управителем. Управитель діє без довіреності. Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном.

Вигоди від майна, що передане в управління, належать установникові управління. Установник управління може вказати в договорі особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).

411

Істотними умовами договору управління майном є:

1) перелік майна, що передається в управління;

2) розмір і форма плати за управління майном.

Строк управління майном встановлюється в договорі управління майном. Якщо сторони не визначили строку договору управління майном, він вважається укладеним на п'ять років. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору управління майном після закінчення його строку договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

Управитель управляє майном відповідно до умов договору. Управитель може відчужувати майно, передане в управління, вчиняти щодо нього договір застави лише за згодою установника управління. Управитель має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на майно, передане в управління.Управитель управляє майном, як правило особисто. Винятки встановлено у ст. 1041 ЦК України.

Управитель, вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном,

зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те. шо він є управителем, а не власником майна. У правочинах щодо майна, переданого в управління, які вчиняються у письмовій формі, вказується, що вони вчинені управителем. У разі відсутності такої вказівки управитель зобов'язується перед третіми особами особисто.

Управитель може доручити іншій особі (замісникові) вчинити від його імені дії, необхідні для управління майном, якщо тте передбачено договором управління майном або цього вимагають інтереси установника управління або вигодонабувача у разі неможливості отримати в розумний строк відповідні вказівки установника управління. Управи-

412

тель відповідає за дії обраного ним замісника як за свої власні.

Управитель має право на винагороду, встановлену договором, а також на відшкодування необхідних витрат, зроблених ним у зв'язку з управлінням майном. Управитель майном, якщо це передбачено договором, має право відраховувати належні йому відповідно до частини першої цієї статті грошові суми безпосередньо з доходів від використання майна, переданого в управління.

Управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботи про інтереси установника управління або вигодонабувача, зобов'язаний відшкодувати установникові управління завдані збитки, а вигодонабувачеві - упущену вигоду. Управитель відповідає за завдані збитки, якщо не доведе, що вони виникли внаслідок непереборної сили, винних дій установника управління або вигодонабувача. Управитель несе субсидіарну відповідальність за боргами, що виникли у зв'язку із здійсненням ним управління, якщо вартості майна, переданого в управління, недостатньо для задоволення вимог кредиторів.

Договір управління майном припиняється у разі:

1) загибелі майна, переданого в управління;

2) припинення договору за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням його строку;

3) смерті фізичної особи - вигодонабувача або ліквідації юридичної особи - вигодонабувача, якщо інше не встановлено договором;

4) відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором;

5) визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті;

413

6) відмови управителя або установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю управителя здійснювати управління майном;

7) відмови установника управління від договору з іншої причини за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором;

8) визнання фізичної особи - установника управління банкрутом;

9) повного завершення виконання сторонами договору управління майном;

10) дострокового припинення управління майном, якщо
це передбачено цим договором, або за рішенням суду.

У разі відмови однієї сторони від договору управління майном вона повинна повідомити другу сторону про це за три місяці до припинення договору, якщо договором не встановлений інший строк.

У разі припинення договору управління майном майно, що було передане в управління, передається установникові управління, якщо інше не встановлено договором.

## 3.3. Зразки підприємницьких договорів. Інші юридичні документи, що підтверджують укладення, зміну, розірвання підприємницького договору

### 5.3.1. ГІЕрЕДАОГОВІрНІ ДОКУМЕНТИ

*Зразок протоколу про наміри укласти договір*

ПРОТОКОЛ №4
про наміри укласти договір
м._____ 24 червня 2006 р.

Ми, що нижче підписалися,
з однієї сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю " _____", в особі Директора _____ _____ (П.І.Б.), який діє на підставі Статуту, далі іменований "Сторона-1", та,
з другої сторони - Товариство з обмеженою відповідальністю " _____", в особі Директора _____ _____ (П.Т.Б.), який діє на підставі Статуту, далі іменоване "Сторона-2",
уклали цей Протокол про таке:
1. Сторони висловили намір укласти в майбутньому за дотримання умов цього Протоколу договір _____ _____ .
2. Для здійснення намірів щодо укладення Договору згідно з п. 1 цього Протоколу Сторони мають здійснити такі дії, що будуть відповідати їх намірам вчинити Договір у майбутньому:



2.1.
2.2. _____
3. Сторони домовились про виконання положень цього Протоколу протягом п'яти місяців, після чого одна із Сторін цього Протоколу виступає з офертою вчинити Договір, передбачений у п. 1 цього Протоколу, чи, у разі невиконання дій, передбачених цим Протоколом, він втрачає силу.
4. Сторони домовились розпочати переговори щодо ходу реалізації положень цього Протоколу через один місяць після його складення за місцезнаходженням Сторони — 1 (час зустрічі узгоджується у робочому порядку), а подальші зустрічі відбуватимуться за необхідністю, що визначається на кожній попередній зустрічі Сторін з питань здійснення положень цього Протоколу.
5. Цей Протокол не є попереднім договором.

6. Усі витрати на вчинення дій, визначених цим Протоколом, кожна із Сторін несе самостійно.

7. Складено у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із Сторін.

**Реквізити та підписи сторін**

*Короткий коментар до зразка протоколу про наміри укласти договір*

Сторони для оформлення своїх намірів вчинити договір у майбутньому можуть скласти відповідний протокол.

На відміну від попереднього договору протокол про наміри вчинити договір не породжує обов'язків вчинити основний договір у майбутньому, а лише припускає таку потенційну можливість.

У той же час існування протоколу про наміри вчинити договір є підставою для активних дій сторін, що відповід-



но до нього можуть проводити консультації та переговори, що сприяють формуванню оферти і в подальшому вчинити договір.

*Зразок попереднього договору.*

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР №23

місто_____ 22 липня 2006 р.

Ми, що нижче підписалися,

з однієї сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", в особі Директора_____ _____, який діє на підставі Статуту, далі іменоване „Сторона - 1",

з другої сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", в особі Директора _____ ____, який діє на підставі Статуту, далі іменоване "Сторона - 2",

керуючись ст. 182 Господарського кодексу України, уклали цей Договір про таке:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Сторона - 1 та Сторона - 2 зобов'язуються у строк не пізніше одного року з моменту укладення цього Договору укласти основний господарський договір на умовах, передбачених цим Договором.

1.2. Основний договір має містити такі умови:

1.2.1. Предмет основного договору: _____

1.2.2. Визначення ціни основного договору:



3. Строк основного договору: _____

4. Інші умови основного договору: _____

2. ПОРЯДОК ТА СТРОКИ ПІДГОТОВКИ ОСНОВНОГО ДОГОВОРУ

1. Проект Основного договору готує Сторона-1 та направляє Стороні-2 для узгодження.
2. Сторона-1 зобов'язується підготовити проект Основного договору і надати Стороні-2 до « » _____2007 р.
3. Сторона-2 у місячний строк після отримання від Сторони-1 проекту Основного договору зобов'язується надіслати Стороні-1 підписаний Основний договір[1] чи протокол розбіжностей до проекту Основного договору.

2.4. Якщо Сторона-1 отримує від Сторони-2 прото кол розбіжностей до проекту Основного договору, вона зобов'язана протягом десяти днів підписати протокол роз біжностей та разом з підписаним Основним договором направити Стороні-2. У разі непогодження з протоколом розбіжностей Сторона-1 зобов'язана протягом десяти днів скласти, підписати протокол узгодження розбіжностей до Основного договору та разом з підписаним Основним дого вором направити Стороні-2. У разі неузгодження протоколу узгодження розбіжностей до Основного договори сторони врегульовують виниклі спірні питання шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди — в судовому порядку.

[1] Сторона, що підготовила проект Основного договору надсилає цей документ у тому вигляді, як він буде імовірно підписаний сторонами. Юридично це вважається проектом Основного договору (договору поставки, договору будівельного підряду тощо). Якщо ж іншу сторону цей проект Основного договору повністю задовольняє, вона його підписує (підпис сторони, що склала проект вже миститься у ньому) і юридично проект стає Основним договором.



3.ІНШІ УМОВИ

3.1. Якщо одна з сторін ухиляється від укладання Основного договору, друга сторона має право вимагати укладення такого договору в судовому порядку.

3.2. Сторона, що необгрунтовано ухиляється від укладання Основного договору, повинна відшкодувати іншій стороні збиткі, заподіяні неукладенням Основного договору.

З.З.ЦейДоговірскладеноудвохоригінальнихпримірниках, які мають однакову юридичну силу і знаходяться у сторін. **Адреси, банківські реквізити, підписи сторін**

*Коментар до зразка попереднього договору*

Попередній договір може передувати укладенню більшості господарських договорів, які на відміну від попереднього називаються основними договорами. Основними договорами можуть бути договори перевезення, будівельного підряду, поставки, контрактації тощо.

За попереднім договором суб'єкт господарювання зобов'язується у певний строк, але не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору, вчинити основний **господарський** договір на умовах, передбачених попереднім договором.

Попередній договір повинен містити умови, що дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови основного договору. До укладення попередніх договорів не застосовується загальний порядок укладання господарських договорів.

У разі якщо сторона, яка уклала попередній договір, одержавши проект договору від іншої

сторони, ухиляється від укладання основного договору, друга сторона має право вимагати укладення такого договору в судовому порядку.

419

Зобов'язання вчинити основний договір, передбачене попереднім договором, припиняється, якщо до закінчення строку, в який сторони мають вчинити основний договір, одна із сторін не надішле проект такого договору другій стороні.

Відносини щодо укладення попередніх договорів регулюються Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України.

Угода сторін про наміри (протокол про наміри тощо) не визнається попереднім договором і не породжує юридичних наслідків.

### 3.3.2. Укладення, зміна, доповнення, розірвАння договору

***Зразки документів, що підтверджують укладення договорів шляхом обміну листами***

Нагадаємо, що вчинення правочину може оформлюватися шляхом обміну листами, телеграмами. Причому ст. 207 ЦК України встановлює, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Господарський кодекс України (ст. 181) також вказує на те, що допускається укладення господарських договорів у спрощений спосіб, тобто шляхом обміну листами, факсограмами, телеграмами, телефонограмами тощо, а також шляхом підтвердження прийняття до виконання замовлень, якщо законом не встановлено спеціальні вимоги до форми та порядку укладання даного виду договорів.

420

Якщо зміст договору викладений у кількох документах, якими обмінюються сторони, в них мають бути відображені істотні умови договору, а з тексту цих документів має випливати згода з цими умовами кожної із сторін, що укладає договір.

*Пропозиція вчинити договір (оферта), що оформлена у вигляді гарантійного листа*

Ф І Р М О В И Й Б Л А Н К

10.02.06 Вих. № 13/12
м. Харків
Директору ТОВ «Пролісок»
Васюку В.В.

---

м. Харків, вул. Шовкова, 7, оф. 12.

Гарантійний лист

Готові гарантовано відпустити Вам при повній попередній оплаті протягом березня поточного року бензин А-76 у кількості від __ тонн до ___ тонн за ціною ___ грн. за одну тонну (з урахуванням ТТДВ) на умовах самовивозу з нафтобази ТОВ «Нафта» (м. Харків, вул. К.Корка, 16). Строк для відповіді на цю пропозицію - до 13 лютого поточного року.

Директор

ТОВ «Нафта»(підпис)Півнюк П.П.

**М.П.**

421

*Відповідь на пропозицію вчинити договір із згодою вчинити договір на запропонованих умовах (акцепт), що оформлена у вигляді гарантійного листа*

Ф І Р М О В И Й Б Л А Н К

Вих. № 12/3 від 12.02.06 на. вх. № 13/12 від 10.02.06
м. Харків
Директору ТОВ «Нафта»
Півнюку П.П.

м. Харків, вул. Лісова, 7, оф. 12.

**Гарантійний лист**

Приймаємо Вашу пропозицію щодо постачання протягом березня поточного року бензину А-76 за ціною ___грн. за одну тонну (з урахуванням ПДВ) у кількості ___ тонн на загальну суму _____ грн. (з урахуванням ПДВ). Гарантуємо повну попередню оплату за вказану кількість бензину А-76 протягом двох днів з моменту отримання від Вас рахунку-фактури на вищезазначену суму. Зобов'язуємося забезпечити самовивіз бензину з нафтобази ТОВ «Нафта» (м. Харків, вул. К.Корка, 16) протягом березня поточного року.

Директор
ТОВ «Пролісок»(підпис)Васюк В.В.

**М.П.**

*Відповідь на пропозицію вчинити договір на інших, ніж було запропоновано, умовах (нова оферта), що оформлена у вигляді гарантійного листа*

422

Ф І Р М О В И Й Б Л А Н К

Вих. № 12/3 від 12.02.06 на. вх. № 13/12 від 10.02.06
м. Харків
Директору ТОВ «Нафта»
Півнюку П.П.

м. Харків, вул. Лісова, 7, оф. **12.**

**Гарантійний лист**

На Вашу пропозицію щодо постачання протягом березня поточного року бензину А-76 за ціною __ грн. за одну тонну (з урахуванням ПДВ) у кількості ____ тон на загальну суму _____ грн. (з урахуванням ПДВ) згодні за наступними умовами оплати. Гарантуємо повну оплату за вказану кількість бензину А-76 за таких умов: попередня оплата — _____ грн. (з урахуванням ПДВ) протягом двох днів з моменту отримання від Вас рахунку-фактури; решта суми - _____ грн. (з урахуванням ПДВ) буде сплачена нами на Ваш рахунок п'ятнадцятого березня поточного року. У разі прийняття Вами пропозиції зобов'язуємося забезпечити самовивіз бензину А-76 у кількості ___ тонн з нафтобази ТОВ «Нафта» (м. Харків, вул. К.Корка, 16) протягом березня поточного року.

Директор
ТОВ «Пролісок»(підпис)Васюк В.В.



*Інші юридичні документи, що підтверджують **наміри** чи укладення, зміну, розірвання підприємницького договору*

*Зразок протоколу розбіжностей*
До договору №34
від 13 лютого 2006 року

ПРОТОКОЛ РОЗБІЖНОСТЕЙ

місто Харків 14 лютого 2006 року

1. Щодо одержаного нами від ТОВ «Пролісок» Договору №34 від 13 лютого 2006 року (далі — Договору) маємо такі заперечення, які пропонуємо узгодити:

Номер підпункту ДоговоруНадана редакція ДоговоруРедакція Договору, що пропонуєтьсяПримітки

2. У разі згоди із запропонованою нами у п. 1 Протоколу розбіжностей редакцією Договору, просимо підписати та направити нам для підпису у двох примірниках протокол узгодження розбіжностей.

Директор
ТОВ «Метал»Іванов 1.1.

м.п.

*Короткий коментар до зразку протоколу розбіжностей* За наявності заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає **протокол розбіжностей,** про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденнии строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним

договором.

Застереження в договорі робиться таким чином. У розділі договору «інші умови», де іноді у договорах залишаються вільні рядки, вказується «З урахуванням протоколу розбіжностей». Якщо вільних рядків у розділі «інші умови» у договорі немає, в ньому наприкінці слід записати: «Додаток:
протокол розбіжностей на ____ сторінках» та поставити
підпис вповноваженої на укладення договору особи, печатку господарюючого суб'єкта.

Якщо сторона, що запропонувала проект договору, отримала від іншої сторони протокол розбіжностей, договір не вважається укладеним, оскільки в цьому випадку сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору. Такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся) згідно з ч. 8 ст. 181 Господарського кодексу України.

*Зразок протоколу узгодження розбіжностей* До Договору №34 від 13 лютого 2006 року

ПРОТОКОЛ УЗГОДЖЕННЯ РОЗБІЖНОСТЕЙ

місто Харків 15 лютого 2006 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «Пролісок» в особі Директора Петрова П.П., який діє на підставі Статуту, далі — «Сторона - 1»', та Товариство з обмеженою відповідальністю «Метал» в особі Директора Іванова 1.1.,

[1] Слід вказувати найменування сторін відповідно до договору, що змінюється та доповнюється



який діє на підставі Статуту, далі — «Сторона - 2»,

що далі за текстом іменуються як Сторони, узгодили розбіжності за Договором №34 від 13 лютого 2006 року (далі — Договором) та досягли згоди за його умовами.

Номер підпункту ДоговоруРедакція Договору, що запропонована «Стороною- ЬРедакція Договору, що запропонована «Стороною-2»Узгоджена Сторонами редакціяПримітки

| Сторона - 1 | Сторона - 2 |
|---|---|
| ТОВ «Пролісок» | ТОВ «Метал» |
| _____ | _____ |
| _____ (Петров П.П.) | _____(Іванов 1.1.) |
| м.п. | м.п. |

*Короткий коментар до протоколу узгодження розбіжностей* Після того, як сторона

отримала договір та вона не згодна з деякими його умовами, ця сторона складає протокол розбіжностей і передає його стороні, що склала проект договору.

Сторона, що склала договір, може у відповідь на отриманий від іншої сторони протокол розбіжностей, після узгодження умов, надіслати підписаний нею та пропонований для підпису іншою особою протокол узгодження розбіжностей.

У разі досягнення сторонами згоди щодо всіх або окремих умов, зазначених у протоколі розбіжностей, така згода

426

повинна бути підтверджена у письмовій формі **(протоколом узгодження розбіжностей,** листами, телеграмами, телетайпограмами тощо).

Підписаний сторонами протокол розбіжностей є невід'ємною частиною укладеного господарського договору-

*Додаткова угода про зміну та доповнення договору*

**ДОДАТКОВА УГОДА №1**
про зміну та доповнення договору
_____ № ___ від « » _____ 200 _ р.

місто _____ «» _____ 200 _ р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Пролісок» в особі Директора Петрова П.П., який діє на підставі Статуту, далі - «Сторона 1» , та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Метал» в особі Директора Іванова 1.1., який діє на підставі Статуту, надалі — «Сторона 2»,

уклали цю Додаткову угоду про таке:

1. У зв'язку з тим, що _____ (вказати обставини, що вплинули на зміну та доповнення Договору), Сторони дійшли згоди про внесення змін та доповнень до договору _____ № ___ від « » _____ 200 _ р. (далі — Договору).

2. Підпункт 2.1. Договору читати у зміненій редакції: « __ _____».

3. До підпункту 3.2. Договору внести зміни та читати піс-

427

ля слів « _____ » додатково наступний текст: «

4. Ця Додаткова угода набуває чинності з моменту її підписання сторонами.

5. Зобов'язання сторін, до виконання яких Сторони вже приступили, і виконання яких не може бути негайно змінено, мають бути виконані таким чином:

3.1. _____

5. 2. _____

6. Ця Додаткова угода складена у двох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної з сторін.

**Адреси, реквізити, підписи сторін**

*Короткий коментар до додаткової угоди про зміну та доповнення договору*

До договору, що уклали сторони, за настання певних обставин та у разі досягнення домовленості сторін, може бути внесено зміни (згідно з чим певна частина тексту договору: пункт, підпункт має читатися у новій редакції), а також доповнення (згідно з чим раніше досягнуті умови, пункти, підпункти договору набувають нового значення через прирощення до вже існуючого тексту нового тексту договору). Зміни та доповнення до договору можуть вноситись через укладення сторонами додаткових угод, які є невід'ємною частиною договору.

У разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо.

У разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домов-



леності про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни.

Зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

---

*Додаткова угода про розірвання договору*

ДОДАТКОВА ДОГОДА №2
про розірвання договору
№ ___ від « » _____ 200 _ р.

місто _____ «»_____ 200__р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Пролісок» в особі Директора Петрова П.П., який діє на підставі Статуту, далі — «Сторона 1», та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Метал» в особі Директора Іванова 1.1., який діє на підставі Статуту, далі — «Сторона 2»,

уклали цю Додаткову угоду про таке:

1. У зв'язку з тим, що _____ (вказати обставини, що вплинули на розірвання договору), Сторони дійшли згоди про розірвання договору _____ № __ від « » _____ 200_ р. (далі — Договору).

2. Ця Додаткова угода набуває чинності з моменту її під писання сторонами.



3. Зобов'язання Сторін за Договором припиняються з моменту підписання сторонами цієї

Додаткової угоди.

4. Зобов'язання сторін, до виконання яких Сторони вже приступили, і виконання яких не може бути негайно припинено, мають бути виконані таким чином:

4.1. _____

4.2. _____

5. Ця Додаткова угода складена у двох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.

**Адреси, реквізити, підписи сторін**

*Короткий коментар до додаткової угоди про розірвання договору*

У разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний чи змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;



3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд, на вимогу будь-якої із сторін, визначає наслідки розірвання договору виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору.

У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються.

У разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.

Сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо договір змінений або розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору.

Зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо



інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

?.3.3. Заміна осіб у зобов'язанні

*Зразок договору відступлення права вимоги (цесія)*

ДОГОВІР №12

відступлення права вимоги

місто _____ 12 червня 2006 року

Ми, що нижче підписалися:

з однієї сторони, Цедент - _____**(ПІБ),** далі іменований **«Первісний Кредитор»,**

з другої сторони, Цесіонарій — Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", в особі Директора _____ _____, який діє на підставі Статуту, далі іменоване **"Новий кредитор",**

керуючись ст.ст. 202-204, 512-519, 626, 627 ЦК України, уклали цей Договір про таке:

1. За цим договором Первісний кредитор здійснює відступлення права вимоги, а Новий кредитор приймає право вимоги боргу Первісним кредитором до Товариства з обмеженою відповідальністю " _____ ", місцезнаходження: м. _____, вул. _____ , буд. ____ , код ЄДРПОУ _____ , Директор ____ _____(названого у подальшому "Боржник"). До Нового кредитора переходять права



Первісного кредитора у зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав.

*2.* За цим Договором Новий кредитор набуває право (замість Первісного Кредитора) вимагати від Боржника належного виконання зобов'язань, а саме:

- сплати заборгованості із заробітної плати у сумі _____ _____ ( _____ ) гривень за січень-листопад дві тисячі третього року.

3. Право вимоги підтверджується довідкою з бухгалтерії Боржника за № ___ від " __"_____ р.

4. Часткова компенсація Первісному кредитору відступленого права вимоги в сумі _____ (_____ _____) гривень здійснена в день укладання цього Договору. Первісний кредитор свідчить, що отримав у Нового кредитора гроші в сумі _____ (_____ _____) гривень і претензій до нього щодо вказаного розрахунку не має.

5. До Нового кредитора переходять права вимоги виконання зобов'язання від Боржника.

6. Новий кредитор повідомлений Первісним кредитором про вимоги і уточнення, які існують у

Боржника на момент укладення цього Договору і які можуть бути висунуті Боржником проти його вимог.

7. Первісний кредитор зобов'язаний повідомити Боржника про відступлення права вимоги протягом __ ( _____ ) днів з моменту укладення цього Договору.

8. Первісний кредитор відповідає перед Новим кредитором за недійсність переданого за цим Договором права вимоги згідно зі ст. 519 ЦК України.

9. У випадках, не передбачених даним Договором, Сторони керуються чинним законодавством.

433

10. Цей Договір є укладеним з моменту його підписання сторонами.

11. Всі зміни та доповнення до цього Договору, зроблені за узгодженням Сторін, мають бути оформлені письмово та підписані Сторонами.

12. Договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної Сторони.

Адреси, **реквізити і підписи сторін**

*Зразок повідомлення боржника про цесію*

Товариству з обмеженою відповідальністю
" _____";
місцезнаходження: м. _____,
вул. _____, буд. ____,
код ЄДРПОУ_ _____ ,

_____ (П.І.Б заявника), що проживає в м. _____ _____ області по вул. _____, будинок____, квартира ____

**Заява**

**Я,** _____ **(П.І.Б),** цією Заявою повідомляю, що згідно зі ст. 516 ЦК України між мною, та Товариством з обмеженою відповідальністю " _____ ", місцезнаходження: м. _____ , вул. _____ , буд. ____ , код ЄДРПОУ_____ , (далі - "Новим кредитором"), було укладено Договір про відступлення права вимоги (цесію) від " "_____ року.

До Нового кредитора переходять належні мені права

434

кредитора у зобов'язанні між мною і Товариством з обмеженою відповідальністю " _____ " (назва одержувача заяви) щодо сплати заборгованості із заробітної платні у сумі____ ( _____ ) гривень за _____ місяць _____року.

(Підпис) ШБ Первісного кредитора Посвідчувальний напис нотаріуса

*Короткий коментар до зразка договору*
*відступлення права вимоги*

Ст. 512 ЦК України встановлює як одну з підстав заміни кредитора у зобов'язанні передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги).

Правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні вчиняється у такій самій формі, що і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається .новому кредиторові.

Правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні, яке виникло на підставі правочину, що підлягає державній реєстрації, має бути зареєстрований в порядку, встановленому для реєстрації цього правочину, якщо інше не встановлено законом.

До нового кредитора переходять права первісного кредитора у зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав, якщо інше не встановлено договором або законом.

Заміна кредитора не допускається у зобов'язаннях, нерозривно пов'язаних з особою кредитора, зокрема у зобов'язаннях про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю.

435

Порядок заміни кредитора у зобов'язанні: 1, Заміна кредитора у зобов'язанні здійснюється без згоди боржника, якшо інше не встановлено договором або за-

2. Якщо боржник не був письмово повідомлений про заміну кредитора у зобов'язанні, новий кредитор несе ризик настання несприятливих для нього наслідків. У цьому разі виконання боржником свого обов'язку первісному кредитору є належним виконанням.

В деяких випадках ЦК України передбачає можливість застосування відносин з відступлення права вимоги як складової частини у деяких окремих правовідносинах. Так, згідно із ст. 655 ЦК України до договору купівлі-продажу права вимоги (що є різновидом продажу майнових прав) застосовуються положення про відступлення права вимоги, якщо інше не встановлено договором або законом. Ч. 4 ст. 1016 ЦК України встановлює, що у разі порушення третьою особою договору, укладеного з нею комісіонером, комісіонер зобов'язаний негайно повідомити про це комітента, зібрати та забезпечити необхідні докази. Комітент має право вимагати від комісіонера відступлення права вимоги до цієї особи.

У деяких відносинах відступлення права вимоги впливає на виникнення зобов'язання (наприклад, зі сплати грошей) у сторін певного договору. Так, ст. 1084 ЦК України вказує, що якщо сума, одержана фактором від боржника, виявилася меншою від суми боргу клієнта перед фактором, який забезпечений відступленням права вимоги, клієнт зобов'язаний сплатити фактору залишок боргу.

Інколи правила про відступлення вимоги поширюються на інші відносини (за аналогією). Так, ст. 197 ЦК України

436

встановлює, що права, посвідчені іменним цінним папером, передаються у порядку, встановленому для відступлення

*Зразок договору про переведення боргу*

ДОГОВІР №13
про переведення боргу

місто _____ 12 червня 2006 року

Ми, що нижче підписалися:

з однієї сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", далі іменоване „Боржник",

з другої сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю _____ ", далі іменоване "Наступник",

керуючись ст.ст. 202-204, 513, 520-523, 626, 627 ЦК України, уклали цей Договір про таке:

1. За цим Договором сторони домовились про заміну Боржника в зобов'язанні шляхом переведення боргу від Боржника до Наступника.

2. Наступник бере на себе виконання зобов'язання зі сплати грошової суми у розмірі _____ (__ _____) гривень, що виникло на підставі Договору кредиту № _____ , укладеного " " _____ _____ року між Комерційним банком товариством з обмеженою відповідальністю " _____ ", місцезнаходження: м. _____ , вул. _____ , буд. ____ , код ЄДРПОУ _____ , зареєстрованим Національним банком України „ ___ " _____ р., реєстраційний № ___ , Статут якого в останній редакції зареєстровано Національним банком України „___ "_____ _____р., Реєстраційний № ___ , (далі — Кредитором)



та Боржником, далі за текстом "Договір кредиту". Строк виконання Договору кредиту спливає "___ " _____ ------ року.

3. Боржник переводить на борг в обсязі і на умовах, що існують у момент укладення даного Договору.

4. Боржник під час підписання цього Договору передав Наступнику правовстановлювальні документи, пов'язані з переведенням боргу, а саме: Договір кредиту між Кредитором та Боржником.

5. Сторони усвідомлюють, що з моменту укладення цього Договору Наступник бере на себе обов'язки Боржника і стає боржником за Договором кредиту між Кредитором та Боржником.

6. Згоду Кредитора на переведення боргу отримано, вона додається до цього Договору.

7. Наступник у зобов'язанні, що виникає із Договору кредиту, має право висунути проти вимоги Кредитора всі заперечення, що ґрунтуються на відносинах між Кредитором і Боржником.

8. Сторони усвідомлюють, що після виконання зобов'язання Боржника Наступником за Кредитним договором, Боржник має виконати на користь Наступника.

9. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством.

10. Цей Договір є укладеним з моменту його підписання

сторонами.

11. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням Сторін, мають бути вчинені у письмовій формі.

12. Договір складено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної Сторони.

**Адреси, реквізити і підписи сторін**

438

*Зразок заяви про згоду на переведення боргу*

( ПІБ заявника),

Директора
**Комерційного банку**
**товариства з обмеженою**
**відповідальністю** " _____
місцезнаходження: м._
вул.. _____ , буд.
код ЄДРПОУ _____
зареєстрованого Національним
банком України „__"_____ р.
реєстраційний № ___ , Статут
якого в останній редакції зареєстровано Національним
банком України „__"_____ р.,
Реєстраційний № _

ЗАЯВА

Цим, я_____ *(П.І.Б),* директор Комер
ційного банку товариства з обмеженою відповідальністю
**" _____", *що дію на підставі*_____**
від „___"_____р., відповідно до ст. 520 ЦК Ук
раїни ***висловлюю свою згоду на переведення*** *боргу,* що випли
ває з Договору кредиту № , укладеного „ "
_____ року між КБ ТОВ " _____ " та ТОВ « _____
_____», ***на умовах Договору кредиту, що існують на момент***
***написання цієї заяви.***

Висловлюємо згоду на те, що переведення боргу, зазначе
ного у цієї заяві, відбудеться до Товариства з обмеженою від
повідальністю " _____", місцезнаходження: м._____ ,

439

вул. _____ , буд. ____ , код ЄДРПОУ.
Директор _____ (П.І.Б.), який
діє на підставі Статуту ТОВ " _____ ", зареєстрованого
у _____ м. _____сьомо
го липня одна тисяча дев'ятсот дев'яносто дев'ятого року.

На момент написання цієї Заяви _____
(П.І.Б. боржника) має сплатити КБ ТОВ "_____ "

грошову суму у розмірі _____ ( _____ )
гривень за Договором кредиту №_____ , укладеним
"_" ----------Року.

Директор
**Комерційного банку товариства**
**з обмеженою відповідальністю**
**" _____",**
Підпис _____
М.П.

*Короткий коментар до документів про зміну боржника в зобов 'язанні*

Боржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою (переведення боргу) лише за згодою кредитора. Така згода може бути вчиненою у формі відповідної заяви.

Правочин щодо заміни боржника у зобов'язанні складається у такій самій формі, як і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторові.

Правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні, яке виникло на підставі правочину, що підлягає державній реєстрації, має бути зареєстрований у порядку, встановленому для реєстрації цього правочину, якщо інше не встановлено



законом.

Новий боржник у зобов'язанні має право висунути проти вимоги кредитора всі заперечення, що грунтуються на відносинах між кредитором і первісним боржником.

Порука або застава, встановлена іншою особою, припиняється після заміни боржника, якщо поручитель або заставодавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

Застава, встановлена первісним боржником, зберігається після заміни боржника, якщо інше не встановлено договором або законом.

### 3.3.4. Забезпечення виконання зобов'язань

*Зразок договору гарантії*

ДОГОВІР №34
гарантії
місто_____ , 22 липня 2006 р.

Ми, що нижче підписалися:

з однієї сторони, Комерційний банк товариство з обме женою відповідальністю " _____", в особі Директора _____ , який діє на підставі Ста туту, далі іменований ***„Гарант",*** та,

з другої сторони, Товариство з обмеженою відповідаль ністю " _____ ", в особі Директора _____

_____, який діє на підставі Статуту, далі іменоване ***"Кредитор"***,

керуючись §4 Глави 49, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей Договір про таке:

441

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Гарант гарантує перед Кредитором (Бенефіціаром) виконання Боржником (Принципалом) — Товариством з обмеженою відповідальністю " _____ __", місцезнаходження: м._____ , вул._____ , буд. ____, код ЄДРПОУ _____ , Статут ТОВ "___ _____" зареєстровано у _____ м._____" " _____року, - свого обов'язку, забезпеченого гарантією. Гарант відповідає перед Бенефіціаром за порушення зобов'язання боржником.

2. Гарантією забезпечено зобов'язання за Договором поставки від ,, " року, укладеного між Боржником і Кредитором та додатковими угодами до нього, які можуть бути укладені в майбутньому (далі за текстом - "Договором поставки").

3. Гарант ознайомлений з умовами Договору поставки, жодних заперечень, а також непорозумінь щодо змісту не має.

4. На момент підписання цього Договору не існує подій, що створюють загрозу його належному виконанню, про які сторони не повідомили одна одну.

2. СУТНІСТЬ, РОЗМІР І СТРОК ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ, ЗАБЕЗПЕЧЕННОГО ГАРАНТІЄЮ

2.1. Сутність виконання зобов'язання, забезпеченого гарантією, становить повернення суми боргу за Договором поставки у повному розмірі у строк до " __ " _____ р. За Договором поставки поставляється комп'ютерна техніка.

2.2. Розмір виконання зобов'язання, забезпеченого гарантією складає:_ __ гривень (з урахуванням ПДВ).

442

2.2.1. Сума за Договором поставки, що не сплачена Боржником Кредитору на момент встановлення гарантії, складає (_ __ ) гривень (з урахуванням ПДВ).

2.2.2. Сплата можливих штрафних санкцій, визначених Договором поставки.

2.3. Строк виконання зобов'язання, забезпеченого гарантією згідно із Договором поставки - ____ ( _____ ) _____ ( _____) Року.

2.4. У разі порушення Боржником зобов'язання, забезпеченого гарантією, Гарант зобов'язаний сплатити Кредиторові за його вимогою грошову суму протягом п'яти днів, починаючи з дня порушення Боржником зобов'язання від

повідно до умов гарантії.

5. Вимога Кредитора до Гаранта про сплату грошової суми відповідно до виданої ним гарантії пред'являється у письмовій формі. До вимоги додаються документи, вказані в гарантії.

6. У вимозі до Гаранта, разом з доданими до неї документами, Кредитор повинен вказати, у чому полягає порушення боржником основного зобов'язання, забезпеченого гарантією та підставу, що підтверджує порушення боржником основного зобов'язання.

2.7. Кредитор може пред'явити вимогу до Гаранта у межах строку, встановленого у цьому Договорі.

3.ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 3.1. Права Гаранта:

1. Гарант має право на оплату послуг, наданих йому Боржникові.
2. Гарант має право на зворотну вимогу (регрес) до

443

боржника в межах суми, сплаченої ним Кредиторові за гарантією.

3. Гарант не має права на зворотну вимогу (регрес) до Боржника у разі, якщо сума, сплачена Гарантом Кредиторові, не відповідає умовам гарантії, якщо інше не встановлено договором між гарантом і боржником.

4. Гарант має право відмовитися від задоволення вимоги Кредитора, якщо вимога або додані до неї документи не відповідають умовам цього Договору або якщо вони подані Гарантові після закінчення строку дії цього Договору.

3.2. Обов'язки Гаранта

1. У разі порушення Боржником зобов'язання, забезпеченого гарантією, Гарант зобов'язаний сплатити Кредиторові грошову суму відповідно до умов цього Договору.
2. Гарант, якому стало відомо про припинення гарантії, повинен негайно повідомити про це Боржника.
3. Після одержання вимоги Кредитора Гарант повинен негайно повідомити про це Боржника і передати йому копії вимоги разом з доданими до неї документами.
4. Гарант повинен розглянути вимогу Кредитора разом з доданими до неї документами у п'ятиденний строк і встановити відповідність вимоги та доданих до неї документів умовам гарантії.

3.2.5. Гарант повинен у той же день повідомити Кредитора про відмову від задоволення його вимоги.

3.2.6. Якщо Гарант після пред'явлення до нього вимоги Кредитора дізнався про недійсність основного зобов'язання або про його припинення, він повинен негайно повідомити про це Кредитора і Боржника. Повторна вимога Кредитора, одержана Гарантом після такого повідомлення, підлягає задоволенню.

444

3.2.7. Обов'язок Гаранта перед Кредитором обмежується сплатою суми, на яку видано гарантію. У разі порушення Гарантом свого обов'язку його відповідальність перед Кредитором також обмежується сумою, на яку видано гаран-

тіто

3.3. Права Кредитора

1. Кредитор може пред'явити вимогу до Гаранта у межах строку, встановленого у цьому Договорі.
2. Вимагати від Гаранта виконання обов'язків, встановлених цим Договором та законом.

3.4. Обов'язки Кредитора

3.4.1. Повідомляти Гаранта про хід виконання зобов'язання за Договором поставки з боку Боржника та надавати Гаранту відповідні документи.

2. Повідомити Боржника про те, що укладено даний Договір гарантії.

3. Кредитор не може передавати іншій особі право вимоги до Гаранта.

3.5. Інші права і обов'язки сторін виконуються Сторонами та встановлюються ними згідно з чинним законодавством.

4. ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ГАРАНТІЇ

1. Гарантія встановлюється з моменту підписання цього Договору.

2. Гарантія встановлена на строк до тридцятого червня дві тисячі четвертого року.

4.3. Зобов'язання Гаранта перед Кредитором припиняється у разі: сплати кредиторові суми, на яку видано гарантію; закінчення строку дії гарантії; відмови Кредитора від своїх прав за гарантією шляхом подання Гаранту письмової



заяви про звільнення його від обов'язків за гарантією.

5. ВРЕГУЛЮВАННЯ МОЖЛИВИХ СПОРІВ

1. У разі виникнення між Сторонами цього Договору спорів чи розбіжностей щодо виконання умов цього Договору або у зв'язку із його виконанням Сторони врегульовують їх шляхом переговорів та консультацій.

2. Спори та розбіжності, врегулювання яких не досягнуто шляхом переговорів та консультацій, вирішуються в судовому порядку.

6. **ІНШІ** УМОВИ

1. Зобов'язання Гаранта перед Кредитором не залежить від основного зобов'язання (його припинення або недійсності).

2. Всі попередні заяви, домовленості чи угоди між Сторонами з предмета цього Договору анулюються з моменту набрання чинності цим Договором.

3. У випадках, не передбачених даним Договором, сторони керуються чинним законодавством.

4. Усі зміни та доповнення до цього Договору, мають бути письмово оформлені і стають невід'ємною частиною цього Договору з моменту їх підписання Сторонами.

5. Договір складено у двох примірниках, які передано Сторонам цього Договору.

**Реквізити та підписи сторін**

### 3.3.5. Договори про ПЕРЕХІД МАЙНА у ВЛАСНІСТЬ

*Зразок примірного договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що підлягає продажу за конкурсом*



Затверджено Наказом ФДМУ N 241 Івід 22.08.2005 ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що підлягає продажу за конкурсом

(місце укладання, число, місяць, рік (прописом)

Ми, що нижче підписалися, _____

(назва та місцезнаходження органу приватизації) в особі

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
яка діє на підставі _____
(назва документа)

(далі - Продавець), з однієї сторони, та _____

(юридична особа, прізвище, ім'я та по батькові громадянина)
яка(е) зареєстрована(е) _____

(орган реєстрації, дата та реєстраційний номер)
в особі _____ ,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові громадянина)
яка діє на підставі _____ ,
(назва документа) (далі - Покупець), з другої сторони,
уклали цей Договір про нижче викладене:
1. Мета та предмет цього Договору
1.1. Продавець зобов'язується передати у власність По
купцю цілісний майновий комплекс _____

447

_____(далі - Об'єкт приватизації),
(повна назва об'єкта приватизації)
який розташовується за адресою:_____ на
земельній ділянці _____ (розмір земельної ділянки, під
стави права користування чи права власності), а Покупець
зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації і сплатити за
нього ціну відповідно до умов, що визначені в цьому Дого
ворі.

Об'єкт приватизації включає в себе всі його активи і пасиви, інвентар, обладнання, устаткування та інше майно згідно з матеріалами інвентаризації, за результатами якої складений зведений акт інвентаризації майна від _____
_____, затверджений _____ .
(число, місяць, рік) (назва органу приватизації)

Перелік нерухомого майна, яке передається у власність Покупцю, є невід'ємним додатком до цього Договору.

2. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору.

3. Згідно з висновком суб'єкта оціночної діяльності про вартість Об'єкта приватизації, який затверджений _____

(ким та коли затверджений) початкова вартість продажу Об'єкта приватизації без ПДВ за конкурсом становить _____ гривень.
(сума цифрами та прописом) На цю суму нараховується ПДВ у розмірі 20 %, що

становить _____гривень.
(сума цифрами та прописом)
Початкова вартість продажу Об'єкта приватизації за конкурсом з урахуванням ПДВ становить _____

448

_____гривень.
(сума цифрами та прописом)
1.4. Згідно з протоколом засідання конкурсної комісії _____, який затверджений _____ _____, (номер та дата) (ким та коли за тверджений)
остаточна вартість продажу Об'єкта приватизації за кон курсом становить _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гри вень.
(сума цифрами та прописом)
1.5. Указаний в цьому Договорі Об'єкт приватизації з урахуванням ПДВ продано за_____ гривень.
(сума цифрами та прописом)
При цьому сума ПДВ становить_____ ____гривень.
(сума цифрами та прописом)
2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт приватизації
2.1. Покупець зобов'язаний протягом 10 днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього
Договору внести _____
(сума цифрами та прописом)
гривень податку на додану вартість за придбаний Об'єкт приватизації.
Покупець зобов'язаний внести _____
(сума цифрами та прописом)
гривень за придбаний Об'єкт приватизації протягом 30 календарних днів з моменту переходу до нього права власності на Об'єкт приватизації. Строк оплати може бути

449

продовжений ще на ЗО календарних днів за умови внесення Покупцем не менше 50 відсотків від ціни продажу Об'єкта приватизації.
2. Розрахунки за придбаний Об'єкт приватизації здійснюються Покупцем шляхом безготівкового перерахування всієї суми зі свого рахунка на рахунок Продавця. Плата за Об'єкт приватизації вноситься на підставі цього Договору.
3. Розрахунки за Об'єкт приватизації здійснюються таким чином: податок на додану вартість в сумі

(сума цифрами та прописом)
гривень перераховується з рахунка Покупця _____

(номер рахунка та найменування банківської установи)
на рахунок Продавця_____

(номер рахунка та найменування банківської установи)
кошти Покупця в сумі _____

(сума цифрами та прописом)
гривень перераховуються з рахунка Покупця_____

(номер рахунка та найменування банківської установи)
на рахунок Продавця _____

(номер рахунка та найменування банківської установи) 3. Передання Об'єкта приватизації

1. Передання Об'єкта приватизації здійснюється Продавцем Покупцю в 3-денний строк після нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору.

2. Передання Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття Об'єкта приватизації Покупцем засвідчується актом

450

прийому-передання, який підписується сторонами.

4. Права та обов'язки сторін

1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків.

2. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

5. Обов'язки Покупця

3.1. Покупець зобов'язаний:

в установлений цим Договором строк сплатити податок на додану вартість;

в установлений цим Договором строк сплатити вартість продажу Об'єкта приватизації;

в установлений цим Договором строк прийняти Об'єкт приватизації;

виконувати умови продажу відповідно до протоколу засідання конкурсної комісії з визначення остаточного переможця конкурсу

(номер та дата)
який затверджений _____ :
(ким та коли затверджений)

а) ---------- ;

б) _____ ; -

здійснити необхідні заходи щодо вилучення Об'єкта приватизації з державного реєстру підприємств України, у тому числі анулювання печаток і штампів;

здійснити реєстрацію нерухомого майна, яке входить до складу Об'єкта приватизації, у бюро технічної інвентаризації;

надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості,

451

документи тощо про виконання умов цього Договору. Не перешкоджати Продавцю у здійсненні контролю за виконанням умов цього Договору;

3.2. Подальше відчуження та передання в заставу Покупцем

Об'єкта приватизації в період чинності умов цього Договору здійснюються за погодженням Продавця із забезпеченням переходу до нового власника всіх зобов'язань, невиконаних Покупцем на момент такого відчуження, відповідальності за їх невиконання,

визначених законодавством та цим Договором, прав та обов'язків Покупця згідно з законодавством України.

6. Обов'язки Продавця

Продавець зобов'язаний:

- передати Покупцю Об'єкт приватизації в установлений в цьому Договорі строк;
- повідомляти Покупця у разі несвоєчасного внесення платежів за Об'єкт приватизації;
- здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору.

7. Відповідальність Покупця

1. У разі порушення Покупцем строків оплати за Об'єкт приватизації чи строку перерахування податку на додану вартість, указаних у пункті 2.1 цього Договору, він сплачує пеню з сум недоїмки, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

2. У разі, якщо Покупець протягом 60 днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору не сплатить встановлену в цьому Договорі вартість, він сплачує неустойку в розмірі 20 відсотків від вартості

452

Об'єкта приватизації. При цьому результати конкурсу підлягають анулюванню, а Продавець може порушувати питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

7.3. У разі якщо Покупець в установлений цим Договором строк не прийняв Об'єкт приватизації, Продавець може порушувати питання про анулювання результатів конкурсу та про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань у період дії умов Договору купівлі-продажу.

5. Якщо Покупцем не виконується зобов'язання щодо збереження профілю діяльності Об'єкта приватизації, Покупець сплачує в Державний бюджет України штраф у розмірі 10 відсотків вартості придбаного Об'єкта приватизації.

6. У разі зменшення кількості робочих місць, яка встановлена цим Договором, Покупець сплачує штраф у розмірі 12 - кратного сумарного обсягу середньої заробітної плати всіх звільнених працівників і в місячний термін поновлює кількість скорочених робочих місць (крім випадків, пов'язаних із санацією та реструктуризацією підприємства).

7. У разі невиконання зобов'язань, визначених цим Договором, Покупець несе відповідальність згідно з чинним законодавством.

7.8. У разі невиконання Покупцем зобов'язань за цим Договором Продавець має право у встановленому законодавством порядку порушити питання про його розірвання та повернення Об'єкта приватизації за актом

453

прийому-передання у державну власність за рішенням суду.

7.9. У разі порушення Покупцем встановлених умовами Договору розміру та строку внесення інвестицій Покупець сплачує на користь Продавця пеню в розмірі 0,1 відсотка обсягу невнесених інвестицій за кожний день прострочення.

8. Гарантії та претензії

Продавець гарантує, що Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не

підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судових справ щодо нього немає.

9. Ризик випадкової загибелі Об'єкта приватизації

Ризик випадкової загибелі або псування Об'єкта приватизації несе Покупець з моменту набуття права власності на Об'єкт приватизації.

10. Форс-мажорні обставини

Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору у разі виникнення форс-мажорних обставин. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору через виникнення форс-мажорних обставин, повинна повідомити про це іншу сторону.

11. Вирішення спорів

Усі спори, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з тлумаченням розділів цього Договору, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством.

12. Зміни умов цього Договору та його розірвання

12.1. Зміни умов цього Договору здійснюються за погодженням сторін згідно з законодавством України.

12.2. У разі невиконання однією із сторін умов цього



Договору він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду або господарського суду, а Об'єкт приватизації повернутий у державну власність.

13. Витрати

Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

14. Додаткові вимоги

Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, державній реєстрації та реєстрації у відповідному органі місцевої Ради народних депутатів у місячний строк з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору.

Цей Договір складений у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Один примірник цього Договору зберігається у справах _____ , а інші видаються сторонам.

(назва органу нотаріату)

Повні юридичні адреси сторін:

| Продавець | Покупець |
|---|---|
| --- | --- |
| Продавець | Покупець |
| (підпис) | (підпис) |

*Зразок примірного договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що підлягає продажу на аукціоні*

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

купівлі-продажу цілісного майнового комплексу, що



підлягає продажу на аукціоні

(місце укладання, число, місяць, рік (прописом)

Ми, що нижче підписалися,_____

( назва та місцезнаходження органу приватизації)
в особі _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
яка діє на підставі _____

(назва документа) (далі - Продавець), з однієї сторони, та

(юридична особа, прізвище, ім'я та по батькові фомадянина)
яка(е) зареєстрована(е) _____

(орган реєстрації, дата та реєстраційний номер)
в особі __ _____

(посада, прізвище, ім'я та по батькові громадянина)
яка діє на підставі _____

(назва документа) (далі - Покупець), з іншої сторони, уклали цей Договір про нижчевикладене:

1. МЕТА ТА ПРЕДМЕТ ЦЬОГО ДОГОВОРУ

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність

456

Покупцю цілісний майновий комплекс _____ (далі - Об'єкт приватизації), (повна назва об'єкта приватизації)
який розташовується за адресою: _____

на земельній ділянці

(розмір земельної ділянки, підстави права користування чи права власності)

а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації і сплатити за нього ціну відповідно до умов, що визначені в цьому Договорі.

Об'єкт приватизації включає в себе всі його активи і пасиви, інвентар, обладнання, устаткування та інше майно, згідно з матеріалами інвентаризації, за результатами якої складений зведений акт інвентаризації майна від _____
_____, затверджений _____.
(число, місяць, рік) (назва органу приватизації)

Перелік нерухомого майна, яке передається у власність Покупцю, є невід'ємним додатком до цього Договору.

2. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору.

3. Згідно з висновком суб'єкта оціночної діяльності про вартість Об'єкта приватизації, який

затверджений _____

(ким та коли затверджений) початкова вартість продажу Об'єкта приватизації без ПДВ на аукціоні становить _____
_____гривень.
(сума цифрами та прописом)

457

На цю суму нараховується ПДВ у розмірі 20 %, що становить
_____гривень.
(сума цифрами та прописом)

Початкова вартість продажу Об'єкта приватизації на аукціоні з урахуванням ПДВ становить _____
_____гривень.
(сума цифрами та прописом)
1.4. Згідно з протоколом аукціону _____

(номер та дата)
який затверджений _____

(ким та коли затверджений) остаточна вартість продажу Об'єкта приватизації становить
_____гривень,
(сума цифрами та прописом) у тому числі ПДВ
_____гривень.
(сума цифрами та прописом) 1.5. Указаний в цьому Договорі Об'єкт приватизації з
урахуванням ПДВ продано за_____гривень.
(сума цифрами та прописом)
При цьому сума ПДВ становить_____ гривень.
(сума цифрами та прописом)

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ПРИДБАНИЙ ОБ'ЄКТ ПРИВАТИЗАЦІЇ
2.1. Покупець зобов'язаний протягом 10 днів з моменту

458

нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору внести _____

(сума цифрами та прописом) гривень податку на додану вартість за придбаний Об'єкт приватизації.
Покупець зобов'язаний внести _____

(сума цифрами та прописом)
гривень за придбаний Об'єкт приватизації протягом ЗО календарних днів з моменту переходу до нього права власності на Об'єкт приватизації. Строк оплати може бути продовжений

ще на ЗО календарних днів за умови внесення Покупцем не менше 50 відсотків від ціни продажу Об'єкта приватизації.

2.2. Розрахунки за придбаний Об'єкт приватизації здійснюються Покупцем шляхом безготівкового перерахування всієї суми зі свого рахунка на рахунок Продавця. Плата за Об'єкт приватизації вноситься на підставі цього Договору.

2.3. Розрахунки за Об'єкт приватизації здійснюються таким чином:

- податок на додану вартість в сумі _____

(сума цифрами та прописом)

гривень перераховується з рахунка Покупця _____

(номер рахунка та найменування банківської установи)

на рахунок Продавця _____

459

(номер рахунка та найменування банківської установи)

- кошти Покупця в сумі_____

(сума цифрами та прописом) гривень перераховуються з рахунка Покупця

(номер рахунка та найменування банківської установи)

на рахунок Продавця_____

(номер рахунка та найменування банківської установи)

3. ПЕРЕДАННЯ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

1. Передання Об'єкта приватизації здійснюється Продавцем Покупцю в 3-денний строк після нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору.

2. Передання Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття Об'єкта приватизації Покупцем засвідчується актом прийому-передання, який підписується сторонами.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків.

4.2. Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ПОКУПЦЯ 3.1. Покупець зобов язании:

460

в установлений цим Договором строк сплатити податок на додану вартість;

в установлений цим Договором строк сплатити вартість продажу Об'єкта приватизації;

в установлений цим Договором строк прийняти Об'єкт приватизації;

виконувати умови аукціону:

а) _____ ;

б) _____ ; ...

здійснити необхідні заходи щодо вилучення Об'єкта приватизації з державного реєстру підприємств України, у тому числі анулювання печаток і штампів;

здійснити реєстрацію нерухомого майна, яке входить до складу Об'єкта приватизації, у бюро технічної інвентаризації;

надавати Продавцю необхідні матеріали, відомості, документи тощо про виконання умов цього Договору. Не перешкоджати Продавцю у здійсненні контролю за виконанням умов цього Договору.

3.2. Подальше відчуження та передання в заставу Покупцем Об'єкта приватизації в період чинності умов цього Договору здійснюються за погодженням Продавця із забезпеченням переходу до нового власника всіх зобов'язань, не виконаних Покупцем на момент такого відчуження, відповідальності за їх невиконання, визначених законодавством та цим Договором, прав та обов'язків Покупця згідно з законодавством України.

## 6. ОБОВ'ЯЗКИ ПРОДАВЦЯ

Продавець зобов'язаний:

передати Покупцю Об'єкт приватизації в установлений в

461

цьому Договорі строк;

повідомляти Покупця у разі несвоєчасного внесення платежів за Об'єкт приватизації;

здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору.

## 7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПОКУПЦЯ

1. У разі порушення Покупцем строків оплати за Об'єкт приватизації чи строку перерахування податку на додану вартість, вказаних у пункті 2.1 цього Договору, він сплачує пеню з сум недоїмки, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

2. У разі, якщо Покупець протягом 60 днів з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору не сплатить встановлену в цьому Договорі вартість, він сплачує неустойку в розмірі 20 відсотків від вартості Об'єкта приватизації. При цьому результати аукціону підлягають анулюванню, а Продавець може порушувати питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

3. У разі, якщо Покупець в установлений цим Договором строк не прийняв Об'єкт приватизації, Продавець може порушувати питання про анулювання результатів аукціону та про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань у період дії умов Договору купівлі-продажу.

5. Якщо Покупцем не виконується зобов'язання щодо збереження профілю діяльності Об'єкта приватизації,

462

Покупець сплачує в Державний бюджет України штраф у розмірі 10 відсотків вартості придбаного Об'єкта приватизації.

6. У разі зменшення кількості робочих місць, яка встановлена цим Договором, Покупець

сплачує штраф у розмірі 12 кратного сумарного обсягу середньої заробітної плати всіх звільнених працівників і в місячний термін поновлює кількість скорочених робочих місць (крім випадків, пов'язаних із санацією та реструктуризацією підприємства).

7. У разі невиконання зобов'язань, визначених цим Договором, Покупець несе відповідальність згідно з чинним законодавством.

7.8. У разі невиконання Покупцем зобов'язань за цим Договором Продавець має право у встановленому законодавством порядку порушити питання про його розірвання та повернення Об'єкта приватизації за актом прийому-передання у державну власність за рішенням суду.

7.9. У разі порушення Покупцем встановлених умовами Договору розміру та строку внесення інвестицій Покупець сплачує на користь Продавця пеню в розмірі 0,1 відсотка обсягу невнесених інвестицій за кожний день прострочення.

8. ГАРАНТІЇ ТА ПРЕТЕНЗІЇ

Продавець гарантує, що Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судових справ щодо нього немає.

463

9. РИЗИК ВИПАДКОВОЇ ЗАГИБЕЛІ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

Ризик випадкової загибелі або псування Об'єкта приватизації несе Покупець з моменту набуття права власності на Об'єкт приватизації.

10. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору у разі виникнення форс-мажорних обставин. Сторона, яка не може виконати умови цього Договору через виникнення форс-мажорних обставин, повинна повідомити про це іншу сторону.

11. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

Усі спори, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з тлумаченням розділів цього Договору, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством.

12. ЗМІНИ УМОВ ЦЬОГО ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

12.1. Зміни умов цього Договору здійснюються за погодженням сторін згідно з законодавством України.

12.2. У разі невиконання однією із сторін умов цього Договору він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду або господарського суду, а Об'єкт приватизації повернутий у державну власність.

11 ВИТРАТИ

Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його

464

нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

14. ДОДАТКОВІ ВИМОГИ

Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, державній реєстрації та реєстрації у відповідній місцевій Раді народних депутатів у місячний строк з моменту нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Цей Договір складений в 3 примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Один примірник цього Договору зберігається у справах _____, а інші видаються сторонам.

(назва органу нотаріату)

Повні юридичні адреси сторін:

Продавець Покупець

Продавець Покупець

-

(підпис) (підпис)

### 3.3.6. ДОГОВОРИ Про ПЕрЕХІД МАЙНА у ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

*Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності*

Затверджено
Наказом Фонду державного
майна України
• N 1774 від 23.08.2000

465

## ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності

Місто_____ ,_____ року
(число, місяць, рік)

(повна назва Орендодавця)
_____(далі - Орендодавець)
в особі

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
який діє на підставі_____ ,
(назва документа, N наказу)
з одного боку, та _____
(повна назва особи
Орендаря), (надалі - Орендар) в особі
_, (посада, прізвище, ім'я та по
батькові), який діє на підставі
(статут, довіреність тощо)
з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно

(повна назва)
(надалі - Майно), площею_____ кв. м,



розміщене за адресою: _____
_____, на _____ поверсі(ах)
_____(будинку, приміщення,
будівлі) _____ ,
що знаходиться на балансі _____ ,
вартість якого визначена згідно з актом оцінки і становить
за_____ (експертною оцінкою,
залишковою вартістю) _____
_____грн.
Майно передається в оренду з метою _____

2. УМОВИ ПЕРЕДАННЯ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передання Майна.

2. Передання майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно.

Власником майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передання майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем

(Орендодавцю або Балансоутримувачу) Орендар повертає Майно Орендодавцю (Балансоутри-

467
мувачу) аналогічно порядку, встановленому при передання майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання сторонами акта приймання-передання.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передання покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Кабінетом Міністрів України, і становить без ПДВ за перший місяць оренди _____грн.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

У разі, якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (при відсутності інформації про індекс інфляції), цей пункт викладається в такій редакції:

"3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Кабінетом Міністрів України і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) -_____ _____грн.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ визначається шляхом коригування орендної плати за

468
базовий місяць на індекси інфляції за _____
---------- •
(місяці, роки)

2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3. Орендна плата перераховується до державного бюджету та
(Орендодавцеві, балансоутримувачу)
у співвідношенні 70 % до 30 %
(або: 30 % до 70 %) щокварталу не пізніше 12 числа місяця, наступного за звітним кварталом.

У разі оренди іншого, крім нерухомого, майна, вся орендна плата перераховується орендодавцю.

4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.3. співвідношенні, відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі _____облікової ставки НБУ на

дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

469

3.7. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечуються у вигляді

(авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за ____ місяці; застави майна або майнових прав; банківської гарантії; право утримання продукції або іншого майна Орендаря)

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна.

5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його

470

балансову

вартість на користь Орендодавця, в порядку, визначеному законодавством.

5.6. Щоквартально, до 12 числа місяця, наступного за останнім місяцем звітного кварталу, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку).

7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству,

вказаному Орендодавцем, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передання його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

8. Вчинити з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ Орендар має право:

1. Використовувати орендоване Майно Підприємства відповідно до його призначення та умов цього Договору.

2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого майна, здавати їх у суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим Договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не тягне зміни вартості Підприємства і не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій,

471

є власністю Орендодавця і направляються на відтворення основних фондів.

6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

6.4. Ініціювати списання орендованого Майна балансоутримувачем.

6.5. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.6. Орендар має право передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які випливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.

7. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ Орендодавець зобов'язується:

1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

472

Договір може містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень майна:

7.4. Відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім

невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення в межах суми збільшеної вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

7.5. У судовому порядку Орендодавець може бути звільнений від обов'язку відшкодувати Орендарю вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, якщо доведе, що витрати Орендаря на ці поліпшення підвищують вартість орендованого Майна.

8. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного невиконання умов цього Договору.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.



10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

І 0.1. Цей Договір укладено строком на _____ , який діє з "___"_____ 200_ р. до "___ " _____ _____200_ р. включно.

2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення, законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням арбітражного суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення

власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір

474

вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

10.7. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації орендованого майна Орендарем;

загибелі орендованого Майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням арбітражного суду;

банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

9. Взаємовідносини сторін, не вреіульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця, Орендаря.

11, ПЛАТІЖНІ ТА ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець

Орендар

12. ДОДАТКИ

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою

475

частиною. До цього Договору додаються: розрахунок орендної плати;

акт оцінки вартості Майна, що передається в оренду;

акт приймання-передання орендованого Майна.

Орендодавець Орендар

**М. П.** **М. П.**

*/Тримірний договір про відшкодування витрат*

*балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю*

ДОГОВІР

про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю

Місто_____ ,_____ року
(число, місяць, рік)

(повна назва Балансоутримувача орендованого майна)
_____ (надалі - Балансоутри-
мувач), в особі

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
який діє на підставі_____
(назва документа, N наказу) з одного боку,
та _____
(повна назва особи Орендаря)
(надалі - Орендар), в особі_____

476

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)
який діє на підставі_____
(статут, довіреність тощо) з іншого боку, уклали цей Договір про нижче зазначене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Балансоутримувач _____
(повна назва)
забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою: _____ , _____ _____ (надалі - Будівля), загальною площею___ ____кв. м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, якщо інше не випливає з характеру послуг, наданих Балансоутримувачем за цим Договором.

Крім пропорційно займаної площі, Договір може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів; за кількістю джерел електрообладнання. У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій - пропорційно до займаної площі.

Орендар користується приміщенням, яке складається з

(перелік і вид елементів приміщення)
загальною площею _____ кв. м, розміщене на ___ поверсі(ах)

Будівлі, вартістю (залишковою, експертною)_____
_____грн. (надалі - орендоване Приміщення) відповідно до плану розміщення приміщення, що додається до договору.

Орендоване Приміщення використовується для цілей____

(виробництво, офіс, торгівля тощо)

2. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Балансоутримувач Будівлі зобов'язується забезпечити:

2.1.1. Виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхіднихжитловихумовіздійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цим Договором.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифу на послуги.

2.2. Орендар зобов'язується:



2.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

2.2.2. Своєчасно інформувати Балансоутримувача або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, Приміщення.

2.2.3. Не пізніше _____ числа місяця, наступного за звітниммісяцем, вносити платунарахунокБалансоутримувача Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку _____ облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочення.

4. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання приміщення і усунення неполадок.

5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3. ПРАВА СТОРІН

3.1. Балансоутримувач Будівлі має право: 3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з

479

вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Договору.

3.2. Орендар має право:

3.2.і. Вимагати при потребі від Балансоутримувача позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

2. У разі незабезпечення виконання вимог пункту 2.1.1 і неприйняття необхідних заходів щодо підприємств, що обслуговують Будівлю, припинити внесення платежів за обслуговування та ремонт Будівлі до усунення виявлених недоліків.

3. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т. п.), зменшити місячну плату за таким видом послуг на %.

4. Вимагати від Балансоутримувача відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цим Договором, в судовому порядку.

3.2.5. Інші умови:

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

4.1.За невиконання або неналежне виконання зобов'язань

480

за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

4.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів вирішуються у судовому порядку.

5. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

3.1. Цей Договір укладено строком на _____ , який діє з "___" _____ 200_ р. по "___ " ____ __200_ р. включно.

3.2. Зміни або доповнення до цього Договорудопускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення

строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря, або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

481

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;

в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для кожної із сторін.

6. ПЛАТІЖНІ ТА ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Балансоутримувач _____

Орендар _____

7. ДОДАТКИ ДО ЦЬОГО ДОГОВОРУ Є ЙОГО НЕВІД'ЄМНОЮ І СКЛАДОВОЮ ЧАСТИНОЮ.

До цього Договору додаються:

1. План розміщення Приміщення
2. Перелік робіт щодо утримання та ремонту Будівлі
3. Розрахунок щомісячних платежів за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

Балансоутримувач Орендар

**М. П.** **М. П.**

482

*Зразок договору найму будівлі на строк до одного року'* ДОГОВІР №34 найму будівлі

м. _____ , 12 липня 2006 р.

Ми, що нижче підписалися,

з однієї сторони, АТ «Метал» в особі Голови правління Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймодавець», та

з другої сторони, ТОВ «Джерела» у особі Директора Петрова Петра Петровича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймач»,

керуючись §4 Глави 58 Цивільного кодексу України, ст. ст. 179-181 Господарського кодексу України, уклали цій Договір про таке:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Наймодавець зобов'язується передати Наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Наймач зобов'язується прийняти у тимчасове оплатне володіння і користування майно, обумовлене цим договором і повернути його Наймодавцю в тому ж вигляді з урахуванням нормального зносу.

1.2. Предметом найму є нерухоме майно (будівля), а саме: нежитлова будівля "А-1", що знаходиться в місті _____ по вул. _____, будинок ____ (далі за текстом —

[1] Договір найму будівлі на строк один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України)



"Будівля"), та має такі характеристики:

1.2.1. Будівля розташована на земельній ділянці розміром ____(_ _____.) гА, що належить Наймодавцю на праві приватної власності згідно з Державним актом про право приватної власності на земельну ділянку серії _____ № _____ , реєстраційний № _____ , виданим районною державною адміністрацією міста _____ " ___ _" _____ р. на підставі розпорядження _____ _____ районної державної адміністрації міста _____ ____ від " " _____ р. № _____.

1.2.2. Будівля має такі характеристики:

1.2.2.1. Загальна площа_____ кв.м. Кількість приміщень — три: перше — "1" площею ____кв.м.; друге — "2" площею ___ кв.м., третє — "З" площею ____ кв. м., коридор "а" площею __ кв. м., туалет "б" площею ___ кв. м.

1.2.2.2. Кількість поверхів - один.

1.2.2.3. Вартість орендованого об'єкта згідно зі Звітом про експертну оцінку станом на " ___ "_____ _р., виданим експертом ДП " _____", становить ___ ( _____ ) гривні.

1.2.3.Будівля належить Наймодавцю на підставі Свідоцтва про право власності серії __ № ___ , виданого _____ _____ районною державною адміністрацією міста ____ _____ " " _____ р. на підставі розпорядження _____ районної державної адміністрації міста _____ від " " _____ _____ р. за № _____. Зареєстровано в Реєстрі права власності на нерухоме майно за №___ від " " _____ р.

1.2.4. Сторони стверджують, що на час укладення цього Договору не існує жодних підстав, що унеможливлюють його укладення чи належне виконання сторонами.

484

1.3. Будівля передається у найм для забезпечення непромислової діяльності юридичних та фізичних осіб і має використовуватись як нежиле приміщення.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

1. Плата, яка справляється з Наймача будівлі (плата за користування Будівлею), складається з плати за користування приміщеннями Будівлі і плати за користування земельною ділянкою, на якій розташована Будівля.

2. Загальний розмір плати за користування Будівлею становить суму ____ ( _____) гривень на місяць.

2.3. Розрахунки проводяться щомісячно шляхом перерахування Наймачем до п'ятого числа наступного за звітним місяця повної суми плати за користування будівлею на особистий рахунок Наймодавця в банку за реквізитами, що вказані наприкінці цього Договору. Про зміну банківського рахунку Наймодавець має завчасно повідомити Наймача в письмовій формі. Відповідна заява Наймодавця має бути переданою через нотаріуса.

3. СТРОК ДОГОВОРУ

3.1. Цей Договір укладено строком на одинадцять місяців.

3.2. Якщо жодна із сторін не заявить про припинення цього Договору після спливу цього строку, він вважається знов укладеним на тих самих умовах на той самий строк.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАННЯ ТА ПОВЕРНЕННЯ БУДІВЛІ

4.1. Передання Будівлі в найм здійснюється таким чином:

485

4.1.1. Передання Будівлі в найм має бути здійснена протягом п'яти днів з моменту підписання цього Договору.

2. За результатами передання Будівлі в найм у той же день Наймачем і Наймодавцем складається та підписується акт приймання-передання будівлі. Цим сторони підтверджують виконання вимог ч. 1 ст. 795 ЦК України.

3. Будівля вважається переданою в найм з моменту підписання акту приймання-передання будівлі.

4.2. Повернення Будівлі з найму здійснюється таким чином:

1. Передання Будівлі з найму має бути здійснена безпосередньо після припинення цього Договору.

2. У день повернення Будівлі з найму за його результатами Наймачем і Наймодавцем складається акт передання-приймання будівлі, який підписується ними. Цим сторони підтверджують виконання вимог ч. 2 ст. 795 ЦК України.

3. Будівля вважається поверненою Наймодавцю з моменту підписання акту передання-

приймання будівлі.

5. **ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН 3.1.**Обов'язки Наймодавця:
- не втручатися у користування Будівлею Наймачем, якщо воно здійснюється відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства;
- передати Будівлю Наймачу в обумовлені цим Договором строки;
- підписати акти приймання-передання і передання-приймання будівлі, що складені відповідно до цього Договору;
- здійснювати капітальний ремонт будівлі.

486

3.2. Права Наймодавця:
- здійснювати перевірку стану Будівлі та порядку її використання;
- отримувати плату за користування Будівлею у повному обсязі;
-вимагати проведення поточного ремонту Будівлі;

5.3. Обов'язки Наймача:
- використовувати Будівлю за цільовим призначенням відповідно до цього Договору та закону;
- своєчасно та в повному обсязі вносити плату за користування Будівлею;
- здійснювати поточний ремонт Будівлі;
- нести поточні витрати щодо експлуатації будівлі (сплату комунальних послуг тощо);
- утримувати орендований об'єкт у належному стані;
- не здійснювати без письмової згоди Наймодавця поліпшень, що не можуть бути відокремлені від Будівлі без її пошкодження; перебудову, добудову, перепланування Будівлі; поліпшень, що ведуть до створення нової речі; до зміни цільового призначення Будівлі;
- підтримувати прилеглі до Будівлі території і земельну ділянку в належному санітарному стані;
- застрахувати Будівлю на строк дії цього Договору;
- безперешкодно допускати Наймодавця для перевірки використання Будівлі відповідно до умов цього Договору;
- підписати акти приймання-передання і передання-приймання будівлі, складені відповідно до цього Договору;

5.3. Права Наймача:
- обладнати Будівлю (встановити меблі, офісну техніку тощо) на свій розсуд;
- здавати Будівлю в піднайм за згодою Наймодавця;

487

4. Наймач самостійно і від свого імені укладає договори на надання комунальних послуг та постачання електроенергії, води, тепла із організаціями- постачальниками. Укладені таким чином копії договорів Наймач надає Наймодавцю у десятиденний термін з моменту укладення

відповідних договорів.

5. Інші права та обов'язки сторін - відповідно до чинного законодавства.

6. **ІНШІ УМОВИ**

**6.1.** У випадках, не передбачених даним Договором, сторони керуються чинним законодавством. Таке ж правило діє у разі суперечності цього Договору імперативним нормам чинних законодавчих актів.

6.3. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.

6.4. Цей Договір зберігає чинність при відчуженні будівлі Наймодавцем (ст. 770 ЦК України).

6.6. Усі зміни та доповнення до цього Договору, зроблені за узгодженням сторін, мають бути ними підписані та оформлюються у вигляді додаткових угод, які є невід'ємною частиною цього Договору.

6.9. Договір складено у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної з сторін.

Адреси, банківські реквізити, печатки і підписи сторін

**Зразок акта передання-приймання будівлі у найм**

Додаток до
Договору найму будівлі №34
від 12 липня 2006 р.

488

АКТ ПЕРЕДАННЯ-ПРИЙМАННЯ БУДІВЛІ

м._____ , 13 липня 2006 р.

Ми, що нижче підписалися,

АТ «Метал» в особі Голови правління Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймодавець», та

ТОВ «Джерела» у особі Директора Петрова Петра Петровича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймач»,

сторони Договору найму будівлі №34 від 12 липня 2006 року, надалі — Договору найму, склали цей Акт про те, що:

І.Цим Актом підтверджується виконання Наймодавцем обов'язку з передання будівлі Наймачу за Договором найму.

2. Будівля передана Наймодавцем Наймачу у стані, що відповідає умовам Договору найму. Недоліків, що перешкоджають використанню будівлі відповідно до умов Договору найму немає.

3. Наймодавець передав Наймачу комплект ключів від вхідних дверей, а також внутрішніх приміщень будівлі.

**Підписи, печатки сторін**

*Зразок акту приймання-передання будівлі з найму*

Додаток до
Договору найму будівлі №34

від 1 липня 2006 р.

АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАННЯ БУДІВЛІ

м. _____ , «»_____200__ р.

489

Ми, що нижче підписалися:

АТ «Метал» в особі Голови правління Іванова Івана Івановича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймодавець», та

ТОВ «Джерела» у особі Директора Петрова Петра Петровича, який діє на підставі Статуту, далі за текстом «Наймач»,

сторони Договору найму будівлі №34 від 12 липня 2006 року, надалі — Договору найму, склали цей Акт про те, що:

І.Цим Актом підтверджується виконання Наймачем обов'язку з повернення будівлі Наймодавцю за Договором найму.

2. Цей Акт складено за результатами повернення будівлі з найму Наймачем Наймодавцю за Договором найму. Будівля передана Наймачем Наймодавцю у тому ж стані, що й була передана в найм з урахуванням нормального зносу. Недоліків немає.

3. Наймач повернув Наймодавцю комплект ключів від вхідних дверей, а також внутрішніх приміщень будівлі.

**Підписи, печатки сторін**

*Короткий коментар до зразків документів щодо найму будівлі*

Наймбудівлі або іншоїкапітальноїспорудирегламентується ст.ст. 793-797 ЦК України. Слід зазначити, що ці норми не поширюється на найм (оренду) житла, оскільки останнє регламентовано окремо Главою 59 ЦК України.

Щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди слід зазначити таке.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх

490

окремої частини) укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше одного року, підлягає державній реєстрації.

Передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

Повернення наймачем предмета договору найму оформлюється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

Одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користуван ня земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі,

необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Якщо наймодавець не є власником земельної ділянки, вважається, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої

491

капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

### 3.3.7. Договори про НАДАННЯ послуг

*/Тримірний договір про перевезення вантажів автомобільним транспортом у місцевому та міжміському сполученні*

Затверджено Наказом Мінтрансу України
№ 363 від 14.10.97
Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
20 лютого 1998 р. за N 128/2568

Додаток 1
до Правил перевезень вантажів
автомобільним транспортом в Україні ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР про перевезення вантажів автомобільним транспортом у місцевому та міжміському сполученні

_____ (місто, село) "___ " _____ 199_ р.

_____, (докладне найменування Перевізника) _____ _____ в особі _____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові - повністю), що діє на підставі _____ ___ (зазначається найменування документа, що дає право на укладення договору), з однієї сторони, та

492

(докладне найменування Замовника)_____ _____в особі_____(посада, прізвище, ім'я та по батькові - повністю), що діє на підставі _____ _____(зазначається найменування документа, що дає право на укладення договору), з другої сторони, уклали цей договір про нижченаведене.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Замовник зобов'язується надавати для перевезення вантажі, а Перевізник приймати їх обсягом _____ тис.т та _____тис.км за номенклатурою і по кварталах, обумовле

них цим договором (згідно з додатком 1, що є невід'ємною частиною цього договору).

1.2. Перевізник виконує для Замовника перевезення ван тажів обсягом _____ тис.автомобіле-год., обумовленим додатком 2, що є невід'ємною частиною цього договору.

3. Згідно з цим договором і в межах квартального плану Перевізник та Замовник за днів до початку кожного місяця кварталу спільно визначають конкретні місячні плани з декадними плановими завданнями на перевезення вантажів (згідно з додатком 3).

4. Перевізник зобов'язаний виконувати перевезення, а Замовник має забезпечити приймання та відпуск вантажів щодня у _____ зміни протягом _____ (зазначається найменування днів тижня, включаючи вихідні та святкові дні).

1.5. Перевізник виконує для Замовника пов'язані з пере везенням вантажів такі види транспортно-експедиторських операцій та послуг:

---------- _ ----------•



1.6. Договірна орієнтовна вартість транспортних послуг за цим договором становитиме: за тонни перевезеного ван тажу (всього) _____гривень; за перевезення вантажів автомобілями, виходячи з оплати їх роботи за виконані авто-моб.-години і кілометр пробігу (всього) _____ гривень; за транспортно-експедиторські операції (всього)_____ гривень. Разом _____гривень.

2. УМОВИ ПЕРЕВЕЗЕНЬ

2.1. Перевезення вантажів, включаючи й автомобілями, робота яких оплачується за автомоб.-годину, виконуються Перевізником лише на підставі заявок, що подає Замовник за формою відповідно до додатка 4 не пізніше___ год.дня, що передує дню перевезення, а при міжміських перевезеннях - за __ годин до дня перевезення.

У разі термінового перевезення вантажів за згодою Перевізника Замовник подає заявку в той самий день.

До заявки, крім термінових, має бути доданий погоджений сторонами за договором графік виконання перевезень із зазначенням добового або середньодобового обсягу перевезень вантажів (із розподілом по змінах роботи), початку та закінчення роботи кожної зміни.

За узгодженням із Перевізником заявка на перевезення вантажів може бути подана телефонограмою або по міжмашинних зв'язках "ЕОМ - ЕОМ" із повідомленням усіх потрібних відомостей.

2.2. Перевізник зобов'язаний:

2.2.1. Визначити типи та кількість автомобілів, потрібних для перевезення вантажу, зазначеного в заявці.

2.2.2. Забезпечити своєчасне подання автомобільного рухомого складу до всіх пунктів навантаження в години,

зазначені в узгодженому сторонами графіку.

3. Подати під навантаження справний рухомий склад, придатний для перевезення вантажу відповідно до заявки.

4. Забезпечити збереження вантажу з моменту його прийняття для перевезення та до моменту видачі в пункті призначення правоуповноваженій на одержання вантажу особі.

2.3. Замовник зобов'язаний:

2.3.1 .До прибуття автомобіля під навантаження підготувати вантаж для перевезення (затарувати, опломбувати, замаркувати, підгрупувати по вантажоодержувачах, заповнити в документах на перевезення вантажів потрібні відомості по кожному вантажоодержувачу окремо, виписати у разі потреби перепустки на право проїзду автомобіля до місця навантаження і на право вивезення вантажу).

2.3.2. Перевірити поданий рухомий склад, включаючи й універсальні контейнери, з комерційного погляду для забезпечення як фізичного, так і якісного збереження пред'явленого вантажу.

2.3.3. Утримувати під'їзні шляхи до пунктів вантаження та розвантаження, вантажно-розвантажувальні майданчики, рампи тощо у справному стані, який би відповідав повному дотриманню норм охорони праці і техніки безпеки для водіїв та інших працівників Перевізника, а також забезпечити безперешкодний і безпечний рух та вільне маневрування автомобілів (автопоїздів) вантажністю до _____ т при одночасному фронті навантаження (розвантаження) для _____автомобілів (автопоїздів). Мати пристрої для освітлення робочих місць та під'їзних шляхів до них при роботі у вечірній та нічний час і потрібні для вантаження (розвантаження) приладдя та допоміжні матеріали.



2.3.4. Забезпечити своєчасне та повне оформлення у встановленому порядку транспортних документів і дорожніх листів, відмічати у товарно-транспортних накладних фактичний час прибуття та відправлення автомобілів із пунктів вантаження та розвантаження.

5. Надавати в пунктах виконання вантажно-розвантажувальних робіт водіям та іншим представникам Перевізника для службового користування телефонний зв'язок.

6. При виконанні централізованих перевезень забезпечити в'їзд рухомого складу на свою територію для виконання навантажувальних і розвантажувальних робіт позачергово відповідно до узгодженого сторонами графіка.

2.3.7. Пред'являти для перевезення дрібногуртові вантажі по можливості сформованими у більш великі пакети, на піддонах або в контейнерах.

2.4. Перевізник не відповідає за якість та масу нетто вантажів, які затарені, упаковані або опломбовані вантажовідправником.

5. Оформлений дорожній лист, завірений Перевізником, при пред'явленні водієм, який виконує обов'язки експедитора, є підставою для одержання ним вантажу для перевезення з матеріальною відповідальністю Перевізника.

6. Вантаження та розвантаження вантажів здійснюються за домовленістю сторін.

7. Додаткові умови:_____

3. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

3.1. Розмір плати за перевезення вантажів та інші операції й послуги, пов'язані з перевезенням, і строки розрахунків визначаються сторонами угодою довільної форми, що є

496

невід'ємною частиною цього договору.

3.2. Розрахунки між Перевізником та Замовником здійснюються відповідно до чинного законодавства і в обумовлені угодою строки.

На вимогу Замовника при обумовленні розміру плати за транспортні послуги Перевізник подає калькуляцію витрат.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

1. Перевізник і Замовник у випадку невиконання або неналежного виконання зобов'язань по цьому договору несуть взаємну матеріальну відповідальність у межах, передбачених чинним законодавством України та взаємною угодою, укладеною відповідно до п.3.1 договору.

2. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін відповідно до вимог чинного законодавства.

У випадку, коли інша сторона не згодна з цим, розірвання договору здійснюється у судовому порядку.

4.3. Перевізник несе матеріальну відповідальність за збереження вантажу від повної чи часткової втрати, ушкодження чи псування при перевезенні у розмірі фактичної шкоди, окрім випадків, передбачених законодавством України.

4.4. Спори, що виникають в процесі виконання цього договору, вирішуються згідно з чинним законодавством України.

5. ТЕРМІН ДІЇ ЦЬОГО ДОГОВОРУ ТА ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

3.1. Термін дії цього договору встановлюється з _____ ____по _____

3.2. Юридичні адреси сторін:

497

" Перевізник _____

телефон факс телекс те-

летайп _____

Розрахунковий рахунок N у відділенні банку

міста _____

Замовник _____

телефон факс телекс те-

летайп _____

Розрахунковий рахунок N у відділенні банку

міста _____

Перевізник Замовник

(підпис і печатка) (підпис і печатка)
19 р. 19 р

### 3.3.8. Комерційна концесія

*Зразок договору комерційної концесії* ДОГОВІР КОМЕРЦІЙНОЇ КОНЦЕСІЇ

м. _____ 2 липня 2006 року

Ми, що нижче підписалися,

з однієї сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю "_____", в особі Директора _____ _____ (П.І.Б.), який діє на підставі Статуту, далі іменоване "Правоволоділець", та,

з другої сторони, Товариство з обмеженою відповідальністю " _____ ", в особі Директора _____ _____ (П.І.Б.), який діє на підставі Статуту, далі іменоване "Користувач",

керуючись Главою 76, а також ст.ст. 202-204, 626, 627 ЦК України, уклали цей Договір про таке:

498

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Правоволоділець зобов'язується надати Користувачу за плату право користування комплексом належних Правоволодільцю прав з метою продажу товарів та надання послуг.

1.2. Правоволоділець передає Користувачу комплекс належних Правоволодільцю виключних прав з метою продажу всієї групи товарів, які виробляються Правоволодільцем особисто:

1.2.1. На використання фірмового найменування і комерційного позначення Правоволодільця - "Продукти Прикарпаття";

1.2.2. На використання товарного знака, що зареєстрований Держпатентом України і зазначений як "Продукти Прикарпаття", вигляд якого наведено в додатку № 1 до цього Договору.

3. На використання комерційного досвіду та ділової репутації Правоволодільця.

4. На надання покупцям (замовникам) додаткових послуг, на які вони могли б розраховувати, купуючи (замовляючи) товари безпосередньо у Правоволодільця.

1.3. Використання комплексу приналежних Правоволодільцю виключних прав, що перелічено у п.п. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 цього Договору з метою виготовлення будь-якої продукції (товару) Користувачем особисто чи на його вимогу третіми особами - забороняється.

1.4. Договір цей укладено без надання Користувачу можливості укладання договору комерційної субконцесії згідно зі ст. 1119 ЦК України.

2. ТЕРИТОРІЯ І СФЕРА ВИКОРИСТАННЯ ПРАВ

2.1. Відповідно до ст. 1116 ЦК України, сторони цього

499

Договору домовилися про використання предмета Договору без зазначення території використання щодо певної сфери цивільного обороту.

3. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Користувач зобов'язаний:

- використовувати торговельну марку та інші позначення Правоволоділь визначеним у Договорі способом;
- забезпечити відповідність якості товарів (робіт, послуг), що виробляються (виконуються, надаються) відповідно до Договору комерційної концесії, якості аналогічних товарів (робіт, послуг), що виробляються (виконуються, надаються) Правовол од ільцем;
- дотримуватися інструкцій та вказівок Правоволоділь, спрямованих на забезпечення відповідності характеру, способів та умов використання комплексу наданих прав використанню цих прав Правоволоділь;
- надавати покупцям (замовникам) додаткові послуги, на які вони могли б розраховувати, купуючи (замовляючи) товари (роботи, послуги) безпосередньо у Правоволоділь;
- інформувати покупців (замовників) найбільш очевидним для них способом про використання ним торговельної марки та інших позначень Правоволоділь за Договором комерційної концесії;
- не розголошувати секрети виробництва Правоволоділь, іншу одержану від нього конфіденційну інформацію.

3.2. Правоволоділець зобов'язаний:

- передати Користувачеві технічну та комерційну доку
ментацію і надати іншу інформацію, необхідну для здійснен
ня прав, наданих йому за Договором комерційної концесії,
а також проінформувати Користувача та його працівників з

500

питань, пов'язаних із здійсненням цих прав;

- забезпечити державну реєстрацію договору;
- надавати Користувачеві постійне технічне та консультативне сприяння, включаючи сприяння у навчанні та підвищенні кваліфікації працівників.

3.3. Кожна із сторін має право вимагати належного виконання обов'язків від іншої сторони.

4. ВИНАГОРОДА І ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

1. Винагорода за користування комплексом прав, передбачених п.п. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3 цього Договору, установлюється сторонами у вигляді фіксованих рівних періодичних платежів.
2. Розмір одного платежу становить 12 000 (дванадцять тисяч) гривень на місяць.
3. Оплата повинна провадитися Користувачем щомісячно не пізніше п'ятого числа місяця, наступного за звітним, шляхом перерахування коштів на рахунок Правоволоділь, вказаний наприкінці цього Договору.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПРАВОВОЛОДІЛЬЦЯ ЗА ВИ
МОГАМИ, ЩО ПРЕД'ЯВЛЯЮТЬСЯ ДО КОРИСТУВАЧА

3.1. Правоволоділець несе субсидіарну відповідальність за вимогами, що пред'являються до

Користувача, у зв'язку з невідповідністю якості товарів (робіт, послуг), проданих (виконаних, наданих) Користувачем.

6. СТРОК ДОГОВОРУ

6.1. Даний Договір набуває чинності з моменту його реєстрації у державному органі, що здійснив реєстрацію Правоволодільця, до дванадцятого жовтня дві тисячі деся-

501

того року.

6.2. Користувач, який належним чином виконував свої обов'язки, має право на укладення договору комерційної концесії на новий строк на тих же умовах. Законом можуть бути встановлені умови, за яких Правоволоділець може відмовитися від укладення договору концесії на новий строк.

7. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Особливі умови, що дозволяється вказувати в подібних Договорах згідно зі ст. 1122 ЦК України в цьому Договорі відсутні.
2. Умова цього Договору чи додаткових умов до нього, відповідно до якої Правоволоділець має право визначати ціну товару (робіт, послуг), передбаченого Договором, або встановлювати верхню чи нижню межу цієї ціни, є нікчемною.
3. Перехід виключного права на об'єкт права інтелектуальної власності, визначений у Договорі комерційної концесії, від Правоволодільця до іншої особи не є підставою для зміни або розірвання Договору комерційної концесії.
4. У випадках, не передбачених даним Договором, сторони керуються чинним законодавством.
5. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.
6. Усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням сторін, мають бути вчинені у письмовій формі.
7. Цей Договір підлягає державній реєстрації органом, який здійснив державну реєстрацію Правоволодільця, а саме: місцевим виконкомом м. .
8. У відносинах, з третіми особами сторони цього Дого-

502

вору мають право посилатися на нього лише з моменту його державної реєстрації. У разі зміни цього Договору щодо відносин з третіми особами сторони Договору комерційної концесії мають право посилатися на зміну Договору лише з моменту державної реєстрації цієї зміни.

7.9. Договір укладено у двох примірниках, - по одному для кожної із сторін.

**Адреси, банківські реквізити і підписи сторін**

*Коментар до зразка договору комерційної концесії*

За договором комерційної концесії одна сторона (право-володілець) зобов'язується надати другій стороні (користувачеві) за плату право користування відповідно до її вимог комплексом належних цій стороні прав з метою виготовлення та (або) продажу певного виду товару та (або) надання послуг. Відносини, пов'язані з наданням права користування комплексом прав, регулюються ЦК України та іншим законодавством.

Предметом договору комерційної концесії є право на використання об'єктів права інтелектуальної власності (торговельних марок, промислових зразків, винаходів, творів, комерційних таємниць тощо), комерційного досвіду та ділової репутації. Договором комерційної

концесії може буги передбачено використання предмета договору із зазначенням або без зазначення території використання щодо певної сфери цивільного обороту.

Сторонами в договорі комерційної концесії можуть бути фізична та юридична особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності.

Договір комерційної концесії укладається в письмовій формі. У разі недодержання письмової форми договору

503

концесії такий договір є нікчемним. Договір комерційної концесії підлягає державній реєстрації органом, який здійснив державну реєстрацію право володільця. Якщо право-володілець зареєстрований в іноземній державі, реєстрація договору комерційної концесії здійснюється органом, який здійснив державну реєстрацію користувача. У відносинах з третіми особами сторони договору комерційної концесії мають право посилатися на договір комерційної концесії лише з моменту його державної реєстрації.

Правоволоділець несе субсидіарну відповідальність за вимогами, що пред'являються до користувача у зв'язку з невідповідністю якості товарів (робіт, послуг), проданих (виконаних, наданих) користувачем. За вимогами, що пред'являються до користувача як виробника продукції (товарів) правоволодільця, правоволоділець відповідає солідарно.

Користувач, який належним чином виконував свої обов'язки, має право на укладення договору комерційної концесії на новий строк на тих же умовах. Законом можуть бути встановлені умови, за яких правоволоділець може відмовитися від укладення договору концесії на новий строк.

504

мають враховуватись суб'єктами, що укладають договори, стосовно яких розроблено типові форми. Тексти цих договорів можна знайти у відповідних нормативно – правових актах, якими ці договори затверджені. Для цього можна скористатися наведеною вище таблицею та базою законодавства, розміщеною на офіційному сайті Верховної Ради України: **www.rada.kiev.ua.**

521

# СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ


І.Шугрина Е.С. Техника юридического письма. - М.: Дело, 2000

2. Теория государства и права/ Под ред. В.М.Карельского, В.Д.Перевалова. - М.: 1997.

3. Тертишник В. Мова і стиль юридичних документів // Підприємництво, господарство і право. 2003, №9.

4. Посадові інструкції. Охорона здоров'я. Укладач: Па-шутинський Є.К. - К.: КНТ, 2005.

5. Радзієвська Л.К., Пасічнік С.Г. Нотаріат в Україні. -К.: Юрінком Інтер, 2000.

6. Головач А.С. Зразки оформлення документів для підприємств і громадян. - Донецьк:

Стакер, 1997.
7. Ефимов А.Н. История русского литературного язьїка. - М., 1954.
8. Коваль А.П. Культура ділового мовлення. — К, 1982.
9. Ботвина Н.В. Офіційно-діловий та науковий стилі української мови. - К, 1998.
10. Дождев Д.В. Римское частное право. - М.: Норма, 1999.
11. Цивільне право України. Курс лекцій. Том І. Книга 1 / За редакцією Р.Б.Шишки, В.А.Кройтора. - Х.: Єспада, 2004.
12. Щерба Л.В. Современньїй русский литературньїй язьік // Русский язьік в школе, 1939, №14. С. 21-23.



13. Керимов Д.А. Законодательная техника. - М.: Норма.
- 2000.
14. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності.
- К.: Юрінком Інтер, 2001.
15. Шишка Р.Б. Предпринимательское право Украиньї. -Х.:Зспада, 2001.
16. Мілаш В.С. Підприємницькі комерційні договори в господарській діяльності. - Полтава: АСМІ, 2005.
17. Бервено С.М. Проблеми договірного права України.
- К.: Юрінком-Інтер, 2006.
18. Новиков С, Лобанов А., Винокуров Д. - Договора в хозяйственной деятельности. Х.: Фактор, 2006.



# БІБЛІОГРАФІЯ

## друкованих робіт Є.О.Мічуріна

**1998 рік**

1. Особливості угод з житлом // Українське право. — 1998. -№1.-С. 146-147.
2. Порівняльна характеристика договорів ренти та довічного утримання // Вісник Університету внутрішніх справ. - 1998. - №3-4. - С. 279-285.

**1999 рік**

3. Правова сутність дарування житла // Вісник запорізького юридичного інституту. - 1999. — №3. - С.40-46.
4. Договір ренти як основа придбання житла // Вісник Університету внутрішніх справ. - 1999.—№6. — С. 162-167.
5. Цивільне та сімейне право України. Частина І: Методичні вказівки та завдання для практичних занять і самостійної роботи. (Кройтор В.А., Сліпченко С.О., Самойленко В.М., Мічурін Є.О. та інші). - Харків: Університет внутрішніх справ. - 1999.

**2000 рік**

6. Формальні вимоги щодо договорів на відчуження житла // Вісник Університету внутрішніх справ. — 2000. — Спецвипуск. - С. 189-191.
7. Договірні засади здійснення підприємницької діяльності

у житловій сфері // Економічні та гуманітарні проблеми розвитку суспільства у третьому тисячолітті. Збірник наукових праць. - Рівне: Тетіс. — 2000. - С. 180-184.



8. Теоретичний аспект договору соціального найму житла. (Мічурін Є.О., Сліпченко С.О.) // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності: Збірник наукових статей. — 2000 - №4. - С.23-29.

9. Гражданское право Украиньї. Часть 1: Учебное пособие. Под редакцией В.А.Кройтора, С.А. Слипченко. - Харків: "Єспада". - 2000. - 398 с.

10. Цивільне та сімейне право України. Частина II: Методичні вказівки та завдання для практичних занять і самостійної роботи. (Кройтор В.А., Сліпченко С.О., Самойленко В.М., Мічурін Є.О. та інші). Харків: Університет внутрішніх справ. - 2000.

**2001 рік**

11. Договори с жильцем: Монография. - Харков: Харьков юридический.— 2001. - 156 с.

12. Житлове право України: Науково-практичний посібник. (Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболєв О.В.) - Харків: "Єспада". -2001. -318 с.

13. Изменения в законодательстве Украиньї: Сборник законодательства. Составитель Е.А.Мичурин. - Харков: «Харьков юридический». —2001. — 188 с.

**2002 рік**

14. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна.// Право України. - 2002. - №11. - С.91-93.

15. Виникнення права власності на житло за договором.// Вісник господарського судочинства. -2002.- № 3. — С.196-198

16. Поняття житла та його ознаки. // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності: Збірник наукових статей. - 2002. - №1. - С.227-230. **2003 рік**

17. Правочини з житлом: Науково-практичний посібник. - Харків: "Страйд". - 2003. - 356 с.

18. Навчальна програма з дисципліни "Цивільне право". (Підопригора О.О., Кройтор В.А., Гопанчук В.С, Красицька Л.В., Мічурін Є.О. та інші). - Харків: Національний університет внутрішніх справ. — 2003.

19. Методичні рекомендації з нотаріального посвідчення правочинів щодо житла. - Харків: Центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників юстиції (Харківський філіал). - 2003.

20. Методичні рекомендації з курсу «Нотаріат України». -Харків: Національний університет внутрішніх справ. — 2003. - 36 с.

21. Житлове право України: Науково-практичний посібник. (Є.О.Мічурін, С.О.Сліпченко, О.В. Соболєв). Видання

друге, перероблене та доповнене. - Харків: "Єспада". —2003.
- 344 с
22. Права та обов'язки подружжя по утриманню. // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2003. - №1.- С.49-50.
23. Юридичні особи за Цивільним кодексом України. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №2. — С.9-20.
24. Речові права в Цивільному кодексі України. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №2. — С.24-29.
25. Нове цивільне законодавство: Договір ренти. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №3.- С.8-15.
26. Захист житлових прав осіб у судовому порядку. // Юридичний журнал. - 2003. - № 7. - С. 120-121.
27. Договір купівлі-продажу житла за новим Цивільним



кодексом України. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003.
- №4. - С.24-45.
28. ЦК України: відповідаємо на питання читачів. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №4.- С. 106-108.
29. ЦК України: відповіді на питання читачів // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №5. — С.78-81.
30. ЦК України: чи є питання у практиків? // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2003. - №6.- С.63-65.
31. Удосконалення цивільно-правового регулювання правочинів з житлом як один з факторів профілактики правопорушень у сфері нерухомості. // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. - 2003. - №2.- С.68-77.
32. Договір ренти. // Застосування норм нового цивільного законодавства в діяльності органів нотаріату, виконавчої служби, реєстрації актів громадянського стану: Матеріали науково-практичної конференції, Харків, 1 грудня 2003.
- Х.: Центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників юстиції. - 2003. С. 6-16.

**2004 рік**

33. Вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Науково-практичний посібник. - Харків: "Основа".- 2004.
- 370 с.
34. Правочини. Зразки нотаріальних документів: Навчально-практичний посібник. - Харків: "Єспада". 2004,- 464 с.
35. Цивільне право України. Том 1. Книга друга. Курс лекцій (за редакцією Р.Б.Шишки, В.А.Кройтора). - Харків: "Єспада".- 2004.- 392 с.
35. Практичне застосування договору ренти. // Мала енциклопедія нотаріуса. - 2004. - №2. — С.62-63.

36. Освещение основних положений Закона Украиньї «Об ипотеке» (тезиси) // Мала енциклопедія нотаріуса. -2004. -№3. - С.51-54.

37. Практика розгляду судами справ про визнання договорів відчуження нерухомості недійсними // Юридичний журнал. - 2004. - №3. - С. 96-99.

38. Державна реєстрація при укладенні правочинів з нерухомим майном // Юридичний журнал. - 2004. - №6.
- С.94-95.

39. Особливості реалізації прав та обов'язків подружжя з надання утримання // Юридчний журнал. - 2004. - №7.- С. 94-95.

40. Придбання нерухомості: як уникнути зловживання правом // Юридичний журнал. - 2004. -№ 9. — С. 123-126.

41. Правова сутність юридичної особи // Проблема юридичної особи у цивільному праві України: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна, Харків. 21 травня 2004 року. — Харків: Національний університет внутрішніх справ; Харківський економіко-правовий університет. — Прометей-Прес. — 2004.- с. 36-39.

42. Приобретение права собственности по договору ренти согласно законодательству России и Украйни: сравнительно-правовой аналіз // Актуальньїе проблеми частноправового регулирования: Материалн Всероссийской IV научной конференции молодих ученик, Самара, 23-24 апреля 2004.
- Самара: Самарский государственнній университет. — 2004.
- с. 204-206. **2005 рік**

43. Цивільне право України. Том V. Книга перша. Курс



лекцій (за редакцією Р.Б.Шишки). - Харків: "Єспада".-2005.- 224 с.

44. Правочини з житлом: Науково-практичний посібник. Видання друге, перероблене та доповнене. - Харків: Юрсвіт. - 2005. - 472 с.

45. Деякі риси щодо природи обмежень цивільних прав // Актуальні проблеми цивільного права та процесу: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна, Харків. 21 травня 2005 року. — Харків: Національний університет внутрішніх справ - 2005. - С. 166-168.

46. Похідні моменти міни житла // Юридичний журнал. -2005. -№4.-С. 126-132.

47. Структурні елементи договору щодо житла як юридичного документу // Юридичний журнал. - 2005. -№ 7. - С. 88-92.

48. Класифікація суб'єктів житлових правовідносин // Наукові записки. - 2005. - №1(2). - с. 94-98.

49. Робочий зошит з дисциплін "Цивільне право" (частина II), «Сімейне право»// За загальною редакцією Смотрова О.І, Мічуріна Є.О. - Харків: Прометей — Прес- 2005. — 159 с.

50. Робоча навчальна програма та методичні рекомендації з написання контрольних робіт з дисципліни «Нотаріат України». Укладач: Мічурін Є.О. - Харків: Національний університет внутрішніх справ. — 2005. — 26 с.

51. Ограничения при заключении договора социального найма жильця // Актуальньїе проблеми частноправового регулирования: Материальї международной V научной конференции молодьгх ученьгх, Самара, 22-23 апреля 2005. — Самара: Самарский государственньїй университет. — 2005. — с. 332-335.



**2006 рік**

52. Цивільне право України. Курс лекцій. Том V. Книга друга. Договірне право: Ч. 1. Загальні положення та договори про передачу майна у власність, (за редакцією Р.Б.Шишки). - Харків: "Єспада".- 2006.- 336 с.

53. Гражданское право Украиньї в схемах. Учебное пособие. - Х.: Юрсвит. - 2006. - 320 с.

*Науково-практичне видання*

МІЧУРІН Євген Олександрович

**ТЕХНІКА СКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ**

**Серія «Практика і закон»**

Підписано до друку 08.08.2006. Формат 60х84/16.
Папір офсетний. Друк офсетний. Гарнітура Тайме.
Умов. друк. арк. 19,42
Тираж 2000 прим. (Перший завод - 1000 прим). Зам №3-2006.

ФОП МНО «Видавництво «Юрсвіт» Україна, м. Харків, вул. Дружби народів, 269/8 (Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції - серія ХК №129 у від 20.12.2004 р.)

Замовлення літератури, контакти: Україна, 61183, м. Харків-183, а/с 11263, тел. 8(0662) 34-02-68; е-таіі: игеуіІ@Ьк.ш, утелу.уигеуііоівліа

Друкарня ТОВ «СІМ» м.Харків, пров. Лопанський, 3-а