

*Капралова Людмила Викторовна, магистрант юридического факультета
Стерлитамакского филиала БашГУ*

*Чернова Э. Р., научный руководитель, кандидат юридических наук,
Стерлитамакского филиала БашГУ*

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РИЕЛТЕРСКИХ УСЛУГ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Аннотация: Данная статья знакомит с исследованием в области правового регулирования риелтерской деятельности в Российской Федерации, а также выявляет проблемы в вышеуказанной области и предлагает пути их решения.

Ключевые слова: Агентство недвижимости, риелтерская фирма, правовое регулирование риелторской деятельности. Также, были указаны основные пути решения проблем правового регулирования риелтерских услуг в Российской Федерации.

Annotation: This article introduces the research in the field of legal regulation of real estate activity in the Russian Federation, as well as identifies problems in the above area and suggests ways to solve them.

Key words: Real estate Agency, real estate firm, legal regulation of real estate activities. Also, the main ways of solving the problems of legal regulation of real estate services in the Russian Federation were indicated.

В России риелтерская деятельность не подлежит лицензированию. Однако государство может контролировать деятельность риелтерских фирм и другими доступными ему способами.

Во-первых, это контроль, проводимый государственными органами согласно закону о противодействии легализации (отмыванию) денежных средств, добытых преступным путем.

Во-вторых, это контроль антимонопольный.

В-третьих – это налоговый контроль. Вот наиболее «активные» [3, с. 115] виды контроля для риелтерских фирм, с которыми они сталкиваются в практике своей деятельности. Приведенный перечень контроля далеко не исчерпывающий, и является разновидностью активного контроля. Например, риелтерская фирма может стать объектом контроля со стороны инспекции по охране труда, пожарного надзора и т.д.

Можно выделить и своего рода «пассивный» [3, с. 116] контроль со стороны государства за деятельностью риелтерских фирм. Риелтерская фирма,

как и любая другая, может совершить уголовно наказуемое деяние или совершить административное правонарушение. Данный вид контроля «активизируется» [3, с. 117] тогда, когда конкретно совершается правонарушение.

Агентство недвижимости (риелтерская фирма) при совершении, какого либо правонарушения должна будет подлежать привлечению к предусмотренной законом РФ ответственности в зависимости от вида совершенного правонарушения. Согласно законодательству РФ это может быть уголовная, налоговая, административная либо гражданско-правовая ответственность, как по отдельности, так и в сочетании.

На сегодняшний день не существует единого правового акта, регламентирующего риелтерскую деятельность. Отсутствие механизмов государственного регулирования деятельности риелтерских агентств (риелторов), не разработанная правовая база совершения сделок с объектами недвижимости не способствуют созданию цивилизованного рынка, объективно усложняет практику осуществления риелторской деятельности, создает необоснованные сложности не только для самих риелторов, но и для потребителей их услуг. Особая социальная значимость жилищных вопросов и важность сектора недвижимости для экономики привели к осознанию необходимости кардинального изменения ситуации. Установление единства в правовом регулировании риелтерской деятельности на всей территории РФ – основная задача законодателей в данной сфере правоотношений. Закон необходим для законодательного обеспечения развития рынка риелтерских услуг в РФ.

В процессе исследования были выявлены следующие проблемы правового регулирования риелторской деятельности:

1. Проблема защиты потребителей риелтерских услуг была и остается одной из самых горячих тем рынка недвижимости. До 2002 года ее остроту частично снимала процедура лицензирования, когда для легальной работы на рынке агентствам необходимо было в обязательном порядке проходить

проверку на соответствие лицензионным требованиям. Однако после отмены в 2002 году обязательного лицензирования риелтерской деятельности функции по контролю за развитием и качеством услуг в сфере недвижимости государство передало профессиональным общественным объединениям. Для реализации этого в том же году была зарегистрирована система добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости России, которой занимается некоммерческое профессиональное партнерство «Российская Гильдия Риэлторов». А. Н. Ткач считает, что широкое внедрение сертификации риелтерских услуг, повысят качество оказываемых риелтерских услуг [2, с. 87].

На наш взгляд, внедрение сертификации риелторских услуг, не повысят качество оказываемых риелторских услуг. Так как получить сертификат может любая риелторская фирма, были бы как говорят деньги.

2. Проблема защиты риелтерских фирм (риелторов) от недобросовестных клиентов - потребителей риелтерских услуг — это не менее важная проблема. Так как на рынке недвижимости существуют не только «черные риелтеры», а профессиональные мошенники в среде клиентов – потребителей услуг, которые сами не хотят платить за оказанные риелтерские услуги, а потом консультируют своих родственников, друзей, знакомых, как «обмануть» риелтера. Такая тенденция наблюдается у клиентов, работающих в правоохранительных органах.

3. Не раскрыто основное понятие профессии. В списке общероссийского классификатора профессий рабочих, должностей служащих и тарифных разрядов ОК 016-94 (ОКПДТР) [4] даже нет такой профессии – риелтер. Поэтому отсутствует целая цепочка социальных гарантий.

4. Отсутствие гарантий риелтерской деятельности, призванных защитить интересы населения и максимально снизить хозяйственные (предпринимательские) риски риелтерских фирм.

5. Проблема законодательного обеспечения развития рынка риелтерских услуг. Назрела острая необходимость принятия Федерального закона «Об оказании риелтерских услуг». Данный закон должен быть направлен на

законодательное обеспечение развития рынка риелторских услуг, защиту прав и интересов потребителей риелтерских услуг, защиту прав и интересов поставщиков риелтерских услуг в Российской Федерации.

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации неоднократно рассматривались проекты федерального закона «О риелтерской деятельности в Российской Федерации».

Последнее слушание законопроекта прошло осенью 2015 года. Автор законопроекта – Е. Николаева – депутат Государственной Думы ФС РФ шестого созыва, уверена, что проблемы в сфере недвижимости надо решать незамедлительно. Также она поясняла, что пора избавляться от понятия «черный риелтор». В большинстве городов России около 70% сделок с жильем проводится под руководством посредников. Большинство сделок с жилыми и нежилыми объектами проводится с участием риелтеров. Следовательно, не исключено, что не все риелтеры, которые помогают людям, обладают должным уровнем профессионализма.

Риелторская деятельность регулируется во всем мире, в разных странах по-разному. В странах Европы – это, как правило, прямые или опосредованные государственные гарантии: регистрируя сделку, государство, так или иначе, несет ответственность за результаты, независимо от того, кто регистрирует сделку – государственные регистраторы или контролируемые государством специальным образом уполномоченные агенты – нотариусы... [1, с. 282].

В США это осуществляется через государственное лицензирование брокеров и агентов, в рамках которого подтверждается квалификация и осуществляется полный (в т. ч. оперативный) контроль их деятельности Национальной ассоциацией риелторов [1, с. 283].

В России нет ни того, ни другого.

Риелтор, встречая у себя в агентстве одного из собственников, выражающего волю к продаже объекта недвижимости, ничего из этого не имеет. Ему, уже после подписания договора на оказание риелтерских услуг, еще только предстоит выяснить все обстоятельства и аспекты будущей сделки.

Аспекты бывают сложными и даже очень сложными, поэтому от риелтера требуются серьезное знание определенного (но широкого) спектра правовых дисциплин и обладание навыками психологического анализа ситуаций и их участников.

Получается, что знания нужны, навыки требуются, опыт приветствуется, душевные и человеческие качества, как всегда, необходимы, но их никто не проверяет, не оценивает и не принимает за основу.

Отсутствие законодательной основы усложняет работу риелтеров и их клиентов. Поскольку риелтеры оказывают посреднические услуги во время заключения сделок с имуществом, то здесь возможны мошеннические действия, которые необходимо пресекать.

Сегодня все данные об объектах недвижимости и их правообладателях риелтеры могут получить через государственные структуры по специальным запросам. Следовательно, необходимо внести в законодательство нормы, которые обеспечат более тщательное информационное взаимодействие риелтеров с местными органами.

Закон «О риелтерской деятельности» должен решить следующие проблемы в профессии риелтеров:

1. раскрыть основные понятия профессии;
2. выделить список участников риелтерской деятельности;
3. определить узкое направление деятельности риелтеров;
4. определить четкий пакет документов, на основании которых риелтер будет иметь право заниматься своей деятельностью;
5. определить правила получения аттестатов (сертификатов) для работы;
6. описать права и обязанности риелтеров;
7. описать права и обязанности клиентов в работе с риелтерами, у которых аттестат (сертификат);
8. привести список источников информации, к которым риелтер должен иметь доступ;
9. описать требования к заключению договора.

Важной частью закона должно являться определение гарантий риелтерской деятельности, призванных защитить интересы населения и максимально снизить хозяйственные (предпринимательские) риски риелтерских фирм.

Также надо учесть порядок обязательного страхования профессиональной ответственности и возможности регулирования риелтерской деятельности государством.

И если риелтерские фирмы будут аттестованы, лицензированы, застрахованы, то возможно, следует учесть в законе то, чтобы отчуждение объектов недвижимости клиенты могли производить только через риелтерские фирмы, установить конкретные рамки по тарифам за услуги, а риелтерские фирмы должны будут уплачивать государству определенные ставки налога.

Таким образом, закон «О риелтерской деятельности в Российской Федерации», обеспечит унификацию подходов к ее законодательному регулированию на всей территории РФ, сбалансированное развитие первичного и вторичного рынков недвижимости, сделает оптимальным взаимодействие всех профессиональных участников рынка и обеспечит наиболее эффективное управление объектами недвижимости, оставит на рынке только грамотных специалистов с высшим юридическим образованием.

Библиографический список:

1. Бурденкова Е. О. О некоторых аспектах деятельности риэлтерских фирм в России // Вопросы статистики. 1998. № 10. С. 282 - 283.
2. Комментарий к Федеральному закону от 08 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» под ред. Ткач А. Н. М.: ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ». 2014. С. 87.
3. Спектр Е. И. Лицензирование в Российской Федерации: правовое регулирование. М.: «Юстицинформ». 2007. 215 с.
4. Общероссийский классификатор профессий рабочих, должностей служащих и тарифных разрядов ОК 016-94 (ОКПДТР) (принят постановлением

Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 367) (с изменениями и дополнениями)
// Гарант: [сайт]. URL: [http://www.base.garant.ru/ 1548770/ #friends# ixzz4h1 zDQ
2C5](http://www.base.garant.ru/1548770/#friends#ixzz4h1zDQ2C5) (дата обращения 03.11.2019).