**Сравнительная таблица посреднических договоров**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Критерии** | **Договор поручения** | **Агентский договор** | **Договор комиссии** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Стороны | Поверенный и доверитель.  Сторонами могут быть любые физические и юридические лица | Коммерческий агент и принципал. Сторонами договора могут быть только субъекты хозяйствования  (ч. 2 ст. 295 ХК) | Комитент и комиссионер.Сторонами могут быть любые физические и юридические лица |
| От чьего имени действует посредник | От имени доверителя  (ч. 2 ст. 1000 ГК) | От имени представляемого субъекта (ст. 297 ХК) | От своего имени  (ст. 1011 ГК) |
| Форма договора | Простая письменная форма (ст. 208 ГК), но по желанию сторон посреднический договор может быть удостоверен нотариально (ст. 209 ГК) | | |
| Предмет | Совершение определенных юридических действий (ст. 1000 ГК), как правило, сделок | Оказание услуги по заключению сделок (совершению юридических действий) или содействие их заключению (ст. 297 ХК) | Заключение именно сделок (ст. 1011 ГК) |
| Оплата услуг посредника | Услуги поверенного могут быть как платными, так и бесплатным (при условии, что это закреплено в договоре). Если в договоре размер платы не определен, вознаграждение выплачивается исходя из обычной цены на такие услуги (ч. 2 ст. 1002 ГК) | Агентский договор всегда оплатный. Размер вознаграждения определяется сторонами в договоре (ст. 301 ХК) | Договор комиссии всегда оплатный. Если договором комиссии размер платы не определен, оплата вознаграждения по договору производится исходя из обычных цен за такие услуги  (ч. 3 ст. 1013 ГК) |
| Срок действия договора | В посредническом договоре должен быть указан срок действия договора, так как это одно из существенных условий хозяйственного договора (ст. 180 ХК), без которого договор может быть признан незаключенным | | |
| Выдача доверенности | Доверитель обязан выдать поверенному доверенность на совершение юридических действий  (ст. 1007 ГК) | Доверенность выдается, когда ее наличие является условием исполнения договора или когда необходимо подтвердить полномочия агента  (ст. 297 ХК) | Выдача доверенности не является обязательной |
| Отступление от условий договора | Поверенный имеет право отступить от содержания поручения, только если это требуется в интересах доверителя (ст. 1004 ГК).  Поверенный должен уведомить об этом доверителя при первой возможности | Коммерческий агент может отступить от условий договора только в том случае, если субъект, которого он представляет, одобрит такое отступление (ст. 298 ХК) | Комиссионер вправе отступить от указаний комитента, если этого требуют интересы комитента, а комиссионер не мог предварительно согласовать свои действия с комитентом либо не получил в разумный срок ответ на свой запрос.  В этом случае комиссионер должен уведомить комитента об отступлении от его указаний при первой возможности  (ст. 1017 ГК) |
| Переход права собственности | Посредник никогда не становится собственником имущества, которое было им получено в процессе выполнения своих обязанностей по посредническому договору | | |
| Возмещение расходов | Доверитель обязан возместить поверенному расходы, связанные с исполнением поручения  (ч. 3 ст. 1007 ГК) | Расходы коммерческого агента подлежат возмещению только в том случае, если это предусмотрено условиями договора  (ст. 301 ХК) | Комиссионер имеет право на возмещение расходов  (ст. 1024 ГК) |
| Привлечение других лиц в качестве посредников | Поверенный выполняет поручение лично  (ч. 1 ст. 1005 ГК).  Он может передать исполнение поручения другому лицу – заместителю, если это предусмотрено договором или обстоятельства вынуждают его так поступить в интересах доверителя | Коммерческий агент обязан лично выполнить действия, которые ему поручены  (ст. 300 ХК). Он не может передать предоставленные ему права действовать в пользу принципала другим лицам, если только договором не предусмотрено иное | Комиссионер обязан выполнить договорные обязательства лично.  Однако с согласия комитента он может привлечь другое лицо (субкомиссионера)  (ст. 1015 ГК) |
| Представление отчета | Обязательно, если подача отчета предусмотрена договором (ст. 1006 ГК) | Обязательно  (ст. 298 ХК) | Обязательно  (ст. 1022 ГК) |
| Прекращение договора | Доверитель и поверенный имеют право отказаться от договора в любое время | Агентский договор прекращается по соглашению сторон, а также в случае (ст. 304 ХК):  – отзыва полномочий агента;  – отказа агента от дальнейшего выполнения договора, заключенного сторонами без указания срока его действия;  – выбытия одной из сторон договора вследствие ее прекращения или смерти;  – других обстоятельств, которые прекращают полномочия агента или субъекта, которого он представляет | Комитент имеет право отказаться от договора в любое время |

|  |
| --- |
| **ОБРАЗЕЦ 1**  **Договор поручения**  <...>  **1. Предмет Договора и условия выполнения поручения**  **1.1.** Поверенный обязан найти и приобрести от имени Доверителя объект недвижимости (далее – недвижимость) в течение 90 дней с момента подписания настоящего Договора. Недвижимость должна соответствовать следующим критериям:   * находиться в одном из спальных районов г. Одессы; * площадь недвижимости должна составлять от 300 до 600 м2; * стоимость недвижимости не должна превышать 1 млн грн. (с НДС). В стоимость не включается стоимость земельного участка, на котором размещено здание; * недвижимость может быть как отдельно стоящим зданием, так и помещением в здании (тогда помещение должно находиться на первом этаже, иметь отдельный вход); * должна быть возможность подъезда грузового транспорта со стороны черного входа для погрузки и выгрузки товара; * недвижимость должна относиться к нежилому фонду и соответствовать всем санитарным и техническим нормам.   **1.2.** Поверенный обязуется:   * составить в нотариальной форме договор купли-продажи недвижимости; * выполнить все предусмотренные законом действия для регистрации имущественных прав Доверителя на недвижимость; * перед заключением договора купли-продажи согласовать с Доверителем вопрос о покупке здания в письменной форме, а при наличии более одного подходящего варианта представить Доверителю подробную информацию о каждом из них: техническое состояние, стоимость, местонахождение.   **1.3.** Для выполнения поручения Доверитель выдает Поверенному доверенность, где описаны все полномочия Поверенного.  **2. Приемка услуг и порядок расчетов**  **2.1.** За выполненное поручение Доверитель обязан выплатить Поверенному вознаграждение в размере 10 000 грн. Вознаграждение выплачивается в течение 10 дней после представления Поверенным акта об оказании услуг, в котором должен быть приведен перечень документов и вещей, которые передаются Поверенным Доверителю.  **2.2.** Доверитель компенсирует расходы, связанные с выполнением поручения, в сумме, которая указана в отчете Поверенного, в течение 10 календарных дней, следующих за днем представления отчета. Расходы, понесенные Поверенным, должны быть документально подтверждены.  **3. Срок действия Договора и прекращение Договора**  **3.1.** Договор действует в течение одного года с момента его подписания.  **3.2.** Доверитель вправе изменить поручение, а Поверенный вправе отказаться от исполнения поручения, предупредив друг друга об этом письменно в трехдневный срок.  **3.3.** Поручение сохраняет силу до момента, когда Поверенный узнал или должен был узнать о прекращении поручения.  **3.4.** Основания прекращения настоящего Договора, а также последствия прекращения частично исполненного Договора устанавливаются согласно действующему законодательству.  <...> |

|  |
| --- |
| **ОБРАЗЕЦ 2**  **Договор комиссии**  <...>  **1. Предмет Договора**  **1.1.** Комитент поручает Комиссионеру, а Комиссионер обязуется за плату (вознаграждение) продать товар Комитента на наиболее выгодных для Комитента условиях третьим лицам. Под товаром в настоящем Договоре понимается товар, приведенный в приложении 1 к настоящему Договору, который соответствует условиям приложения 1 по описанию, цене, ассортименту, объему.  **2. Обязанности и права Сторон**  **2.1.**По настоящему Договору Комиссионер обязуется:   * принять у Комитента предназначенный для продажи товар в сроки, количестве и ассортименте, установленные в приложении 1, а также хранить его в надлежащих условиях до момента реализации (передачи) третьим лицам или до возврата Комитенту. Поставка товара Комиссионеру осуществляется Комитентом; * в течение двух дней после обнаружения скрытых недостатков или повреждений товара уведомить об этом Комитента; * заключать договоры на продажу товаров третьим лицам на следующих условиях: минимальная цена продажи должна соответствовать цене, установленной в приложении 1, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором; * по истечении срока реализации товара, указанного в приложении 1, вернуть товар Комитенту; * передать Комитенту деньги, полученные за проданный в течение календарного месяца товар, в течение 5 банковских дней, следующих за предельным сроком представления отчета Комиссионера, в котором была отражена продажа товара; * представлять месячный отчет Комиссионера о продажах товара Комитента в течение 5 календарных дней, следующих за последним днем календарного месяца; * одновременно с отчетом Комиссионера представить акт об оказании услуг Комиссионера, в котором указана сумма вознаграждения и приведен ее расчет.   **2.2.** По настоящему Договору Комиссионер имеет право:   * на получение и удержание вознаграждения в порядке и размерах, предусмотренных Договором; * продление срока реализации товара (по согласованию с Комитентом) на период, указанный в приложении 1; на реализацию товара в течение продленного срока; * возмещение расходов, осуществленных в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, с учетом положений Договора; * исполнение настоящего Договора на всей территории Украины; * возмещение убытков при одностороннем отказе Комитента от настоящего Договора.   **2.3.**Согласно настоящему Договору Комитент обязуется:   * поставить Комиссионеру товар на условиях, установленных в приложении 1; * забрать товар, если он не был продан в течение срока реализации, указанного в приложении 1, и при этом срок реализации не продлевался.   **2.4.**По настоящему Договору Комитент имеет право:   * получать выручку от продажи его товара Комиссионером; * в любой момент отказаться от настоящего Договора. При этом Комитент обязан возместить Комиссионеру причиненные таким отказом убытки, а Комиссионер обязуется в течение 10 дней после получения уведомления об отказе от Договора подготовить товар к вывозу его Комитентом и уведомить Комитента о готовности товара к возврату.   **3. Комиссионное вознаграждение**  **3.1.** Комиссионер имеет право самостоятельно удержать сумму вознаграждения из средств, полученных от продажи товара третьим лицам. Размер вознаграждения составляет 5 % суммы выручки.  **3.2.** Если товар был реализован Комиссионером по цене ниже указанной в приложении 1, то разница должна быть выплачена Комитенту. Исключение – случаи, когда уценка согласована с Комитентом или прямо предусмотрена условиями Договора либо продажа товара по более низкой цене предупредила еще большие убытки.  **3.3.** Дополнительно полученная выгода от продажи товара по цене, превышающей установленную в приложении 1, принадлежит Комитенту.  **4. Возмещение расходов**  **4.1.** Комиссионер имеет право на возмещение расходов, связанных с хранением товара и его доставкой третьим лицам.  **4.2.** Расходы Комиссионера детально расписываются в отчете комиссионера, к отчету прилагаются копии первичных и других бухгалтерских документов, подтверждающих расходы.  **5. Срок действия договора**  **5.1.** Настоящий Договор действует в течение одного года с момента его подписания сторонами. Договор может быть продлен по соглашению сторон.  <...> |

|  |
| --- |
| **ОБРАЗЕЦ 3**  **Агентский договор**  <...>  Общество с ограниченной ответственностью «Звезда», именуемое в дальнейшем Предприятие, в лице генерального директора Степаненко Игоря Ивановича, действующего на основании устава, с одной стороны, и физическое лицо – предприниматель Литвиненко Александр Васильевич (номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований № 98347658490136584 от 12.04.14 г.), именуемый в дальнейшем Агент, с другой стороны (в дальнейшем – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:  **1. Предмет Договора**  **1.1.** Агент за вознаграждение обязуется осуществить поиск клиентов и содействовать заключению сделок с покупателями от имени и за счет Предприятия по продаже кондиционеров фирмы «Sun», а Предприятие обязуется своевременно оплачивать услуги Агента.  **1.2.** Агент имеет право осуществлять вышеуказанные действия на территории Запорожской области (далее – территория).  **1.3.** Договор является монопольным, то есть Агент не имеет права осуществлять коммерческое посредничество по содействию в реализации кондиционеров фирмы «Sun» для других субъектов хозяйствования в пределах территории, а Предприятие обязуется не привлекать для реализации своих кондиционеров других агентов на территории.  **2. Права и обязанности Агента**  **2.1.** Агент обязуется:  **2.1.1.** Изучить территорию в целях выявления потенциальных покупателей кондиционеров Предприятия путем распространения рекламных материалов среди них, а также на выставках-продажах и других аналогичных мероприятиях по согласованию с Предприятием. Рекламные материалы (каталоги, проспекты, электронные носители информации и т. д.), передаваемые для указанных целей Агенту, являются собственностью Предприятия, предоставляются по мере необходимости и подлежат возврату в случае прекращения Договора.  **2.1.2.** Проводить переговоры с потенциальными покупателями относительно заключения сделок.  **2.1.3.** Связываться с покупателями, заключавшими ранее договоры на покупку кондиционеров Предприятия, в целях получения от них новых заказов.  **2.1.4.** При заключении сделок готовить все договоры и дополнительные соглашения к ним.  **2.1.5.** Передавать Предприятию контактную информацию о потенциальных покупателях его оборудования.  **2.1.6.** Информировать Предприятие о каждом проведенном мероприятии, направленном на реализацию кондиционеров Предприятия, путем направления письменного отчета по электронной почте в течение одного рабочего дня. В отчете указываются: содержание мероприятия, время и место его проведения, результаты и рекомендации Агента.  **2.1.7.** Ежемесячно не позднее 3-го числа следующего месяца представлять отчеты о проделанной работе. В отчетах указываются: количество привлеченных за отчетный месяц новых покупателей и их наименования, количество (по позициям) и сумма сделанных покупателями за месяц заказов на оборудование Предприятия.  **2.2.** Агент несет ответственность за сохранность рекламных материалов, переданных ему Предприятием для исполнения Договора.  **2.3.** Агент вправе требовать от Предприятия выплаты вознаграждения за оказанные услуги в размере и сроки, предусмотренные Договором.  **3. Права и обязанности Предприятия**  **3.1.** Предприятие обязуется:  **3.1.1.** Выплатить Агенту вознаграждение за фактически оказанные услуги (стоимость услуг указывается в разд. 4 Договора) и компенсировать расходы Агента в течение 5 банковских дней с момента получения отчета Агента.  **3.1.2.** Выплатить Агенту дополнительное вознаграждение в размере 1 % суммы, уплаченной третьими лицами за проданный Предприятием кондиционер.  **3.1.3.** Не заключать аналогичных Договору договоров с третьими лицами, действие которых будет распространяться на территорию, указанную в п. 1 Договора.  **3.1.4.** Выдать Агенту доверенность, которая предусматривает представительские полномочия Агента.  **3.1.5.** Своевременно обрабатывать направляемые заказы, выставлять счета на оплату, подписывать договоры купли-продажи кондиционеров.  **3.1.6.** Предоставлять Агенту рекламные материалы, необходимые для выполнения Договора.  **3.2.** Предприятие имеет право в любое время прекратить полномочия Агента, что влечет за собой прекращение Договора.  **4. Порядок расчетов**  **4.1.** Вознаграждение Агента устанавливается в размере 20 % суммы сделок, заключенных с его помощью.  **4.2.** Размер вознаграждения рассчитывается Предприятием самостоятельно и указывается в бухгалтерских документах, представляемых Агенту. При этом Агент имеет право на получение копий первичных документов для сверки расчетов по проведенным операциям.  **4.3.** Основанием для начисления вознаграждения Агенту являются заключенные от имени Предприятия договоры, утвержденный сторонами отчет и поступление от покупателя на расчетный счет или в кассу Предприятия платы за приобретенный кондиционер.  **5. Ответственность Сторон**  **5.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по Договору виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные ей убытки.  **5.2.** В случае просрочки перечисления Агенту причитающихся ему денежных сумм в счет вознаграждения Предприятие обязано уплатить ему пеню в размере 0,1 % суммы вознаграждения за каждый день просрочки.  **5.3.** За нарушение п. 1.3 Договора виновная сторона обязана уплатить другой стороне штраф в размере 5 000 грн. за каждое такое нарушение.  **5.4.** Агент не отвечает перед Предприятием за неисполнение покупателем обязательств по договору купли-продажи, кроме случая, когда он взял на себя письменное обязательство гарантировать исполнение сделки. При этом Агент имеет право на дополнительное вознаграждение, размер и порядок выплаты которого устанавливается в дополнительном соглашении.\*  <...>  **7. Разрешение споров**  **7.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров. При невозможности урегулирования в процессе переговоров споры разрешаются в суде в установленном законодательством Украины порядке.  **8. Срок действия Договора**  **8.1.** Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до 31.12.17 г.  **8.2.** Предприятие вправе в любое время отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Агенту за 35 дней до предполагаемой даты расторжения Договора.  **8.3.** Агент вправе в любое время отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Предприятию за 35 дней до предполагаемой даты расторжения Договора.  <...> |