

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА

В статті йдеться про укладення договору на проведення оцінки майна та забезпечення прав власника майна як акцептанта. Відстоюється публічність такого договору та обґрунтовано зміни до чинного законодавства. Вказується на некоректність застосування терміну «сторона» при укладенні договору. Обґрунтовано пропозиції внести зміни у спеціальний закон.

Ключові слова: договір, укладення договору, договір приєднання, публічний договір, умови договору.

Відповідно ч.1 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) договір є укладеним, якщо сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Наведене надає підстави виділити послідовність (алгоритм) дій при укладенні договору: 1) пропозицію його укладення; 2) досягнення згоди (домовленості) з усіх його умов; 3) надання такої домовленості належної форми. Єдине, що є не досить коректним у цій частині, – це використання терміну «сторони», які як такі на момент укладення договору відсутні і з'являються лише на підставі укладення договору, про що йтиметься надалі.

Постановка проблеми полягає у обґрунтуванні ступеня свободи на укладання договору на проведення оцінки майна та встановлення можливостей більш слабкої сторони, а саме замовника, відстояти свої інтереси.

Актуальність дослідження зумовлена потребами практики, оскільки здебільшого їх укладання проводиться шляхом підписання наданого виконавцем зразкового договору, де проведені інтереси виконавця, і, у меншій мірі, – замовника, який визначально ставиться у невідгідне становище, і за таким договором, в разі виявлення порушення, не може захистити свої права.

Укладенню зазначеного договору в Україні присвячені, зокрема, стаття Т. Павлюк та роботи російських дослідників: О. В. Воскресенської, О. М. Залавської, Р. Ф. Шайдулліна. Варто також звернути увагу на дослідження загального спрямування щодо укладення договорів, зокрема О. М. Беляневича, С. М. Бервено, С. О. Бородовського, А. Б. Гриняка, В. В. Луця, В. С. Щербини, Р. Б. Шишки та інших.

Мета дослідження – встановити можливості

для забезпечення рівності акцептанта та оферента при укладенні договору та відстоюванні їх позицій. Об'єктом – є правовідносини, які виникають при укладенні договору на проведення оцінки майна, а предметом – процедура, умови та порядок його укладення.

Актами чинного законодавства, зокрема «Положенням про вимоги до договору про надання послуг з оцінки вартості нерухомого майна інституту спільного інвестування» [6], що затверджено рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 313 від 23.10.2001 р., уточнено порядок укладення таких договорів. Цим актом встановлено, що договір укладається: 1) для корпоративного інвестиційного фонду – від імені корпоративного інвестиційного фонду між компанією з управління активами та оцінювачем майна ІСІ. При цьому Компанія з управління активами корпоративного інвестиційного фонду є представником корпоративного інвестиційного фонду у взаємовідносинах із оцінювачем майна щодо цього Договору на підставі Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» та договору про управління активами інституту спільного інвестування. Сам договір має бути затверджений наглядовою радою цього фонду; 2) для пайового інвестиційного фонду – між компанією з управління активами та оцінювачем майна ІСІ.

Укладанню договору передуюче перевірці наданих суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання документів, що підтверджують його здатність професійно здійснювати оцінку майна. До них належать: сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом оцінки майна, яка дозволена і відпо-

відає виду об'єкта оцінки; довідка з Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності. Договір повинен відповідати загальним вимогам, що передбачені чинним законодавством України і укладається в письмовій формі.

При укладенні договору на проведення оцінки майна проблемним є забезпечення інтересів замовника, оскільки воно зводиться до ознайомлення із типовим, розробленим виконавцем договором, де, здебільшого, проведено його інтерес, зокрема встановлені розцінки на проведення оцінки. Відповідно виникає потреба посилити охорону інтересів замовників, особливо фізичних осіб – споживачів, при укладенні договорів, що є проявом захисту їх прав при укладенні договорів взагалі та дискутується у літературі.

За механізмом укладення такого договору він є договором про приєднання (ст. 634 ЦК України), тобто таким: 1) умови якого встановлені однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах; 2) який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору у цілому. Водночас виникає потреба забезпечити права замовника і визначити, яким чином вони визначаються при укладенні договору на проведення оцінки майна.

За юридичною природою укладання договорів – процедура узгодження волевиявлень на вступ у договірні правовідносин та досягнення домовленості між оферентом та акцептантом. Це підкреслено у терміні «домовленість» у ст. 626 ЦК України та врегульоване загальними правилами гл. 53 ЦК України. Стосовно окремих видів договорів підряду – це деталізується відповідними правилами, наприклад, зазначеним вище «Положенням про вимоги до договору про надання послуг з оцінки вартості нерухомого майна інституту спільного інвестування».

Суб'єкти господарювання при укладенні господарських договорів керуються положеннями гл. 20 Господарського кодексу України (далі – ГК України). Особливістю є те, що відповідно ч. 2 ст. 170 ГК України, уповноважений орган виконавчої влади може рекомендувати суб'єктам господарювання орієнтовані умови господарських договорів (примірні договори), а у визначених законом випадках – затверджувати типові договори. В принципі, пропонувані оцінювачами та проаналізовані нами договори на проведення оцінки майна у своїй змістовній частині співпадають. З одного

боку, це свідчить про єдність практики, а з іншого – про існування певної домовленості, навіть мовчазної, щодо умов цих договорів.

Нормотворча практика намагається протистояти свавілля суб'єктів господарювання при укладенні договорів і нав'язуванню оферентам їх умов, про що свідчить Закон України «Про оренду державного та комунального майна», а також підзаконні акти, у яких урегульовано порядок укладення та виконання окремих договорів. Таким є «Положення про вимоги до договору про надання послуг з оцінки вартості нерухомого майна інституту спільного інвестування», яке може використовуватися і для інших учасників переговорів. Це проведено і в Роз'ясненні президії Вищого арбітражного суду України № 02–5/220 від 30.03.1995 р. «Про укладання договорів відособленими підрозділами юридичних осіб» [9]. Цей напрямок регулювання є виправданим для протидії свавілля суб'єктів господарювання у нав'язуванні кабальних умов договору, зокрема, ціни. Принаймні при проведенні нами опитування замовників проведення оцінки об'єктів по Запорізькій області, вони відмітили необґрунтоване завищення цін виконавцями.

У главі 53 ЦК України врегулювання укладення договору зводиться до узгодження волевиявлень оферента та акцептанта. Як вказує академік НАПрН України В.В. Луць: «Оскільки договір є спільним юридичним актом двох чи декількох осіб, погодження ними умов договору відбувається принаймні у дві стадії: шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір, яка має назву оферти, і прийняття пропозиції другою стороною, або акцепту» [5, с.65]. Це правило не викликає зауважень. Водночас варто наголосити, що на момент укладення договору немає сторін договору (ч.3 ст. 638 ЦК), а є лише учасники переговорів, які йменуються «оферент» (ст. 641 ЦК) та «акцептант» (ст. 642 ЦК).

Укладання договору – зустрічні договірно-процедурні дії двох або більше суб'єктів щодо вироблення та узгодження умов договору, які відповідають їх реальним намірам та економічним інтересам, а також юридичне оформлення договору (надання цим умовам певної форми) як правового акту [10, с. 156]. У такому аспекті вони охоплюються підставою виникнення цивільних правовідносин п. 1 ч. 2 ст. 11 ЦК України. Водночас йдеться про врахування вимог чинного законодавства, практики укладення договорів, безпеки учасників, ринкової

кон'юнктури, правил ділового обороту і, на решті, взаємних уступок як засобу стимулювання.

На перше місце ми ставимо дотримання вимог чинного законодавства. Не дарма О. А. Беляєвич визначила порядок укладання договору як нормативно закріплені взаємні дії сторін, які спрямовані на встановлення господарсько-договірних відносин та визначення змісту договірної зобов'язання, де спосіб укладання договору – нормативно врегульована організація здійснення суб'єктами господарювання таких дій [2, с. 871]. Для досліджуваного нами договору більш характерним є неконкурентний (традиційний) спосіб укладання договорів, який зводиться до того, що при встановленні договірних відносин заздалегідь є визначеним суб'єктний склад, оскільки оферта адресується конкретній особі. Напроти конкурентний спосіб укладання договорів (торги) передбачає необхідність вибору одного контрагента, і хоча оферта направлена кільком особам, договір буде укладено з «одним із них» [2, с. 89]. Він є обов'язковим, якщо такі роботи виконуються для задоволення державних потреб та потреб органів місцевого самоврядування.

С. О. Бородовський солідаризувався із нею щодо порядку укладання договору як визначеної правовими нормами юридико-логічну послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків, здійснених на основі погоджених дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [3, с.3]. Він конкретизував це способами укладання договору – нормативно врегульованою організацією здійснення суб'єктами дій, через які досягається вільне та взаємне узгодження волі сторін договору [3, с.8].

Укладання договору врегульоване міжнародними актами у сфері договірної права. Так у ст. 2:101 Принципів європейського контрактного права (ПЕКП) [7] встановлено, що контракт є укладеним якщо: а) сторони намірені бути юридично зобов'язаними; б) вони досягнули відповідної домовленості без яких-небудь подальших вимог. Тут, як ми вважаємо, слід уточнити і усунути некоректну термінологію. Зокрема натомість слова «сторони» вказати «оферент та акцептант».

Практичне значення для розуміння укладання досліджуваного нами договору має виділення

порядку та способу укладання договору, де порядок – нормативно визначені взаємні дії сторін, що спрямовані на встановлення договірних відносин та визначення їх змісту [2, с. 87], а спосіб – нормативно врегульована організація досягнення домовленості учасниками переговорів. У договірній практиці суб'єктів господарювання, зокрема виконавців оцінки майна він визначений стандартними формами договорів (формулярним правом). По суті йдеться про типовий контракт-зразок – рекомендаційний зразок (він надається замовнику для ознайомлення), на основі якого й укладається контракт. Він є контрактом приєднання – типова форма договору, у якій обумовлені всі умови майбутнього договору в певній стандартній формі, що може бути прийнята іншою стороною шляхом приєднання до неї без можливості внесення в неї змін та доповнень [1, с. 204–207]. Зміни залежать від специфікації, яка охоплює характеристики майна, яке підлягає оцінці та місце його розташування.

Намір на укладання договору повинен бути чітко висловлений оферентом та замовником. Для виконавця цей обов'язок зумовлений його правовим становищем суб'єкта господарювання: 1) підприємців, які взяли на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до них звернеться (роздрібна торгівля, перевезення транспортом загального користування, послуги зв'язку, медичне, готельне, банківське обслуговування) – ч.1 ст. 633 ЦК України. Як ми вважаємо, у випадках, коли йдеться про обов'язкове проведення оцінки майна (ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»), він повинен підпадати під категорію публічних. Для попередження зловживань доцільно поширити правила про публічний договір на всіх оцінщиків майна; 2) суб'єкт господарювання відповідно до Закону України «Про економічну конкуренцію» не має права надавати переваги комусь в укладенні із ним договору; 3) виконавці оцінки майна економічно зацікавлені у замовленнях на неї.

При укладенні договорів встановлюються дані про майбутнього учасника договору та навіть переговорів: його правове становище, обсяг повноважень, організаційно-правова форма, вид діяльності, результати господарсько-фінансової діяльності за попередній звітний період, кредитні історії його грошові зобов'язання і стан їх виконання; участь у судо-

вих процесів (за судовими реєстрами).

Щодо договору на проведення оцінки майна є ряд особливостей: 1) Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні» встановив форму та його істотні умови; 2) цей закон визначає коло осіб, які можуть бути замовниками оцінки; 3) при укладенні цього договору слід пам'ятати про обмеження щодо проведення оцінки майна, які накладаються усе тим же законом. При укладенні договору слід уточнити строки огляду майна, що має практичне значення в силу абсолютних прав власності майна та неприпустимості свавільного втручання у майнову сферу.

Як правило, укладення договору на проведення оцінки майна не передбачає передумов чи інших підготовчих дій. Водночас в ріелтерській практиці уже склались певні схеми і при необхідності ріелтери звертаються до своїх традиційних партнерів, які спеціалізуються на оцінці майна, та постійно з ними контактують. Тому перед тим, як офіційно звернутися з пропозицією про укладення договорів на оцінку майна, вони попередньо консультуються із оцінщиками. Особливо йдеться про обмеження щодо проведення оцінки майна.

Результативність оцінки майна залежить від постановки завдання, оскільки чітке його викладення (формулювання) зумовлює методику проведення оцінки. Некваліфікована постановка завдання, особливо замовниками, які уперше звертаються за оцінкою майна, може ускладнити стосунки сторін. Тому укладенню договору передують певні інформаційні відносини у формі консультування. Складання завдання на проведення оцінки майна проводиться замовником разом з виконавцем, особливо, якщо замовник не здатний повно і точно його сформулювати. А. В. Красильников запропонувала нормативно закріпити обов'язок виконавця розробити технічне завдання, погоджувати його із замовником та потім розробити проект договору [14, с. 141]. Це заслуговує уваги та підтримки.

Питання про підготовку виконавцем завдання на проведення оцінки майна вирішується учасниками переговорів при укладенні договору. В разі підготовки вказаного завдання виконавцем або внесення ним змін і доповнень в підготовлене завдання замовником, воно є обов'язковим для виконавця з моменту їх затвердження замовником. Це досягається

наступним чином: затвердженням розробленого завдання, візуванням завдання замовником або видачі виконавцеві підписаного замовником тексту завдання. Вказане завдання надає замовнику можливість уточнити зміст майбутнього договору.

Найбільше спорів при укладенні таких договорів виникає стосовно ціни чи, точніше, щодо розміру та порядку оплати робіт. Відповідно до ст. 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні» [8] розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт, як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу.

Вважаємо за доцільне, встановити більш прозорі правила щодо встановлення розміру оплати, а саме за тарифами та розцінками. Це відомо на момент вибору виконавця і замовник уже на стадії вибору може мати інформацію про можливу ціну. З урахуванням наведеного вважаємо за можливе: а) розділити зазначену частину ст. 11 на ряд пунктів; б) п.2 після слів «що підлягає оцінці» викласти у редакції «Розмір оплати за проведення оцінки майна встановлюється тарифами та/або розцінками»; в) вказівку на права та обов'язки і відповідальність викласти окремо у п. 3 ч.5 цієї статті.

Щодо укладення договору, то тут не вбачається особливих проблем після того, як його майбутні учасники в процесі переддоговірних контактів домовились про його доцільність та можливість. Єдине, що тут є особливим – вирішення питання про погашення витрат на попередніх переддоговірних етапах. Вони, зазвичай, включаються у витрати за основним договором. Це пояснюється необхідністю дотримання вимог платіжної дисципліни: якщо немає письмового договору та калькуляції по ньому, жоден комерційний банк не проведе списання коштів із замовника та зарахування на рахунок виконавця.

Тож, процес укладення договору на проведення оцінки майна підпорядкований загаль-

ним правилам укладення договорів, проте має свої особливості.

Література

1. *Бахин С. В.* Субправо (международные своды унифицированного контрактного права) / С.В. Бахин. – СПб., 2002. – 360 с.

2. *Беляневич О. А.* Господарський договір та способи його укладення: навч. посіб. / О. А. Беляневич. – К. : Наукова думка, 2002. – 280 с.

3. *Бородовський Є. О.* Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. на здоб. наук. ступеня кандидата юрид. наук: 12.00.03 – «цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Є.О. Бородовський. – Івано-Франківськ, 2005. – 211 с.

4. *Красильникова А. В.* Договор на создание научно-технической продукции в новых условиях хозяйствования: автор, дис. на соиск. учен. степени канд. юрид. наук: 12.00.03 – «гражданское право; коммерческое право; семейное право; международное частное право» / А. В. Красильников. – Саратов, 1990. – 19 с.

5. *Луць В. В.* Контракти в підприємницькій діяльності : навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

6. *Положення* про вимоги до договору про надання послуг з оцінки вартості нерухомого майна інституту спільного інвестування: затверджено рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку N 313 від 23.10.2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.Tada.gov.ua/laws/show/zl026-01>

7. *Принципи* європейського контрактного права (ПЄКП) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.ucci.org.ua/events/2013/fea\(\)6/book_fea.ru.html](http://www.ucci.org.ua/events/2013/fea()6/book_fea.ru.html)

8. *Про* оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 лип. 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

9. *Про* укладання договорів відособленими підрозділами юридичних осіб. Роз'яснення президії Вищого арбітражного суду України № 02-5/220 від 30.03.1995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/02-5_220_1995-03-30.html.

10. *Щербина В.С.* Господарське право України: Навч. посіб. / В. С. Щербина. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – 392 с.

М. А. Нечипоренко

Заклучение договора на проведение оценки имущества

В статье говорится о заключении договора на проведение оценки имущества и обеспечении прав собственника имущества как акцептанта. Отстаивается публичность такого договора и обоснованно изменения в действующее законодательство. Указывается на некорректность применения термина «сторона» при заключении договора. Обоснованы предложения внести изменения в специальный закон.

Ключевые слова: договор, заключение договора, договор присоединения, публичный договор, условия договора.

М. Nechyporenko

Conclusion of a contract for the assessment of property

The article refers to a contract for the assessment of property and the rights of the property owner as an acceptor. The author defends the publicity of this contract and confirms the amendments to current legislation. Using of the term "parties" during conclusion of a contract is indicated as incorrect. Author also suggests changing several provisions in the special legislation.

Keywords: agreement, contract, association, public contract, the terms of the contract.