УДК/UDC 341.9

Сравнительный анализ правового регулирования риелторской деятельности в России и за рубежом

Стадник Анастасия Анатольевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
Краснодар, Россия
e-mail: nastya110@icloud.com

Кудрявцева Лариса Владимировна
кандидат юридических наук, доцент
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г.Краснодар, Россия
e-mail: larisa-k75@mail.ru

Аннотация

В настоящее время профессия риелтора является востребованной, поскольку низкий уровень правовой грамотности населения в вопросах безопасного оборота жилой недвижимости не всегда позволяет действовать самостоятельно, и люди обращаются к профессионалам. Деятельность риелторов в российском праве не урегулирована специальными актами или нормами, тогда как за рубежом прослеживается четкое и эффективное правовое регулирование, не допускающее появление недобросовестных риелторов и мошенников. В статье исследованы вопросы, связанные с недостаточностью правового регулирования деятельности риелторов в Российской Федерации, а также проводится сравнительный анализ законодательного регулирования данной деятельности в зарубежных странах.

Ключевые слова: риелтор, риелторская деятельность, правовое регулирование, неопределенность правового регулирования, международное частное право, предпринимательское право, недвижимость, саморегулируемая организация.

Comparative analysis of the legal regulation of real estate activities in Russia and abroad

Stadnik Anastasia Anatolyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
E-mail: nastya110@icloud.com

Kudryavtseva Larisa Vladimirovna
candidate of law, associate Professor
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: larisa-k75@mail.ru

Abstract

Currently, the profession of a realtor is in demand, because the low level of legal literacy of the population in matters of safe circulation of residential real estate does not always allow you to act independently, so they turn to professionals. The activity of realtors in Russian law is not regulated by special acts or regulations, while abroad there is a clear and effective legal regulation that does not allow the emergence of unscrupulous realtors and fraudsters. The article examines the issues related to the lack of legal regulation of realtors in the Russian Federation, as well as a comparative analysis of the legislative regulation of this activity in foreign countries.

Key words: realtor, realtor activity, legal regulation, uncertainty of legal regulation, international private law, business law, real estate, self-regulatory organization.

Правовая грамотность населения в вопросах безопасного оборота жилой недвижимости оставляет желать лучшего, поэтому в связи с недостатком необходимых знаний люди обращаются к профессионалам, которые способны проверить чистоту сделки с жильем и подобрать нужный вариант. В качестве профессионального субъекта рынка недвижимости выступает деятельность риелторов.

Риелторская деятельность включает в себя действия по совершению сделок с жилыми и нежилыми помещениями, строениями, здания-

ми, сооружениями, земельными участками и правами на них и осуществляется по соглашению с заинтересованным лицом или по его доверенности [1].

На данный момент этот вид профессиональной деятельности является довольно распространенным и постоянно развивающимся в сфере услуг, так как с участием риелторов совершается от 60 до 80% сделок [2].

Вследствие этого существует жесткая конкуренция среди риелторских фирм и риелторов, которая выражается в снижении цен на свои услуги, потому что комиссия риелторов не урегулирована законодательно и может вирироваться от 2 до 6% от суммы сделки.

Эксперты в жилищной сфере, комментируя данную ситуацию, заявляют, что сэкономить на риелторе можно: цена вопроса от 100 тыс. руб., в то время как риск осуществления продажи квартиры самостоятельно будет ее же стоимость.

Действительно, риелтор снижает риск клиента, ведь его профессионализм и честность нередко подтверждаются такими основаниями, как имидж фирмы, срок осуществления ее деятельности, членство в Российской Гильдии Риэлторов (далее - РГР). Например, в Краснодаре более 700 организаций, оказывающих риелторские услуги, но только 25 являются членами РГР: «АЯКС-Риэлт», «ВЕРОНА», «Каян», «ЛИАН», «ЭТАЖИ-КУБАНЬ» и т.д. Однако указанных оснований в качестве гарантий недостаточно, ведь по-прежнему существуют «черные риелторы» и прочие мошенники в данной сфере, которые привлекают людей низкой ценой.

На сегодняшний день регулирование деятельности риелторов осуществляется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации, законом РФ «О защите прав потребителей», правовыми актами Правительства РФ и нормативными актами органов исполнительной власти субъектов РФ.

Отсутствие единого и четкого контроля со стороны государства, а также низкий уровеньправового регулирования риелторской деятельности являются почвой для злоупотреблений и правонарушений.

Такая ситуация сохраняется на протяжении всего времени существования рынка недвижимости в нашей стране, за исключением небольшого временного периода с 1996 по 2002 гг., в котором действовало Постановление Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности», хотя проект Федерального закона «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» существует еще с 1997 г. [3].

В настоящее время многие авторы в своих научных работах затрагивают необходимость вернуться к обсуждению законопроекта, доработать и принять его.

В целях устранения неопределенности регулирования риелторской деятельности необходимо принять Федеральный закон «О риелторской деятельности в РФ», определяющий понятие риелторской деятельности и отдельные виды услуг ее образующие; требования к субъектам риелторской деятельности [4].

Вышеперечисленные теоретические проблемы правого регулирования сделок с жилой недвижимостью путем обращения к риелторам относятся к числу актуальных и недостаточно исследованных в Российской Федерации (далее - РФ), что требует обращения к зарубежному опыту.

Таким образом, существует широкая востребованность изучения данного вопроса путем проведения сравнительного анализа правового регулирования риелторской деятельности в России и за рубежом.

В целях рассмотрения правовой природы риелторской деятельности обратимся к опыту США, одной из первых стран-прародительниц данной сферы, в которой к тому же профессия «риэлтор» входит в список самых престижных.

Термин «риелтор», имеющие американское происхождение, появился в начале XXвека и был зарегистрирован как специальный знак ассоциации риелторов.

Так, в Америке отсутствует специальный закон, который бы определял правила работы риелторов, но в качестве основного нормативного акта выступает Кодекс Этики Национальной Ассоциации Риелторов (CodeofEthicsandStandardsofPracticeoftheNationalAssociationof Realtors). Данный кодекс состоит из 17 статей, закрепляющие перечень обязанностей риелтора перед клиентами и заказчиками, общественностью и перед другими риелторами, а также обозначает компетентность, справедливость и высокую мораль поведения в деловых отношениях [5].

Отсутствует также и единая система лицензирования, действующая на всей территории страны ввиду того, что каждый штат требует свою собственную лицензию. Это вызвано различием законов в штатах. Если лицо хочет осуществлять свою деятельность в другом штате, то ему необходимо пересдать экзамен в части законов, касающихся данного штата, зарегистрироваться и заплатить денежный взнос. Работа без лицензии предусматривает уголовную ответственность. Существует также целый список возможных нарушений, за которые комиссия может приостановить действие лицензии либо полностью отозвать ее и применить административную ответственность.

Законодательство США не закрепляет обязательного высшего риелторского образования, достаточно закончить курсы и сдать экзамен. Однако следует отметить, что для подтверждения квалификации через каждые два года предусмотрено обязательное повторное прохождение курсов [6].

За деятельностью риелторских фирм в США следит NAR - Национальная ассамблея риелторов, которая объединяет в себе более миллиона членов. По нашему мнению, данная организация является фактически законодательной структурой, поскольку она определила как стандарты риелторской деятельности, так и кодекс этики, речь о котором была выше.

За свою работу американские риелторы берут комиссию 2–6% в зависимости от стоимости объекта, кроме того в США повсеместно действует положение «realestatecommissionsarenegotiable», то есть размер ко-

миссий может достигаться путем проведения между риелтором и покупателем переговоров. При этом сама риелторская фирма может как пойти на уступки, так и не согласиться.

Еще одним положительным явлением в США можно назвать мультилистинговую систему (далее - МЛС) - национальную базу данных по недвижимости, где находится информация обо всех продаваемых объектах, которые могут быть выставлены только в том случае, если риелтор предоставит актуальную информацию о них и наличие заключенного с собственником договора. Все перечисленное свидетельствует о персональной ответственности риелтора.

Аналогично устроена система регулирования и в Германии. Она также относятся к странам, где риелторская деятельность строго регламентирована государством на законодательном уровне, что по своей сути считается наилучшим вариантом.

Будущий риелтор проходит специальные курсы, затем сдает экзамен для получения разрешения на ведение маклерской деятельности. Тем самымдеятельность в Германии лицензируется. В ее выдаче отказывают лицам с судимостью за совершение кражи, мошенничества или доведение до банкротства. Подтверждается профессионализм агента по недвижимости его членством в Ассоциации маклеров Германии (VerbandDeutsherMakler).

В таких странах, как Великобритания, Нидерланды, Испания и некоторые другие, деятельности риелторов регулируется профессиональными организациями.

Так, в Нидерландах не существует единого законодательного регулирования для агентов по недвижимости, но в качестве акта регулирования выступает Кодекс Этики Риелторов.

Они не получают лицензию, а это значит, что любой желающий может начать работать риелтором, но тем не менее они должны быть членами профессиональных сообществ, таких как NVM или RICS, которые являются саморегулируемыми организациями.

SVM (StichtingVakopleidingMakelaardij) является независимым институтом, который отвечает требованиям законодательной структуры в этой области и выдает риелтору все требуемые документы только после того, как он пройдет установленные процедуры по проверке его знаний в юридической, экономической сфере, что можно считать за «разрешительный сертификат» на оказание услуг в данной области [7].

Риелторы в Нидерландах, как и в Америке, работают в единой мультилистинговойсистеме - www.nar.realtor. Такая система является мощной силой для конкуренции, так самая маленькая риелторская фирма в городе может конкурировать с самой большой. За ненадлежащее выполнение своих обязанностей доступ к МЛС для риелтора может быть закрыт, что фактически означает запрет на дальнейшее осуществление профессиональной деятельности.

Стоимость услуг риэлторов находится в диапазоне 1–6% от суммарного оборота сделки. Денежные средства в сделках с недвижимостью контролируются нотариусом, который проверяет и регистрирует сделку.

В Великобритании также действует организации, контролирующие деятельность агентов,- это Независимая сеть агентов недвижимости (TheIndependentNetworkofEstateAgents, INEA) и Национальная ассоциация агентов недвижимости (NationalAssociationofEstateAgents, NAEA). В Соединенном Королевстве такие правовые акты, как EstateAgentsAct 1979, Consumers, EstateAgentsandRedressAct 2007, 2012 CPRs (ConsumerProtectionRegulations) регулируют работу агента по недвижимости [8].

На сайте GOV.UK клиент может получить полную информацию относительно схем возмещения ущерба, понесенного по вине риелтора. Следовательно, риелторы Великобритании обязаны отвечать за профессиональные промахи.

Исходя из вышеперечисленных примеров, можно прийти к следующим выводам.

Во-первых, в России, в отличие от многих стран зарубежья, лицензирование профессиональной деятельности риелтора не предусмотрено.

Попытка лицензирования данной деятельности предпринималась в нашей стране более 20 лет назад «Олицензированиириэлторскойдеятельности»,утвержденномПостановлениемПравительстваРФот23ноября1996года№1407 [9], но утратило свою силу, посколькусчиталось,чтопроцедура превратилассьвобременительнуюформальностьинемогларешатьпроблемысдеятельностью «черных риелторов».

Во-вторых, действующая с 1992 года РГР, в отличие от США, Великобритании, Германии и других стран, контролирует лишь незначительную часть профессиональных участников рынка недвижимости, так как членство в организации является добровольным.

В-третьих, вследствие того, что вступление в члены Гильдии осуществляется исключительно на добровольной основе, существует проблема внедрения МЛС именно на федеральном уровне.

В-четвертых, существует проблема ответственности, так как действующие КоАП РФ и УК РФ не предусматривают ответственности за правонарушения в данной области, в отличие от зарубежных стран, где мошенничество и деятельность «черных риелторов» регулируется и строго пресекается.

Таким образом, деятельность агентов по недвижимости в российском праве не урегулирована специальными актами или нормами, тогда как за рубежом прослеживается четкое и эффективное правовое регулирование, не допускающее появление недобросовестных риелторов и мошенников. Пробелы законодательства, которые затрагивались в данной научной статье, могут быть устранены путем принятия Федерального закона «О риелторской деятельности в Российской Федерации», а также заимствованием зарубежного опыта.

Список литературы

1. Филатова А. В. Понятие и сущность риелторской деятельности и риелторских услуг // Молодой ученый. 2019. №12. С. 206–208.

2. Индикаторы Рынка Недвижимости (официальный сайт). URL: http://www.irn.ru. (датаобращения: 10.11.2019).

3. Е. М. Высоцкая О предупреждении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости в условиях применения института саморегулирования // Вестник Воронежского государственного аграрного университета 2013. №1. С. 437–441.

4. Сухов Э. В. Правовая неопределенность в регулировании риелторской деятельности // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 6. С. 129–132.

5. Code of Ethics and Standards of Practice of the National Association of REALTORS. [Электронный режим] // Режим доступа: https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2019-code-of-ethics-standards-of-practice (дата обращения: 10.11.2019).

6. Запорощенко М. Д., Крум Э. В. Риелтор и риелторская деятельность в США // Перспективы развития риэлтерского бизнеса. Минск. 2012. С. 29–33.

7. Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts. URL: https://www.worldproperties.com/association/nvm/ (датаобращения: 10.11.2019).

8. Property descriptions: sale or let. URL: https://www.businesscompanion.info/en/quick-guides/services/property-descriptions-sale-or-let (дата обращения: 10.11.2019).

9. Об утверждении Положения о лицензировании риэлторской деятельности: Постановление Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. № 1407 // Собрание законодательства Российской Федерации.1996. 2декабря. № 49. Ст. 5569 (утратило силу).

References

1. Filatova A. V. The concept and essence of real estate activities and real estate services // Young scientist. 2019. №12. S. 206–208.

2. Real Estate Market Indicators (official site). URL: http://www.irn.ru. (appeal date: 11/10/2019).

3. E. M. Vysotskaya On the prevention of fraud in the sphere of residential real estate turnover in the context of the application of the institution of self-regulation // Bulletin of the Voronezh State Agrarian University 2013. No. 1. S. 437–441.

4. Sukhov E. V. Legal uncertainty in the regulation of real estate activities // Gaps in Russian law. 2017. No. 6. P. 129–132.

5. Code of Ethics and Standards of Practice of the National Association of REALTORS. [Electronic mode] // Access mode: https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2019-code-of-ethics-standards-of-practice (accessed date: 11/10/2019).

6. Zaporoshchenko M. D., Krum E. V. Realtor and realtor activity in the USA // Prospects for the development of real estate business. Minsk. 2012. S. 29–33.

7. Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts. URL: https://www.worldproperties.com/association/nvm/ (date of access: 11/10/2019).

8. Property descriptions: sale or let. URL: https://www.businesscompanion.info/en/quick-guides/services/property-descriptions-sale-or-let (accessed: 11/10/2019).

9. On approval of the Regulation on licensing real estate activities: Resolution of the Government of the Russian Federation of November 23, 1996 No. 1407 // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 1996. December 2nd. No. 49. Article 5569 (expired).