**Порівняльна таблиця посередницьких договорів**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Критерії** | **Договір доручення** | **Агентський договір** | **Договір комісії** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Сторони | Повірений і довіритель.  Сторонами можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи | Комерційний агент і принципал. Сторонами договору можуть бути тільки суб'єкти господарювання  (ч. 2 ст. 295 ГК) | Комітент і комісіонер.  Сторонами можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи |
| Від чийого імені діє посередник | Від імені довірителя  (ч. 2 ст. 1000 ЦК) | Від імені суб'єкта, що представляється (ст. 297 ГК) | Від свого імені  (ст. 1011 ЦК) |
| Форма договору | Проста письмова форма (ст. 208 ЦК), але за бажанням сторін посередницький договір може бути засвідчений нотаріально (ст. 209 ЦК) | | |
| Предмет | Учинення певних юридичних дій (ст. 1000 ЦК), як правило, правочинів | Надання послуги з укладення правочинів (учинення юридичних дій) або сприяння їх укладенню (ст. 297 ГК) | Укладення саме правочинів (ст. 1011 ЦК) |
| Оплата послуг посередника | Послуги повіреного можуть бути як платними, так і безплатними (за умови, що це закріплено в договорі). Якщо в договорі розмір плати не визначено, винагорода виплачується виходячи із звичайної ціни на такі послуги  (ч. 2 ст. 1002 ЦК) | Агентський договір завжди оплатний. Розмір винагороди визначається сторонами в договорі (ст. 301 ГК) | Договір комісії завжди оплатний. Якщо договором комісії розмір плати не визначено, оплата винагороди за договором здійснюються виходячи із звичайних цін за такі послуги  (ч. 3 ст. 1013 ЦК) |
| Строк дії договору | У посередницькому договорі повинен бути вказаний строк дії договору, оскільки це одна з істотних умов господарського договору (ст. 180 ГК), без якого договір може бути визнано неукладеним | | |
| Видача довіреності | Довіритель зобов'язаний видати повіреному довіреність на вчинення юридичних дій  (ст. 1007 ЦК) | Довіреність видається, коли її наявність є умовою виконання договору або коли необхідно підтвердити повноваження агента (ст. 297 ГК) | Видача довіреності не є обов'язковою |
| Відступ від умов договору | Повірений має право відступити від змісту доручення, тільки якщо це потрібно в інтересах довірителя (ст. 1004 ЦК).  Повірений повинен повідомити про це довірителя при першій можливості | Комерційний агент може відступити від умов договору тільки в тому випадку, якщо суб'єкт, якого він представляє, схвалить такий відступ  (ст. 298 ГК) | Комісіонер має право відступити від вказівок комітента, якщо цього вимагають інтереси комітента, а комісіонер не міг заздалегідь погодити свої дії з комітентом або не отримав у розумний строк відповідь на свій запит.  У цьому випадку комісіонер повинен повідомити комітента про відступ від його вказівок при першій можливості (ст. 1017 ЦК) |
| Перехід права власності | Посередник ніколи не стає власником майна, яке було ним отримане в процесі виконання своїх обов'язків за посередницьким договором | | |
| Відшкодування витрат | Довіритель зобов'язаний відшкодувати повіреному витрати, пов'язані з виконанням доручення  (ч. 3 ст. 1007 ЦК) | Витрати комерційного агента підлягають відшкодуванню тільки в тому випадку, якщо це передбачено умовами договору (ст. 301 ГК) | Комісіонер має право на відшкодування витрат  (ст. 1024 ЦК) |
| Залучення інших осіб як посередників | Повірений виконує доручення особисто  (ч. 1 ст. 1005 ЦК).  Він може передати виконання доручення іншій особі – заступникові, якщо це передбачено договором або обставини змушують його так чинити в інтересах довірителя | Комерційний агент зобов'язаний особисто виконати дії, які йому доручені (ст. 300 ГК). Він не може передати надані йому права діяти на користь принципала іншим особам, якщо тільки договором не передбачено інше | Комісіонер зобов'язаний виконати договірні зобов'язання особисто.  Проте зі згоди комітента він може залучитии іншу особу (субкомісіонера)  (ст. 1015 ЦК) |
| Подання звіту | Обов'язково, якщо подання звіту передбачено договором (ст. 1006 ЦК) | Обов'язково  (ст. 298 ГК) | Обов'язково  (ст. 1022 ЦК) |
| Припинення договору | Довіритель і повірений мають право відмовитися від договору в будь-який час | Агентський договір припиняється за угодою сторін, а також у випадку  (ст. 304 ГК):  – відкликання повноважень агента;  – відмови агента від подальшого виконання договору, укладеного сторонами без зазначення строку його дії;  – вибуття однієї із сторін договору внаслідок її припинення або смерті;  – інших обставин, які припиняють повноваження агента або суб'єкта, якого він представляє | Комітент |

|  |
| --- |
| **ЗРАЗОК 1**  **Договір доручення**  **1. Предмет Договору та умови виконання доручення**  **1.1.** Повірений зобов'язаний знайти і придбати від імені Довірителя об'єкт нерухомості (далі – нерухомість) протягом 90 днів із моменту підписання цього Договору. Нерухомість повинна відповідати таким критеріям:   * знаходитися в одному із спальних районів м. Одеси; * площа нерухомості повинна становити від 300 до 600 м2; * вартість нерухомості не повинна перевищувати 1 млн грн. (із ПДВ). До вартості не включається вартість земельної ділянки, на якій розміщена будівля; * нерухомість може бути як будівлею, що окремо стоїть, так і приміщенням у будівлі (тоді приміщення повинне знаходитися на першому поверсі, мати окремий вхід); * повинна бути можливість під'їзду вантажного транспорту з боку чорного входу для навантаження і вивантаження товару; * нерухомість повинна відноситися до нежитлового фонду і відповідати всім санітарним і технічним нормам.   **1.2.** Повірений зобов'язується:   * скласти в нотаріальній формі договір купівлі-продажу нерухомості; * виконати всі передбачені законом дії для реєстрації майнових прав Довірителя на нерухомість; * перед укладенням договору купівлі-продажу погоджувати з Довірителем питання про купівлю будівлі в письмовій формі, а за наявності більше одного підходящого варіанта подати Довірителеві докладну інформацію про кожну з них: технічний стан, вартість, місцезнаходження.   **1.3.** Для виконання доручення Довіритель видає Повіреному довіреність, де описано всі повноваження Повіреного.  **2. Приймання послуг і порядок розрахунків**  **2.1.** За виконане доручення Довіритель зобов'язаний виплатити Повіреному винагороду в розмірі 10 000 грн. Винагорода виплачується протягом 10 днів після подання Повіреним акта про надання послуг, у якому повинен бути наведений перелік документів і речей, що передаються Повіреним Довірителеві.  **2.2.** Довіритель компенсує витрати, пов'язані з виконанням доручення, у сумі, яка вказана у звіті Повіреного, протягом 10 календарних днів, що настають за днем подання звіту. Витрати, понесені Повіреним, повинні бути документально підтверджені.  **3. Строк дії Договору і припинення Договору**  **3.1.** Договір діє протягом одного року з моменту його підписання.  **3.2.** Довіритель має право змінити доручення, а Повірений має право відмовитися від виконання доручення, попередивши один одного про це письмово в триденний строк.  **3.4.** Доручення зберігає чинність до моменту, коли Повірений дізнався або повинен був дізнатися про припинення доручення.  **3.4.** Підстави припинення цього Договору, а також наслідки припинення частково виконаного Договору встановлюються згідно із чинним законодавством.  <...> |

|  |
| --- |
| **ЗРАЗОК 2**  **Договір комісії**  <...>  **1. Предмет Договору**  **1.1.** Комітент доручає Комісіонерові, а Комісіонер зобов'язується за плату (винагороду) продати товар Комітента на найбільш вигідних для Комітента умовах третім особам. Під товаром у цьому Договорі розуміється товар, наведений у додатку 1 до цього Договору, який відповідає умовам додатка 1 за описом, ціною, асортиментом, обсягом.  **2. Обов'язки та права Сторін**  **2.1.** За цим Договором Комісіонер зобов'язується:   * прийняти в Комітента призначений для продажу товар у строки, кількості та асортименті, які встановлені в додатку 1, а також зберігати його в належних умовах до моменту реалізації (передачі) третім особам або до повернення Комітентові. Постачання товару Комісіонерові здійснюється Комітентом; * протягом двох днів після виявлення прихованих недоліків або пошкоджень товару повідомити про це Комітента; * укладати договори на продаж товарів третім особам на таких умовах: мінімальна ціна продажу повинна відповідати ціні, установленій у додатку 1, окрім випадків, передбачених цим Договором; * після закінчення строку реалізації товару, указаного в додатку 1, повернути товар Комітентові; * передати Комітентові гроші, отримані за проданий протягом календарного місяця товар, упродовж 5 банківських днів, що настають за граничним строком подання звіту Комісіонера, у якому було відображено продаж товару; * подавати місячний звіт Комісіонера про продажу товару Комітента протягом 5 календарних днів, що настають за останнім днем календарного місяця; * одночасно із звітом Комісіонера подати акт про надання послуг Комісіонера, у якому вказано суму винагороди і наведено її розрахунок.   **2.2.** За цим Договором Комісіонер має право:   * на отримання й утримання винагороди в порядку і розмірах, передбачених Договором; * продовження строку реалізації товару (за погодженням із Комітентом) на період, указаний у додатку 1; на реалізацію товару протягом продовженого строку; * відшкодування витрат, здійснених у зв'язку з виконанням зобов'язань за договором комісії, з урахуванням положень Договору; * виконання цього Договору на всій території України; * відшкодування збитків при односторонній відмові Комітента від цього Договору.   **2.3.** Згідно із цим Договором Комітент зобов'язується:   * поставити Комісіонерові товар на умовах, установлених у додатку 1; * забрати товар, якщо його не було продано протягом строку реалізації, указаного в додатку 1, і при цьому строк реалізації не продовжувався.   **2.4.** За цим Договором Комітент має право:   * отримувати виручку від продажу його товару Комісіонером; * у будь-який момент відмовитися від цього Договору. При цьому Комітент зобов'язаний відшкодувати Комісіонерові заподіяні такою відмовою збитки, а Комісіонер зобов'язується протягом 10 днів після отримання повідомлення про відмову від Договору підготувати товар до вивезення його Комітентом і повідомити Комітента про готовність товару до повернення.   **3. Комісійна винагорода**  **3.1.** Комісіонер має право самостійно утримати суму винагороди з коштів, отриманих від продажу товару третім особам. Розмір винагороди становить 5 % суми виручки.  **3.2.** Якщо товар був реалізований Комісіонером за ціною, нижчою від указаної в додатку 1, то різниця повинна бути виплачена Комітентові. Виняток – випадки, коли уцінка погоджена з Комітентом чи прямо передбачена умовами Договору або продаж товару за нижчою ціною попередив ще більші збитки.  **3.3.** Додатково отримана вигода від продажу товару за ціною, що перевищує встановлену в додатку 1, належить Комітентові.  **4. Відшкодування витрат**  **4.1.** Комісіонер має право на відшкодування витрат, пов'язаних зі зберіганням товару та його доставкою третім особам.  **4.2.** Витрати Комісіонера детально розписуються у звіті комісіонера, до звіту додаються копії первинних та інших бухгалтерських документів, що підтверджують витрати.  **5. Строк дії Договору**  **5.1.** Цей Договір діє протягом одного року з моменту його підписання Сторонами. Договір може бути продовжено за угодою сторін.  <...> |

|  |
| --- |
| **ЗРАЗОК 3**  **Агентський договір**  <...>  Товариство з обмеженою відповідальністю «Зірка», іменоване в подальшому Підприємство, в особі генерального директора Степаненка Ігоря Івановича, який діє на підставі статуту, з однієї сторони, і фізична особа – підприємець Литвиненко Олександр Васильович (номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань № 98347658490136584 від 12.04.14 р.), іменований у подальшому Агент, із другої сторони (далі – Сторони), уклали даний договір (далі – Договір) про нижченаведене:  **1. Предмет Договору**  **1.1.** Агент за винагороду зобов'язується здійснити пошук клієнтів і сприяти укладанню правочинів із покупцями від імені та за рахунок Підприємства із продажу кондиціонерів фірми «Sun», а Підприємство зобов'язується своєчасно оплачувати послуги Агента.  **1.2.** Агент має право здійснювати вищевказані дії на території Запорізької області (далі – територія).  **1.3.** Договір є монопольним, тобто Агент не має права здійснювати комерційне посередництво щодо сприяння в реалізації кондиціонерів фірми «Sun» для інших суб'єктів господарювання в межах території, а Підприємство зобов'язується не залучати для реалізації своїх кондиціонерів інших агентів на території.  **2. Права та обов'язки Агента**  **2.1.** Агент зобов'язується:  **2.1.1.** Вивчити територію з метою виявлення потенційних покупців кондиціонерів Підприємства шляхом розповсюдження рекламних матеріалів серед них, а також на виставках-продажах та інших аналогічних заходах за погодженням із Підприємством. Рекламні матеріали (каталоги, проспекти, електронні носії інформації і т. д.), передані для зазначених цілей Агенту, є власністю Підприємства, надаються в міру необхідності та підлягають поверненню у випадку припинення Договору.  **2.1.2.** Проводити переговори з потенційними покупцями щодо укладання правочинів.  **2.1.3.** Зв'язуватися з покупцями, які укладали раніше договори на купівлю кондиціонерів Підприємства, з метою отримання від них нових замовлень.  **2.1.4.** При укладанні правочинів готувати всі договори та додаткові угоди до них.  **2.1.5.** Передавати Підприємству контактну інформацію про потенційних покупців його обладнання.  **2.1.6.** Інформувати Підприємство про кожний проведений захід, спрямований на реалізацію кондиціонерів Підприємства, шляхом направлення письмового звіту електронною поштою протягом одного робочого дня. У звіті вказуються: зміст заходу, час і місце його проведення, результати та рекомендації Агента.  **2.1.7.** Щомісяця не пізніше 3-го числа наступного місяця подавати звіти про виконану роботу. У звітах указуються: кількість залучених за звітний місяць нових покупців та їх найменування, кількість (за позиціями) і сума зроблених покупцями за місяць замовлень на обладнання Підприємства.  **2.2.** Агент відповідає за збереження рекламних матеріалів, переданих йому Підприємством для виконання Договору.  **2.3.** Агент має право вимагати від Підприємства виплати винагороди за надані послуги в розмірі та строки, передбачені Договором.  **3. Права та обов'язки Підприємства**  **3.1.** Підприємство зобов'язується:  **3.1.1.** Виплатити Агенту винагороду за фактично надані послуги (вартість послуг указується в розд. 4 Договору) і компенсувати витрати Агента протягом 5 банківських днів із моменту отримання звіту Агента.  **3.1.2.** Виплатити Агенту додаткову винагороду в розмірі 1 % суми, сплаченої третіми особами за проданий Підприємством кондиціонер.  **3.1.3.** Не укладати аналогічних Договору договорів із третіми особами, дія яких буде поширюватися на територію, указану в п. 1 Договору.  **3.1.4.** Видати Агенту довіреність, яке передбачає представницькі повноваження Агента.  **3.1.5.** Своєчасно обробляти замовлення, що направляються, виставляти рахунки на оплату, підписувати договори купівлі-продажу кондиціонерів.  **3.1.6.** Надавати Агенту рекламні матеріали, необхідні для виконання Договору.  **3.2.** Підприємство має право в будь-який час припинити повноваження Агента, що спричиняє припинення Договору.  **4. Порядок розрахунків**  **4.1.** Винагорода Агента встановлюється в розмірі 20 % суми правочинів, укладених із його допомогою.  **4.2.** Розмір винагороди розраховується Підприємством самостійно і вказується в бухгалтерських документах, що подаються Агенту. При цьому Агент має право на отримання копій первинних документів для звірення розрахунків за проведеними операціями.  **4.3.** Підставою для нарахування винагороди Агенту є укладені від імені Підприємства договори, затверджений сторонами звіт і надходження від покупця на розрахунковий рахунок або в касу Підприємства плати за придбаний кондиціонер.  **5. Відповідальність Сторін**  **5.1.** У разі невиконання або неналежного виконання однією зі Сторін зобов'язань за договором винна сторона зобов'язана відшкодувати іншій стороні заподіяні їй збитки.  **5.2.** У випадку прострочення перерахування Агенту належних йому грошових сум у рахунок винагороди Підприємство зобов'язане сплатити йому пеню в розмірі 0,1 % суми винагороди за кожний день прострочення.  **5.3.** За порушення п. 1.3 Договору винна сторона зобов'язана сплатити другій стороні штраф у розмірі 5 000 грн. за кожне таке порушення.  **5.4.** Агент не відповідає перед Підприємством за невиконання покупцем зобов'язань за договором купівлі-продажу, крім випадку, коли він узяв на себе письмове зобов'язання гарантувати виконання правочину. При цьому Агент має право на додаткову винагороду, розмір і порядок виплати якої встановлюється в додатковій угоді.**\***  <...>  **7. Вирішення спорів**  **7.1.** Усі спори та розбіжності, які можуть виникнути між Сторонами з питань, які не найшли свого вирішення в тексті Договору, будуть вирішуватися шляхом переговорів. При неможливості врегулювання в процесі переговорів спори вирішуються в суді у встановленому законодавством України порядку.  **8. Строк дії Договору**  **8.1.** Договір набуває чинності з моменту підписання Сторонами і діє до 31.12.17 р.  **8.2.** Підприємство має право в будь-який час відмовитися від виконання Договору шляхом направлення повідомлення Агенту за 35 днів до передбачуваної дати розірвання Договору.  **8.3.** Агент має право в будь-який час відмовитися від виконання Договору шляхом направлення повідомлення Підприємству за 35 днів до передбачуваної дати розірвання Договору.  <...> |