



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Статья "Форма договора на оказание
риэлтерских услуг"(В.О.Клепча)(по состоянию
на 19.07.2012)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 22.07.2013

ФОРМА ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

В.О.КЛЕПЧА,
магистр юридических наук

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 19 июля 2012 г.

Требования к форме договора на оказание риэлтерских услуг основаны на общих положениях о форме сделок (ст. 159, 161 - 162, 164, 404 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК)) и установлены, в частности, пунктом 23 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 N 15 "О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" (далее - Правила), в соответствии с которым договор на оказание риэлтерских услуг заключается в письменной форме и составляется не менее чем в двух экземплярах, при этом один из них выдается потребителю, а второй остается у риэлтерской организации [1]. Договор подписывается потребителем и руководителем либо уполномоченным заместителем руководителя риэлтерской организации и регистрируется в день его подписания в книге регистрации договоров [1].

Дополнительный акцент на необходимости соблюдения письменной формы договора на оказание риэлтерских услуг также сделан подпунктом 1.4 пункта 1 постановления Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009 N 42 "О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" (далее - постановление N 42), предписывающим риэлтерским организациям принимать меры, направленные на обеспечение заключения письменных договоров на оказание риэлтерских услуг по вопросам заключения договоров аренды как с лицом, желающим передать объект недвижимости в аренду, так и с лицом, желающим получить такой объект в аренду [5].

В соответствии с частью 1 пункта 1 статьи 402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора [2].

Пунктом 2 ст. 404 ГК установлено, что договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору [2; 7, с. 64 - 65].

Как разъяснено в части 5 пункта 2 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 N 16 "О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров" (далее - постановление N 16), в тех случаях, когда для заключения определенных видов договоров требуется составление одного документа, подписанного сторонами, то осуществление иных действий, перечисленных в пункте 2 статьи 404 ГК, не свидетельствует о соблюдении формы договора его участниками [4].

Правила не содержат четкого указания на то, что для заключения договора на оказание риэлтерских услуг в обязательном порядке необходимо составление одного документа, как это прямо установлено, например, для договора продажи недвижимости, договора продажи предприятия, договора аренды здания или сооружения и некоторых других гражданско-правовых договоров (ч. 1 ст. 521, п. 1 ст. 531, ч. 1 ст. 622 ГК).

В связи с этим закономерным является вопрос о том, возможно ли заключение договора на оказание риэлтерских услуг путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

В соответствии с пунктом 4 Правил риэлтерская организация должна иметь книгу регистрации договоров, порядок ведения которой определен Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями, утвержденной постановлением N 42 (далее - Инструкция) [1].

Риэлтерской организацией книга регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг ведется на каждое обособленное подразделение вне места ее нахождения и на каждое место оказания риэлтерских услуг, которая скрепляется подписью начальника (его заместителя) и печатью соответствующего главного

управления юстиции по месту нахождения обособленного подразделения (место оказания услуг) риэлтерской организации. Книжке присваивается номер, соответствующий номеру места оказания риэлтерских услуг, в котором она заполняется. По договорам на оказание риэлтерских услуг при совершении сделок по аренде объектов недвижимости ведется отдельная книга [6].

На наш взгляд, с учетом необходимости регистрации договора на оказание риэлтерских услуг в соответствующей книге ответ на поставленный вопрос, скорее, будет отрицательным, нежели положительным, поскольку с технической точки зрения представляется достаточно проблематичным соблюсти правила делопроизводства и присвоить порядковый номер договора двум или более документам, содержащим все существенные условия рассматриваемой сделки, которые при этом должны быть составлены в двух экземплярах, как этого требуют [пункт 23 Правил](#) и [Инструкция](#). Иными словами, из особенностей регламентации отношений, связанных с оформлением договора на оказание риэлтерских услуг, следует, что договор на оказание риэлтерских услуг необходимо заключать путем составления одного документа.

Согласно [пункту 3 статьи 404](#) ГК письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в соответствии с [пунктом 3 статьи 408](#) ГК, который гласит, что совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.д.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законодательством или не указано в оферте [2].

В соответствии с [пунктом 6](#) постановления N 16, согласно которому при рассмотрении споров, вытекающих из договорных отношений, когда одна из сторон не сообщила в письменном виде о своем согласии заключить договор, хозяйственный суд должен выяснить, вступили или нет стороны в фактические договорные отношения. При этом принимаются во внимание как письменные документы (обмен письмами, телеграммами, телефонограммами и т.п.), так и действия сторон, свидетельствующие о принятии или отклонении предложения заключить договор (например, оцениваются предшествующие сделке переговоры, другие действия). Если в результате оценки собранных по делу доказательств хозяйственный суд придет к выводу, что стороны намеревались заключить договор на предложенных одной из сторон условиях, являющихся существенными, и фактически это намерение было ими выполнено, само по себе ненаправление письменного ответа на предложение заключить договор не может служить основанием считать договор незаключенным. Таким образом, если будет установлено наличие между сторонами фактических договорных отношений, то ненаправление письменного акцепта не может служить основанием считать договор незаключенным.

Данное правило подлежит применению в тех случаях, когда несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности ([п. 2 ст. 163](#) ГК). Согласно [статье 163](#) ГК стороны вправе приводить письменные и другие доказательства, за исключением свидетельских показаний, в подтверждение того, что сделка была совершена, а также в подтверждение условий такой сделки. Следовательно, указанные в [постановлении](#) N 16 письменные документы (письма, телеграммы и т.п.), а также действия сторон, свидетельствующие о заключении договора, протоколы предшествующих сделке переговоров являются теми доказательствами, которыми согласно [статье 163](#) ГК сторона может подтвердить сделку и ее условия.

Поскольку законодательство не содержит прямого указания на то, что несоблюдение простой письменной формы договора на оказание риэлтерских услуг влечет его недействительность ([п. 2 ст. 163](#) ГК), отсутствие договора как единого документа теоретически не должно означать отсутствия соглашения между потребителем и риэлтерской организацией об установлении гражданских прав и обязанностей.

Вместе с тем, как уже было указано выше, законодательство в области риэлтерской деятельности предъявляет достаточно жесткие требования к соблюдению установленной процедуры оформления договоров на оказание риэлтерских услуг, в связи с чем во избежание нарушения лицензионных требований и условий, установленных нормативными правовыми актами, регулирующими названный вид деятельности, рекомендуем заключать договор на оказание риэлтерских услуг путем составления одного документа, подписанного потребителем и руководителем риэлтерской организации (уполномоченным заместителем руководителя).

[Часть 3 пункта 1 статьи 161](#) ГК допускает возможность установления соглашением потребителя и риэлтерской организации дополнительных требований, которым должна соответствовать форма договора на оказание риэлтерских услуг (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др.), при этом могут предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия

не предусмотрены, применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (п. 1 ст. 163 ГК).

Если потребитель и риэлтерская организация достигнут соглашения заключить договор в нотариальной форме, он будет считаться заключенным с момента придания ему нотариальной формы (ч. 2 п. 1 ст. 404 ГК; ч. 7 п. 2 постановления N 16).

Рассматривая момент вступления договора на оказание риэлтерских услуг в силу, отметим, что законодательство не связывает его с моментом регистрации в книге регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг, поскольку названная регистрация представляет собой внутреннюю процедуру риэлтерской организации и не является государственной регистрацией (ст. 403 ГК). Данная ремарка носит теоретическую направленность, поскольку момент подписания договора на оказание риэлтерских услуг и момент его регистрации в соответствующей книге практически совпадают, что обусловлено требованием [Правил](#) регистрировать договор в день его подписания. Указанное действие осуществляется, как правило, в момент нахождения в офисе риэлтерской организации потребителя, которому после этого незамедлительно выдается его экземпляр договора на оказание риэлтерских услуг.

Необходимо иметь в виду, что неотъемлемой частью договора на оказание риэлтерских услуг могут являться различные приложения (например, акт ознакомления потребителя с договором обязательного страхования ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением, документами, регламентирующими риэлтерскую деятельность, а также содержащими порядок оплаты риэлтерских услуг; форма акта осмотра объекта недвижимости и другие) (п. 26 Правил).

Следует также отметить, что [Правила](#) не обязывают стороны нумеровать и подписывать каждую страницу договора на оказание риэлтерских услуг и приложений к нему, как это установлено, например, для договоров строительного подряда [\[3\]](#).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. [Правила](#) осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 9 янв. 2006 г., N 15 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 N 218-З: принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

3. [Правила](#) заключения и исполнения договоров строительного подряда: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 15 сент. 1998 г., N 1450 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

4. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров: [постановление](#) Пленума Высшего Хозяйственного Суда Респ. Беларусь, 16 дек. 1999 г., N 16 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

5. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: [постановление](#) Министерства юстиции Респ. Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

6. [Инструкция](#) о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями: утв. постановлением Министерства юстиции Респ. Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

7. Каменков, В.С. [Стадии заключения хозяйственного договора](#) // Научно-практический журнал "Право Беларуси". - 2006. - N 1 (133). - С. 64 - 68.