

РАЗДЕЛ III. Трибуна молодого ученого

УДК. 347.44

Гапеев Д.Е.

Московский государственный областной университет

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

D. Gapeev

Moscow State Regional University

LEGAL REGULATION IN SPHERE OF REALTOR ACTIVITY

Аннотация. Статья посвящена проблеме несовершенства законодательства в сфере правового регулирования риэлтерской деятельности. Качество оказываемых услуг на рынке недвижимости непосредственно связано с вопросом правовой регламентации данных отношений. На настоящий момент существует необходимость принятия серии нормативно-правовых актов, способных определить порядок организации риэлтерской деятельности, дополнительные механизмы защиты прав и законных интересов ее участников. В статье даются предложения по усовершенствованию правовой регламентации в сфере оказания риэлтерских услуг.

Ключевые слова: лицензирование риэлтерской деятельности, риэлтерские услуги, посредническая деятельность, посреднические договоры, рынок недвижимости, сделки с недвижимым имуществом.

Abstract. The article is devoted to the problem of legislation imperfection in the sphere of realtor activities legal regulation. Quality of services on estate market is directly connected with the question of legal regulation of the given relations. Nowadays it is quite necessary to accept a number of legal acts capable to specify the order of realtor activities organization, additional protection mechanisms of its participant's rights and legitimate interests. Specific proposals for the legal regulation improvement in the sphere of realtor services are given in the article.

Key words: licensing of realtor activity, realtor services, intermediary activity, intermediary contracts, real estate market, real estate transactions.

Правовые основы взаимоотношений исполнителей и потребителей риэлтерских услуг устанавливаются главным образом Гражданским кодексом РФ в рамках положений о договоре купли-продажи, агентского договора, договора поручения, доверительного управления. Относительно качества оказываемых услуг к риэлтерским отношениям применяются положения Закона РФ «О защите прав потребителей». В соответствии со статьей 4 указанного Закона при отсутствии в договоре условий о качестве услуги исполнитель обязан оказать услугу, пригодную для целей, для которых услуга такого рода обычно используется [2].

Специального закона, регулирующего исключительно сферу оказания риэлтерских услуг, на настоящий момент нет. Несовершенство правового регулирования в области оказания риэлтерских услуг порождает ряд проблем, начиная от многочисленных нарушений прав физических и юридических лиц, так и отсутствие качественных изменений на рынке

недвижимости. Риэлтерская деятельность также характеризуется проблемами иного характера. Отсутствие лицензирования риэлтерской деятельности как своеобразного способа контроля профессионализма лиц, оказывающих риэлтерские услуги, значительно сокращает круг гарантий, обеспечивающих надлежащее осуществление риэлтерской деятельности и защиту ее субъектов. Существует острая необходимость принятия серии нормативно-правовых актов, способных определить порядок организации риэлтерской деятельности, дополнительные механизмы защиты прав и законных интересов ее участников.

Само понятие риэлтерских услуг на настоящий момент не имеет единого подхода. В юридической науке понятие «услуги» является неопределенным. «Известного рода услуги ... воплощаются в товарах, другие же услуги не оставляют осязательных результатов, существующих отдельно от исполнителей этих услуг; иначе говоря, результат их труда не есть пригодный для продажи товар» [5, 413]. Карл Маркс называл нематериальные услуги «чистыми услугами» и понимал под ними ту часть затрат труда, которая не принимает предметной формы, не получает в виде вещи самостоятельного бытия отдельно от исполнителя этих услуг и не входит составной частью в стоимость какого-нибудь товара [5, 149]. Определенные услуги можно выявить из различий между работой и услугой. Так, В.П. Мозолин утверждает: «Работа и услуга – однопорядковые понятия. Они являются результатом действий, совершаемых субъектами в процессе существования гражданского правоотношения. Отличие состоит в характере получаемого результата. При выполнении работ результат имеет овеществленную форму, при совершении услуг – неовеществленную форму. Работа является объектом обязательственных правоотношений подрядного типа, а услуга – обязательственных правоотношений в сфере ... действий, не влекущих к созданию результата в овеществленной форме [1].

Особенностью риэлтерских услуг является их неоднородность, смешанный харак-

тер договоров, определяющих отношения по оказанию риэлтерских услуг (правовые консультации, оформление документов и т. д.). Если речь идет об оказании услуг в сфере риэлтерской деятельности следует добавить, что спектр знаний, которыми должно обладать лицо, оказывающее подобные услуги весьма широкий, он включает в себя как знание нормативно-правовой базы, так и обладание информацией, необходимой для совершения сделок с недвижимостью. В связи с этим требуется, в том числе, и оказание правовых услуг. По мнению Н.В. Козлова, оказание правовых услуг выражается в правовой помощи, состоящей из действий фактического характера [4, 40]. Единственное нормативное закрепление понятия риэлтерской деятельности содержалось в п. 2 Положения «О лицензировании риэлтерской деятельности», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1407. Согласно этому документу под риэлтерской деятельностью понималась осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них [7].

Данное Постановление утратило силу в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 08.05.2002 № 302 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» [6]. В Гражданском кодексе РФ такой термин не используется. Действующий сегодня Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» не предусматривает лицензирования риэлтерской деятельности [9], что позволяет осуществление риэлтерской деятельности фактически любым юридическим лицам и индивидуальным предприни-

мателям. В соответствии с проектом Закона о риэлтерской деятельности № 71948-3, риэлтерская деятельность – это осуществляемая на постоянной основе профессиональная деятельность по оказанию для других лиц за вознаграждение предусмотренных настоящим Законом услуг при совершении операций с объектами недвижимости, а равно иная коммерческая профессиональная деятельность на рынке недвижимости в соответствии с проектируемым Законом [8].

Одноименные законы приняты либо находятся на стадии рассмотрения в ряде субъектов РФ (Москва, Санкт-Петербург, Челябинск), при этом они значительно различаются относительно концепции контроля за осуществлением риэлтерской деятельности (в вопросах лицензирования или аккредитации) и форм осуществления риэлтерской деятельности (в индивидуальном порядке либо через агентства). Лицензирование риэлтерской деятельности призвано решать две основные задачи:

- обеспечение единой государственной политики при осуществлении лицензирования риэлтерской деятельности;
- установление правовых основ единого рынка недвижимости.

Законодательно определено, какие виды работ и услуг, связанных с риэлтерской деятельностью, подлежат лицензированию. Например, к ним относят:

- посредничество в сделках купли-продажи, мене, аренде объектов недвижимости;
- управление объектами недвижимости по договору с собственником этих объектов;
- заключение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предусматривающих отчуждение объектов недвижимости.

Оказываемые риэлторами услуги сводятся к следующим основным этапам: изучение характера и объема предстоящих работ на основе анализа заявленных заказчиком требований по объекту недвижимости; заключение договора об оказании услуги (при этом особое внимание стоит уделить конкретизации предмета договора); сбор документов

об объекте недвижимости и подтверждение достоверности и актуальности собранной информации, необходимой для проведения конкретной сделки с недвижимостью; юридическое сопровождение сделки, определение рисков, сопутствующих сделке; проведение сделки с недвижимостью и документальное оформление ее результатов. Относительно оказываемой услуги заказчик, в свою очередь, должен совершенно четко определить содержание и результат предоставляемой услуги. Недооценка особенностей восприятия заказчиком содержания риэлтерской услуги вызывает риск потери заказчика. Высший Арбитражный суд РФ придерживается следующей позиции: «... поскольку стороны в силу ст. 421 ГК РФ вправе определять условия договора по своему усмотрению, обязанности исполнителя могут включать в себя не только совершение определенных действий (деятельности), но и предоставление заказчику результатов действий исполнителя (письменные консультации и разъяснения по юридическим вопросам; проекты договоров, заявлений, жалоб и других документов правового характера и т. д.)» [3].

На настоящий момент вместо четкого определения понятия и признаков риэлтерской деятельности предпочтение отдается простому перечислению услуг, относимых к риэлтерским: деятельность в качестве агента, поверенного, комиссионера, дилера, посредника при заключении сделок с недвижимым имуществом, доверительного управляющего, предоставление консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка. В перечне присутствуют довольно разнородные услуги (представительство и дилерская деятельность, услуги фактического характера при консультировании и юридического – по договору поручения, комиссии).

На основании вышеизложенного можно резюмировать, что риэлтерская деятельность представляет собой предпринимательскую деятельность по оказанию посреднических и информационных услуг при совершении операций с объектами недвижимости, в том числе по приобретению, продаже и обмену

объектов недвижимости. Специальных законов, посвященных исключительно риэлтерской деятельности, как уже было отмечено, в настоящий момент на федеральном уровне не принято. Данная ситуация, помимо юридической «неразберихи», порождает массу проблем, начиная от многообразных нарушений прав физических и юридических лиц и заканчивая отсутствием качественных изменений на рынке недвижимости, сопровождающимся снижением уровня правовой культуры ее участников. Отказ государства от политики лицензирования как своеобразного способа контроля за профессионализмом лиц, оказывающих риэлтерские услуги, значительно сокращает круг гарантий, обеспечивающих надлежащее осуществление риэлтерской деятельности и защиту ее субъектов. Механизмы, эквивалентные лицензированию, разработаны недостаточно. Среди основных правовых проблем в сфере риэлтерской деятельности можно назвать следующие:

- отсутствие механизма лицензирования риэлтерской деятельности;

- отсутствие единого правового акта, регулирующего сферу оказания риэлтерских услуг;

- отсутствие конкретизации самого понятия; специфика посреднической услуги риэлтора;

- наличие множества гражданско-правовых договоров, опосредующих риэлтерскую деятельность, влекущее за собой неизбежное применение к риэлтерским услугам норм о смешанном договоре. Это как договор на оказание услуг фактического характера, договор возмездного оказания услуг, так и посреднические договоры с последующим применением к ним норм главы 52 ГК РФ.

В рамках государственного регулирования риэлтерской деятельности, несмот-

ря на то, что уже накоплен большой опыт, есть проблемы, решить которые помогло бы лишь принятие специального закона, регулирующего сферу оказания риэлтерских услуг. Законодательно необходимо определить предмет деятельности риэлтора, точный перечень услуг, определить условия ответственности сторон, установить четкие требования к оформлению договорных отношений и в конечном счете – некий единый стандарт в сфере правового регулирования риэлтерских отношений.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е. Абова и др. М., 1996. С. 223.
2. Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 21.12.2004) // «Российская газета». № 8. 16.01.1996.
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 г. № 48 «О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг» // Вестник ВАС РФ. 1999. № 11.
4. Козлова Н.В. Договор возмездного оказания правовых услуг // Законодательство. 2002. № 3. С. 40.
5. Маркс К. Теории прибавочной стоимости (IV том «Капитала» // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 26. Ч. 1. М., 1963.
6. Постановление Правительства РФ от 08.05.2002 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» № 302.
7. Постановление Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1407 «О лицензировании риэлтерской деятельности».
8. Проект Федерального закона «О риэлтерской деятельности в Российской Федерации»: письмо Президента РФ от 11 июня 1998 г. № 819.
9. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 08.08.2001 № 128-ФЗ