

## Тема 2. Техніка складання цивільно-правових договорів<sup>1</sup>

**Мета вивчення теми:** засвоєння теоретичного матеріалу щодо наявних моделей цивільно-правових договорів; окреслення переваг та недоліків інформативної та неінформативної моделей, характеристика якісної структури договорів.

**Основні поняття теми:** «інформативна модель договору», «неінформативна модель договору», «умови договору», «структура договору».

### План лекційного заняття:

1. Загальні правила техніки складання договорів.
2. Структура договору як юридичного документа.
3. Примірне наповнення тексту договору.

### Рекомендовані джерела:

Болокан І. В. Дотримання «культури» укладання цивільно-правових договорів як чинник, що сприяє захисту прав сторін у договірних відносинах. *Запорізькі правові читання* : матеріали щорічної міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 19-20 травня 2020 р.). Запоріжжя : Видавничий дім "Гельветика", 2020. С. 23-25.

Болокан І. В. Положення цивільно-правового договору в частині відповідальності за невиконання його умов: до питання про потребу вдосконалення нормативного регулювання. *Напрямок реформування публічного та приватного права в Україні* : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 26 березня 2021 року. Запоріжжя : ЗНУ, 2021. С. 9-11.

**Історія досліджень з теми** (для тих студентів, які бажають більш ґрунтовно з'ясувати зміст теми, враховуючи більш ранні наукові та навчальні праці):

Мічурін Є. О. Техніка складання договорів. Науково-практичний посібник. Харків : Юрsvіт, 2006. 536 с.

### 1. Загальні правила техніки складання договорів<sup>2</sup>

Будь-який юридичний документ, зокрема й 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. Ці загальні правила повною мірою діють й при складанні договорів, оскільки вони 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.

<sup>1</sup> В основу лекції покладено матеріал науково-практичного посібника «Техніка складання договорів» (Мічурін Є.О., 2006 р.) з урахуванням змін у законодавстві, які відбулися з часу його видання.

<sup>2</sup> Мічурін Є.О. Техніка складання договорів. Науково-практичний посібник. Харків: Юрsvіт, 2006. 536 с. С.55–71.

На зміст договору як юридичного документа, впливають охарактеризовані нижче правила, які є спеціальними з точки зору виокремлення договору серед інших юридичних документів, та загальними у тому сенсі, що вони 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.

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. Тому договір має бути цілісним за стилем. При цьому необхідним є 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. Діловий стиль характеризується тим, що застосовується в офіційних стосунках, отже він має бути максимально прагматичним, вільним від емоцій, суб'єктивних переживань, неузгодженостей, різночитань.

Юридичні документи пишуть в офіційно-діловому стилі. Зауважимо, що у суспільному житті виділяють також розмовний та книжковий стилі. Останній включає літературно-художній, діловий (чи офіційно-діловий), публіцистичний та науковий стиль. Усі стилі, крім ділового, враховуючи їх специфіку, навряд чи можуть використовуватись при складанні договору як юридичного документа.

Якщо з художньої мови виключити епітети, метафори та інші образно-експресивні засоби, залишивши її смислове наповнення (квінтесенцію), отримаємо офіційно-діловий стиль.

Не слід зловживати використанням у тексті договору як юридичного документа науково-юридичного стилю. Як відомо, багато цивільних договорів уперше отримали регламентацію у стародавньому римському праві, де використовувалась латинь. Тому у цивілістичних дослідженнях нерідко використовують цю мову для того, щоб більш чітко визначити думку, на яку спирається дослідник. Використання такої лексики при складанні текстів договорів у цілому чи окремих фраз, що мають адекватний український 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 залишилися у первісному вигляді (сервітут,

емфітевзис, суперфіцій тощо). Їх треба використовувати без перекладу у текстах відповідних договорів.

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. Мається на увазі, що через недопущення еквівокації слід у тексті договору писати не «противна сторона», а «інша сторона» та за можливістю не припускатись 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 унеможлиблює 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 ставляться».

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 у 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 законіві.

Так, можна побачити 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 є не допустимою.

**2. Текст договору має ґрунтуватися на загальноприйнятій юридичній термінології.** Ця вимога обґрунтована 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 використовувався 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 прагнути такого викладу волі сторін, який би виражав однозначне її розуміння, щоб вона була очевидною та виключалася будь-які сумніви в намірах осіб, що укладають правочин.

Використання правової термінології при складанні текстів договорів має також ту перевагу, що у разі виникнення спору, зміст того або іншого терміну можна знайти в тексті законів або підзаконних актів, що чітко визначає природу самого поняття і дозволяє вірно вирішити спірну ситуацію, що виникла.

Слід пам'ятати, що мистецтво створення тексту договору, незважаючи на уявну формальність, полягає у логічності і послідовності викладу, мотивованості окремих пунктів і формальній визначеності. При цьому зміст договору формулюється у 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 визначити: «Боржник здійснює виконання договірних обов'язків відповідно до умов договору, закону, звичаїв ділового обороту». Проведення паралелі між мовою договору і мовою закону не випадкове. 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. 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 договору мають певні відмінності. Вони визначаються тим, що закон має узагальнений характер і адресований невизначеному 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.

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

**3. Формулювання в договорі мають бути однозначними, не допускати багатьох варіантів їх тлумачення.** Стиль законодавчо-розпорядчих документів, «мова законів», вимагає, перш за все, точності та неможливості будь-яких кривотлумачень. Це правило повною мірою відноситься і до договорів, від однозначності формулювання змісту яких напряду залежить точність виконання договірних обов'язків боржником. 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.

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 терміну, наприклад, «квартира». Оптимальним варіантом є, коли цей термін у договорі конкретизований. 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 невірної 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 «cessio», 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 правочину, його обізнаності щодо сутності договору. У разі необхідності учасник правочину може одержати пояснення від нотаріуса або юрисконсульта, що супроводжує правочин.

Для того щоб не перенавантажувати договір поясненням юридичних термінів, можна у тексті договору посылатися на закон. Наприклад, вказати, що при складанні договору сторони керуються певним законом, наприклад Законом України «Про іпотеку». Можливе також, посилення 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 непотрібного тлумачення 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 терміну 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 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 чітко зрозуміти зміст цього документа, дає можливість найадекватніше 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. 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 у спеціально-юридичному і загальнолінгвістичному написанні деяких термінів. Так, загальнолінгвістичні 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 плату за користування чужими грошовими коштами (ст. 536 ЦК України), а відсотки пов'язує з обчисленням штрафу як виду неустойки (ст. 549 ЦК України). 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 у розумних межах.

Одночасно договір не повинен бути занадто широким, описувати всі ситуації, які можуть виникнути в даних договірних правовідносинах. Не слід загроможувати 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 необґрунтованих 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), 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. Зрозуміло, що мистецтво юриста полягає у тому, щоб створити узагальнене правило договору, що набагато важче, ніж описати окремо взятую 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 посперитися 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».

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.

## 2. Структура договору як юридичного документа<sup>3</sup>

До елементів документів відносять заголовки, дату, підпис, адресу тощо, а також текст. У цілому можливим є застосування вказаних елементів й 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 наразі загальних підходів до побудови договору як юридичного документа.

Питання про структуру договору досить обмежено представлене 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 проєкт. 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

<sup>3</sup> Мічурін Є.О. Техніка складання договорів. Науково-практичний посібник. Харків: Юрsvіт, 2006. 536 с. С. 55-77.

волевиявлення. Для сучасного приватного права це не є характерним. Стали з'являтися різноманітні форми та зразки договорів. 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.

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 тощо. Кожен із цих підходів до побудови договору передбачає особливості його структури як юридичного документа.

**Складання договору як єдиного документа.** Наразі не існує єдиного підходу до 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 кризною нумерацією його структурних елементів (1., 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.

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 не часто 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 обґрунтування 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 домовленість 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 договорів, які нотаріально посвідчуються, 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 на одному бланку документа, який нотаріально посвідчується. 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. Стосовно договору як складного юридичного документа можна додати, що найменування відповідних пунктів полегшує їх пошук, що притаманно саме інформативній моделі створення договору.

Переваги інформативної моделі створення тексту договору виявляються у наступному. По-перше, у складних, великих за 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 проєкті договору сторонам безумовно впадуть в очі 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 у 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, 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. У той же час досить невеликі за обсягом нормативні акти нерідко складаються лише з пунктів із їх наскрізною нумерацією. Наведена аналогія підтверджує можливість відносно техніки складання договорів застосовувати інформативну модель для структури складних та великих за обсягом договорів та неінформативну модель для незначних за обсягом.

#### **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. Поняття «договір» застосовують переважно саме для визначення оригіналу юридичного документа. В інших випадках 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-продажу» чи ще з більшою деталізацією: «Договір купівлі-продажу автомобіля».

Міра деталізації назви договору як юридичного документу залежить від різних чинників, серед яких найбільш впливовими є сфера застосування договору, його пойменованість 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-фахівців у галузі права; необхідністю чіткого та беззаперечного визначення сутності договірних відносин, у які вступають сторони. Оскільки договори між господарюючими суб'єктами нерідко укладаються на досить значні грошові суми, визначення сутності відносин між сторонами дозволяє у 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 у 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 правочину, 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 нормативні акти нотаріальної практики щодо правил посвідчення окремих видів договорів визначають відповідну специфіку та встановлюють 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 конкретного нормативного акта (наприклад, Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України), іншого нормативного акта, що регулює цей договір.

Отже, 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 їй з 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».

Водночас найменш деталізована назва «Договір» буде доречною за певних правовідносин, навіть якщо це господарчі договори чи договори, що нотаріально посвідчуються. Йдеться про так звані «непойменовані» 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 «непойменованому» договорі назви договорів, елементи яких містяться у такому договорі; 2) вигадати власну назву такого договору; 3) розкрити сутність договору у його основному тексті, а в назву винести поняття «Договір» без подальшої деталізації. Вживання найменш інформативної назви, якщо вона

застосовується у «непойменованих» 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 у 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: «25.06.2022 р.»; літерами: «двадцять п'яте червня дві тисячі двадцять другого року» чи цифрами та літерами: «25 червня 2022 року». Це залежить від розсуду сторін, правил ділового обороту, вимог законодавства. 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 виконання 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 це 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 ознак, які індивідуалізують відповідну сторону.

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:

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

- 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;

- 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 логічною є їх назва 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») – «Підрядник» (при міні товару на роботу), «Відчужувач» (або «Продавець») – «Виконавець» (або «Перевізник», «Зберігач») при міні товару на послугу.

Індивідуалізація сторін договору покликана визначити безпосередніх учасників правочину з визначенням найменування (для юридичних осіб), імені – прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) та інших ознак. 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 підприємницьким товариством, 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 інших цінних паперів, місцезнаходження нерухомого майна тощо);

– інтегровані. Це стосується насамперед штрих-кодування чи цифрового кодування. При його зчитуванні та розпізнанні зацікавлений суб'єкт має змогу отримати повну інформацію про діяльність, індивідуалізацію певного суб'єкта. До таких належать і сайти фізичних та юридичних осіб в Інтернеті, що дають не тільки повне уявлення про індивідуалізацію юридичної особи, але і її спеціалізацію, персонал, 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.

Інші ознаки, які індивідуалізують суб'єкта, 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. Частина з цих реквізитів може вказуватись наприкінці договору. В окремих випадках у тексті договору можуть вміщуватись додаткові індивідуалізуючі 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.

Текст договору **не повинен 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; оплатність чи безоплатність. Також у цьому визначенні закладається реальна чи консенсуальна сутність окремого договору.

Наведемо ілюстрацію вищевказаного на прикладі договору найму житла. Частина 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 оплатним, 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.

### **3. Примірне наповнення тексту договору<sup>4</sup>**

**Примірне наповнення тексту договору таке:**

1. Предмет договору.
2. Ціна договору та порядок розрахунків.
3. Строки виконання зобов'язань.
4. Інші істотні умови (якщо вони є для того чи іншого виду договорів).
5. Права та обов'язки сторін.
6. Відповідальність сторін.
7. Особливі умови.

**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

<sup>4</sup> Мічурін Є.О. Техніка складання договорів. Науково-практичний посібник. Харків: Юрсвіт, 2006. 536 с. С.55–71.

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.

**Ціна договору.** Ціна договору є істотною умовою в оплатних договорах.

Ціна в договорі про відчуження або заставу майна встановлюється за домовленістю сторін, якщо інше не передбачено законодавчими актами.

Так, згідно із ст. 695 ЦК України істотними умовами договору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є, зокрема, порядок платежів.

У договорі слід завжди вказувати саме ту ціну, за яку майно передається у власність чи в оренду, надається послуга чи виконується робота. Лише таким чином у разі розірвання договору чи стягнення 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 не вигідна 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, що в 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.

Інколи можна побачити договори купівлі-продажу квартир, де в тексті нічого не вказується про здійснення розрахунків між сторонами, 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 під сумнів може бути поставлено 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.

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

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 квартиру 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 01.02.2022 року до 01.12.2025 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 виконання 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» тощо. 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 вважається 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. 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. Частина 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. Особливим чином 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 пізніше 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 семи днів від дня пред'явлення позикодавцем вимоги про це позикодавцем». У наведеному прикладі сторони змінили диспозитивний строк за договором, де повернення позики визначено вимогою позикодавця, згідно з чим позика має бути повернена позикодавцю не в тридцятиденний строк, а протягом семи днів.

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 банківській установі чи інше; терміни сплати цих платежів тощо).

### **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 договірної 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 немайнового 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 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 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 виселитись 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. 1 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 обов'язки наймодавця. 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 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. Згідно з ч. 2 ст. 770 ЦК України, сторони можуть встановити в договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

### **Відповідальність сторін.**

Відповідальність сторін нерідко вказується в законодавстві. 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.

**У розділі договору «Особливі умови» чи «Інші умови»** вказуються форс-мажорні обставини та інші умови, що впливають 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, набуто 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 посвідчуються 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.

#### **Підписи та печатки сторін.**

У цій частині договору зазвичай вказуються найменування, адреси, номери телефонів, інші засоби зв'язку, банківські реквізити сторін. Вказується код ЄДРПОУ (в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців), іноді також – дані про номер свідоцтва про державну реєстрацію та платника податків.

#### **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 унеможливує 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 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 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.

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 укладення договору позики та його умов може бути представлена розписка позичальника або інший документ, який посвідчує передання йому позикодавцем визначені грошової суми або визначеної кількості речей.

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

Причому, слід враховувати, що ст. 545 ЦК України встановлює правила щодо повернення розписки. Якщо боржник видав кредиторіві борговий документ, кредитор, приймаючи виконання зобов'язання, повинен повернути його боржникові. У разі неможливості повернення боргового документа кредитор повинен вказати про це у розписці.

Отже, бажаним у практичній діяльності є використання саме інформативної моделі цивільно-правових договорів. Особливу увагу слід приділяти таким його структурним елементам, як «предмет», «права та обов'язки сторін», «відповідальність».

### **Питання для перевірки знань:**

1. Охарактеризуйте особливості неінформативної моделі договору.
2. Охарактеризуйте особливості інформативної моделі договору.
3. Охарактеризуйте рекомендовану структуру договору.
4. Охарактеризуйте складові елементи договору, що визначають його структуру як юридичного документа.
5. Охарактеризуйте особливості наповнення структурних частин цивільно-правових договорів.
6. Охарактеризуйте особливості юридичної техніки складання договору шляхом видачі розписки.
7. Які рекомендації Ви б надали щодо стилю договорів?
8. Які рекомендації Ви б надали щодо використання термінів у текстах цивільно-правових договорів?
9. Як Ви розумієте зміст вимоги «ясність викладу положень договору»?
10. Як Ви розумієте зміст вимоги «дотримання оптимального співвідношення між узагальненнями і описами випадків та життєвих відносин, які можуть виникнути у сфері дії договору»?