

**РОЗДІЛ 4**  
**ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО**

УДК 346.3:347.413

**ПОСЕРЕДНИЦТВО НА РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА  
ТА ЙОГО СПІВВІДНОШЕННЯ З ПРЕДСТАВНИЦТВОМ**

**INTERPRETATION ON THE REAL ESTATE MARKET  
OF ITS RELATIONSHIP WITH THE REPRESENTATIVE**

**Костянчук Н.М.,**

*аспірант кафедри господарського права  
юридичного факультету*

*Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

Статтю присвячено співвідношенню посередництва на ринку нерухомого майна та представництва. Особлива увага приділяється розмежуванню поняття посередництва та представництва під час здійснення підприємницької діяльності на ринку нерухомості. Визначено кваліфікуючі ознаки посередницької діяльності на ринку нерухомого майна.

**Ключові слова:** посередництво, посередницька діяльність, представництво, договір доручення.

Статья посвящена соотношению посредничества на рынке недвижимости и представительства. Особое внимание уделяется разграничению понятия посредничества и представительства при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Определены квалифицирующие признаки посреднической деятельности на рынке недвижимости.

**Ключевые слова:** посредничество, посредническая деятельность, представительство, договор поручения.

The article is devoted to the relation of mediation in the real estate market and representation. Particular attention is paid to the delineation of the concept of mediation and representation in the realization of entrepreneurial activity in the real estate market. Qualifying attributes of intermediary activity on the real estate market are determined.

**Key words:** mediation, mediation activity, representation, contract of commission.

**Постановка проблеми.** Актуальність вивчення означеного питання полягає в необхідності розмежування наведених схожих понять. Дуже часто поняття посередництва та представництва ототожнюють, що призводить до хибного визначення правовідносин, що призводить до негативних наслідків за результатами таких правовідносин. Саме тому постає питання відокремлення поняття посередництва на ринку нерухомого майна та його співвідношення з представництвом.

За умов стрімкого розвитку економіки в окремих галузях господарської діяльності посередники стають необхідною та невід'ємною частиною ринку, що розвивається. Проте, як відомо, для нормального функціонування будь-яких правовідносин необхідна правова визначеність основних понять. Оскільки посередницькі правовідносини на законодавчому рівні не врегульовано, то на практиці виникає багато проблем, пов'язаних з цим. Однією з таких проблем є ототожнення понять посередництва та представництва. Розмежування посередницьких та представницьких правовідносин на ринку нерухомого майна дасть змогу якісно та в рамках правової науки виконувати господарюючим суб'єктам свої функції.

**Стан опрацювання.** Проблемою розмежування посередницьких та представницьких правовідносин займалися такі вчені, як, зокрема, В.В. Резнікова, Г.І. Сальнікова, В.В. Цюра, І.Н. Галушина, проте об'єктом їх дослідження є посередництво загалом, вони не акцентують увагу на особливостях посередницьких правовідносин на ринку нерухомого майна. Крім того, посередництво та представництво як схожі поняття досліджуються здебільшого з точки зору цивільних відносин, і часто не враховуються особливості посередницьких відносин як господарських правовідносин.

**Метою статті** є розмежування понять посередницької та представницької діяльності з урахуванням особливостей, що виникають під час здійснення посередницької підприємницької діяльності на ринку нерухомого майна.

**Виклад основного матеріалу.** Для розгляду названого питання необхідно визначитись з термінологією. Поняття посередництва на ринку нерухомого майна законодавчо не регламентовано, а на офіційному сайті Верховної Ради України є лише відсилка до Указу Президента який не вступив в дію. Згідно з цим указом, **посередницька діяльність, пов'язана з нерухомим майном**, – це діяльність з надання послуг щодо здійснення цивільно-правових угод з нерухомим майном (купівля-продаж, оренда, міна, забезпечення розселення комунальних квартир тощо) і правами на нього [1].

Г.І. Сальнікова зазначає, що посередник – суб'єкт підприємницької діяльності, функції якого полягають у створенні умов для вступу його клієнта в правовий зв'язок з необхідним йому контрагентом [2, с. 41]. На практиці під поняттям «посередник» у вузькому розумінні зазвичай розуміється особа, що займається підбором контрагентів та майбутнього об'єкта нерухомості. Посередник стимулює конструктивне обговорення спірних питань і сприяє порозумінню сторін передусім через упровадження певних процедурних правил, формування порядку денного переговорів, впливу на психологічну атмосферу, у якій відбуваються переговори. Посередництво є творчим процесом [3].

**Посередницька операція** – це господарча операція суб'єкта підприємницької діяльності, який виступає в ролі комісіонера у договорі комісії, консигнатора у консигнаційному договорі або повіреного у договорі доручення, за винятком довірчих операцій з грошовими коштами, цінними паперами, включаючи приватизаційні майнові сертифікати, операцій щодо випуску боргових зобов'язань і вимог та торгівлі ними, операцій щодо торгівлі (управління) валютними цінностями та іншими видами фінансових ресурсів, а також усіх видів банківських і страхових операцій [4].

З усіх наведених вище визначень можна зробити висновок, що **посередницька діяльність** на ринку нерухомого майна – це підприємницька діяльність, здійснювана

професійним господарюючим суб'єктом і спрямована на надання послуг з підбору та зведення контрагентів для укладення ними правочину, пов'язаному з нерухомим майном. А посередником на ринку нерухомого майна є юридична особа або фізична особа-підприємець, чия діяльність спрямована на здійснення посередницької діяльності на ринку нерухомого майна та отримання від цієї діяльності прибутку.

З іншого боку, ст. 237 ЦКУ передбачає, що **представництвом** є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. В п. 2 цієї ж статті зазначається, що 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.

Значна частина вчених ототожнює посередницькі та представницькі відносини. Так, наприклад, О.В. Дзера зазначає, що «договір доручення є визначальним у ряді договорів, що оформляють посередницькі зобов'язання. До числа таких договорів належать договори комісії, консигнації, агентські договори і договір довірчого управління. Посередницькими називаються договори про надання послуг, які спрямовані на зміну суспільних відносин» [5].

На прикладі договору доручення виділяємо основні аспекти діяльності представників під час здійснення ними підприємницької діяльності.

1) повірений зобов'язується вчинити від імені та за рахунок довірителя певні юридичні дії;

2) він має право на оплату своїх послуг, якщо інше не передбачено договором або не регламентовано законом;

3) предметом договору доручення є дії юридичного характеру, що мають привести до набуття, зміни або припинення цивільних прав і обов'язків довірителя.

Науковцями виділяються такі виокремлюючі критерії у виокремленні посередницьких послуг:

– дії у чужих інтересах;

– дії на основі та в межах наданих повноважень;

– дія за чужий рахунок.

Ці критерії використовуються багатьма вченими, звичай науковцями з цивільного права, хоча, на нашу думку, ототожнення понять посередництва і представництва під час здійснення підприємницької діяльності є невірним.

Розглянемо вказані критерії з урахуванням особливостей, що передбачаються під час здійснення посередницької діяльності на ринку нерухомого майна.

1) Вчинення дій в чужому інтересі є, безперечно, спільною ознакою посередницької та представницької діяльності.

2) Дії на основі та в межах наданих повноважень деякі вчені визначають як основоположні під час здійснення посередницької діяльності. Так, О.В. Дзера наголошує на тому, що «особливістю посередницького правовідношення є наявність у його основі повноваження, що є визначальним для його змісту. Посередницька діяльність – це можливість реалізації правосуб'єктності за допомогою чужих дій. В результаті посередницької діяльності змінюється обсяг прав та обов'язків у іншої особи» [5]. В.А. Васильєва також зауважує, що кваліфікуючою ознакою посередницького зобов'язання є наявність в його основі повноваження від замовника [6]. Ця теза, на нашу думку, значно обмежує визначення посередницької діяльності. Не можна вказувати наявність повноваження від замовника як обов'язкову складову. Звертаючись до посередника, замовник отримує фахову послугу. Така послуга надається господарюючим суб'єктом з дотриманням принципів господарської діяльності, а саме самостійного формування підприємцем програми своєї діяльності, комерційного розрахунку та власного комерційного ризику, вільного розпорядження прибутком з дотриманням законодавства.

В цьому випадку може йтися про замовлення на послугу, в рамках якої має діяти посередник, що не є наданням повноважень від замовника.

3) Дія за чужий рахунок передбачає, що посередник діє за кошти замовника. Проте, на нашу думку, розмежовуючи такі види діяльності, як посередництво та представництво, слід врахувати та окремо визначити, що посередницька діяльність на ринку нерухомого майна є підприємницькою діяльністю, яка здійснюється на платній основі. А отже, визначати «дію за чужий рахунок» як спільну ознаку з представництвом недоцільно, оскільки такий термін несе різне змістовне навантаження. Представництво передбачає оплатність таких послуг не в усіх випадках, як зазначалося вище, водночас передбачає можливість компенсації витрат, понесених представником, що також розглядаються як дія за чужий рахунок, оскільки є компенсаційними виплатами. Посередництво ж на ринку нерухомого майна, за загальним правилом, передбачає оплатність наданих послуг за заздалегідь встановленим тарифом, що визначається сторонами або законом. Отже, посередницька послуга оплачується по факту її надання. Якщо розглядати фактичне посередництво, то слід сказати, що це – послуга, що надається господарюючим суб'єктом за плату і спрямована на задоволення потреб замовника в пошуку контрагента. Тобто замовник оплачує послуги за встановленим тарифом і отримує результат, жодним чином не заглиблюючись у питання щодо можливого розміру витрат посередника на виконання свого зобов'язання за таким договором. Таким чином, у цьому випадку посередник як господарюючий суб'єкт працює на власний ризик.

Крім того, розмежовуючи поняття посередництва та представництва на ринку нерухомого майна, слід окремо виділити і такі ознаки.

1) Суб'єкти правовідносин. Повіреном може виступати фізична або юридична особа, тоді як посередником на ринку нерухомості визнається лише професійний господарюючий суб'єкт.

2) Оплата послуг. Оплата під час здійснення представництва не є обов'язковим критерієм, тоді як діяльність посередника на ринку нерухомості передбачає оплатність послуги, що випливає із самого поняття господарської діяльності, що вчиняється на оплатній основі та спрямовано на отримання прибутку.

3) Предмет діяльності. Представницька діяльність передбачає вчинення юридичних дій, спрямованих на створення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків довірителя, що полягає в настанні правових наслідків для довірителя, тоді як предметом посередницької діяльності є надання послуг, які передбачають допомогу в укладенні правочину з третьою особою і не виражаються в досягненні речового результату.

4) Вчинення від імені замовника. Представник завжди діє від імені довірителя, тоді як посередник діє від власного імені. Очевидно, що і особиста присутність посередника не завжди необхідна, на відміну від представника. Реалізацію своїх функцій посередник може здійснювати фактичним посередництвом, надаючи фахову послугу, що приведе до можливих правочинів, при цьому не фігуруючи особисто у здійсненні такого правочину.

Представник завжди перебуває у статусі посередника, проте посередник не завжди виконує функції представника – ось основна відмінність їхньої діяльності. Крім того, посередники не займаються безпосередньо нерухомим майном, вони надають послугу немайнового характеру.

**Висновки.** Резюмуючи вищевикладене, доходимо висновку, що посередницька та представницька діяльність на ринку нерухомого майна є різними видами діяльності і не мають ототожнюватись. Визначені характерні ознаки посередницької діяльності необхідно врахувати під час ухвалення законодавчого акта про регулювання діяльності суб'єктів посередницької діяльності на ринку нерухомого майна.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про ріелторську діяльність : Указ Президента України від 27 червня 1999 року № 733/99 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/733/99/ed19990714/find?text=%CF%EE%F1%E5%F0%E5%E4%ED%E8%F6%FC%EA%E0+%E4%B3%FF%EB%FC%ED%B3%F1%F2%FC,+%EF%EE%E2%27%FF%E7%E0%ED%E0+%E7+%ED%E5%F0%F3%F5%EE%EC%E8%EC+%EC%E0%E9%ED%EE%EC>.
2. Сальнікова Г.І. Правове регулювання посередництва у підприємницькій діяльності : дис. ... канд. юрид. наук / Г.І. Сальнікова. – Х., 2003. – 206 с.
3. Конфліктологія : [навч. посіб.] / [Л.М. Ємельяненко, В.М. Петюх, Л.В. Торгова, А.М. Гриненко]. – К. : КНЕУ, 2003. – 315 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://buklib.net/books/28774>.
4. Про затвердження Правил застосування Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» : Постанова Верховної Ради України ; Правила від 27 червня 1995 року № 247/95-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/247/95-вр>.
5. Дзера О.В. Цивільне право України. Особлива частина / О.В. Дзера [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://westudents.com.ua/glavy/73305-1-ponyattya-poserednitskih-poslug.html>.
6. Васильєва В.А. Договірне регулювання відносин з надання посередницьких послуг / В.А. Васильєва // Університетські наукові записки. – 2010. – № 4 (36). – С. 148–164.
7. Васильєва В.А. Істотні умови посередницького договору / В.А. Васильєва // Університетські наукові записки. – 2006. – № 1(17) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.univer.km.ua/visnyk/952.pdf>.
8. Цюра В.В. Представництво та посередництво як способи виникнення та здійснення цивільних прав: аспекти взаємодії / В.В. Цюра // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2011. – № 3. – С. 42–47. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/bmj\\_2011\\_3\\_8](http://nbuv.gov.ua/UJRN/bmj_2011_3_8).
9. Резнікова В.В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості / В.В. Резнікова // Університетські наукові записки. – 2011. – № 3 (39). – С. 107–121.
10. Резнікова В.В. Поняття та особливості посередницьких договорів / В.В. Резнікова // Вісник КНУ ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. – 2010. – № 85. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://papers.univ.kiev.ua/1/jurydychni\\_nauky/articles/reznikova-v-the-concept-and-futures-of-the-mediation-agreements\\_17639.pdf](http://papers.univ.kiev.ua/1/jurydychni_nauky/articles/reznikova-v-the-concept-and-futures-of-the-mediation-agreements_17639.pdf).

УДК 346.52:346.2

## ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ГОСПОДАРЬСЬКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ДЕРЖАВНИХ КОШТІВ

### WAYS OF IMPROVEMENT OF ECONOMIC AND LEGAL REGULATION IN THE PROVISION OF EFFICIENT USE OF PUBLIC FUNDS

Петруненко Я.В.,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри господарського права і процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

Стаття присвячена дослідженню сучасного стану господарського законодавства у сфері регулювання ефективного використання державних коштів. Визначено поняття «господарсько-правове регулювання забезпечення ефективного використання державних коштів»; виявлено окремі недоліки такого регулювання. На підставі проведеного аналізу розроблено практичні рекомендації щодо удосконалення господарсько-правового регулювання у досліджуваній сфері.

**Ключові слова:** господарське законодавство, господарсько-правове регулювання, удосконалення, державні кошти, ефективне використання.

Статья посвящена исследованию современного состояния хозяйственного законодательства в сфере регулирования эффективного использования государственных средств. Определено понятие «хозяйственно-правовое регулирование обеспечения эффективного использования государственных средств»; выявлены отдельные недостатки такого регулирования. На основе проведенного анализа разработаны практические рекомендации по совершенствованию хозяйственно-правового регулирования в исследуемой сфере.

**Ключевые слова:** хозяйственное законодательство, хозяйственно-правовое регулирование, совершенствование, государственные средства, эффективное использование.

The article is devoted to the study of the current state of economic legislation in the field of regulating the effective use of public funds. The concept of economic and legal regulation of ensuring the effective use of public funds is determined; here are some disadvantages of such regulation. Based on the analysis conducted, practical recommendations for improving the economic and legal regulation in the field of study are developed.

**Key words:** economic legislation, economic-legal regulation, improvement, state funds, effective use.

**Постановка проблеми.** Специфічний характер господарсько-правових засобів забезпечення ефективного використання державних коштів зумовлює необхідність їх належної правової регламентації. Тому зміст, порядок та умови застосування таких засобів регулюються актами господарського законодавства. При цьому аналітична характеристика сучасного стану правового регулювання господарсько-правових засобів дасть змогу виявити окремі прогалини та недоліки відповідного законодавства, а

також визначити шляхи їх усунення та напрями удосконалення господарського законодавства у цій сфері.

**Стан опрацювання.** Окремі питання правового регулювання у цій сфері вивчали такі науковці, як Ю.П. Бурило, О.М. Вінник, І.О. Віхрова, О.П. Віхров, С.І. Єршова, Д.В. Задихайло, Д.В. Лічак, В.К. Мамутов, А.О. Олєфір, В.Г. Олєха, О.П. Подцерковний, Г.В. Смолин, В.А. Устименко, Р.І. Шабанов, В.С. Щербина, І.М. Ямкова та інші. Однак нині відсутні будь-які системні комплексні наукові розвідки щодо