

## **Сравнительный анализ правового регулирования риэлторской деятельности в России и за рубежом**

*Коноваленко Ольга Леонидовна*

*Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема  
Заведующая кафедрой, кандидат юридических наук, доцент*

*Ракитина Анастасия*

*Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема  
Магистрант*

### **Аннотация**

В данной статье рассматривается вопрос о необходимости регулирования правовой деятельности риэлторов в РФ. В результате исследования проведен исторический, сравнительно-правовой анализ понятия «риэлтор», исследованы соответствующие законопроекты, рассмотрен сравнительный анализ правового регулирования риэлторской деятельности в России и в зарубежных странах.

**Ключевые слова:** правовое регулирование, риэлтор, риэлторская деятельность, недвижимость, специалист по недвижимости, саморегулируемая организация

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

*Konovalenko Olga*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University  
PhD in Law, Associate Professor, Head of Department*

*Rakitina Anastasiya*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University  
Master student*

### **Abstract**

This article discusses the need to regulate the legal activities of realtors in the Russian Federation. As a result of the study, a historical, comparative legal analysis of the notion «realtor» was conducted, relevant bills were investigated, and a comparative analysis of the legal regulation of realtor activity in Russia and in foreign countries was considered.

**Keywords:** legal regulation, realtor, real estate activity, real estate, real estate specialist, self-regulatory organization

Исследование профессии «риэлтор» необходимо начать с истории, которая уходит в древнюю Грецию. Именно здесь впервые появились земельные участки частной собственности и их продажа. Они были отмечены табличками, вбитыми в землю со словами «Ипотека» [3]. Определять собственность начали из-за долговых обязательств.

Собственно, границы участков так и появились. Затем люди перешли к публичным торгам, и впоследствии появились первые риэлторы.

Термин «риэлтор» появился в 1916 году в США и был зарегистрирован как особый знак ассоциации риэлторов.

Позже понятие «риэлтор» было связано с биржевыми брокерами (посредниками), которые действовали в той же роли, только между компаниями и владельцами акций. Они также получали только проценты от операций с ценными бумагами. Современное понятие «риэлтор» уже связано исключительно с рынком недвижимости. В России профессиональных посредников называли «маклерами» [3].

Слово «риэлтор» пришло из Германии и было введено Петром Великим. На законодательном уровне впервые в Коммерц-коллегии была официально утверждена должность гофмаклера. Это практически должность главного риэлтора страны, который отвечает за процессы распределения и обмена жилыми и коммунальными объектами [7].

В настоящее время зарубежные риэлторы занимаются в основном посредничеством при продаже недвижимости (обычно жилья). Доля других сделок с недвижимостью, которые они помогают заключить, невелика. В России рынок имеет другую структуру, поэтому риэлторские компании могут инвестировать средства в строительство жилья, продавать незаконченные строительные объекты по договорам уступки прав и предоставлять посреднические услуги по найму жилых помещений.

В экономически развитых странах риэлтор сегодня является одной из самых престижных профессий.

Деятельность риэлторов регулируется как государственными законами, так и профессиональными сообществами. Эти организации оказывают большое влияние на рынок недвижимости и на развитие экономики стран в целом.

Работа специалиста по недвижимости в каждой стране имеет свои особенности, связанные с особенностями законодательства. Наиболее упорядоченная деятельность риэлторов в странах Бенилюкса. Каждый агент здесь должен не только получить лицензию, но и стать членом одной из профессиональных организаций. При регистрации агент по недвижимости получает идентификационный номер, который служит доказательством его статуса.

В Соединенных Штатах Америки, в отличие от Европы, не существует системы получения обязательных государственных разрешений на операции с недвижимостью. Однако законодательство регулирует это на государственном уровне, где установлены общие требования. Согласно этим

требованиям роль обязательной сертификации отводится профессиональным сообществам риэлторов, что аналогично лицензированию [3].

В зарубежных странах существует два основных варианта регулирования деятельности риэлторов. В США, Канаде и Германии это регулируется государством. Большинство экспертов считают этот вариант лучшим [7; 9]. Государство стремится защищать интересы своих граждан, поэтому на рынок недвижимости допускаются только профессиональные специалисты - те, кто сдал экзамены и получил лицензию. Отсутствие криминального прошлого как обязательного условия получения лицензии является еще одной гарантией надежности специалиста.

Второй вариант, используемый на рынках недвижимости в Великобритании, Бельгии, Испании, Нидерландах и некоторых других странах, заключается в регулировании деятельности риэлторов профессиональными организациями.

Специальный закон, определяющий правила работы риэлтеров, в США отсутствует. Основным нормативным актом, регулирующим риэлтерскую деятельность, является Кодекс Этики Национальной Ассоциации Риэлтеров США. В данном кодексе содержится перечень обязанностей риэлтера перед клиентами и заказчиками, перед обществом, перед другими риэлтерами, а также обозначена компетентность, справедливость, высокая мораль поведения в деловых отношениях [6].

Саморегулируемые профсоюзы являются барьером, который служит защитой от недобросовестных бизнесменов. Здесь человек не получает лицензию, а с ней и право работать риэлтором до тех пор, пока профессиональная компания не выдаст ему все необходимые документы, и он не пройдет все установленные процедуры. Государство делегировало функции регулирования рынка недвижимости таким компаниям и закрепляет это законодательно.

По данным Росреестра, в среднем в России ежегодно совершается более 4 миллионов сделок с недвижимостью. По данным Российской гильдии риэлторов (РГР), около 3,5 млн. из них заключены с участием риэлторов. Годовой оборот таких сделок составляет 6 трлн. рублей. Ориентировочна комиссия составляет 2% от 6 трлн. рублей [8].

К сожалению, отсутствие правового регулирования риэлторской деятельности в России, мер ответственности за таких посредников часто приводит к оспариванию сделок в суде, выселению из квартиры и другим неблагоприятным последствиям для добросовестных покупателей недвижимости.

Риэлторская деятельность в Республике Беларусь непосредственно регулируется и контролируется на государственном уровне, в частности, Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 [4].

Риэлторской деятельностью в Республике Беларусь является посредническая деятельность коммерческой организации по оказанию помощи в заключении, исполнении и расторжении договоров строительства (в том числе долевого), купле-продаже, мене, аренде, других операциях с

объектами недвижимости, их правах (за исключением аукционов и тендеров), в том числе подбор вариантов сделок с недвижимостью.

Министерство юстиции осуществляет государственную политику в этой области. Риелторская деятельность разрешена только при наличии специального разрешения (лицензии), выданного Министерством юстиции на оказание юридических услуг с указанием риелторских услуг, которые составляют лицензированный вид деятельности, если иное не предусмотрено законодательством [4].

Совет министров устанавливает цены на предоставляемые услуги. Создается штатная риелторская организация, которая имеет определенное количество участников. Очевидно, что риелторская деятельность в разных странах регулируется по-разному, но в определении термина «риелторская деятельность» есть четкость, и создаются условия для ее осуществления на законодательном уровне [4].

В Российской Федерации ведется законопроектная работа по урегулированию риелторской деятельности. Так, законопроект «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» (№ 1106182-6) был зарегистрирован и направлен Председателю Государственной Думы 22 июня 2016 г [5]. Очередная версия законопроекта в апреле 2017 года, призванного урегулировать риелторскую деятельность, не прошла через этап первого чтения в Госдуме РФ, обсуждение заняло всего минуту.

Во-первых, законопроект внесли «не те» депутаты, точнее – не от той фракции, а именно от «Справедливой России». Причем в новом составе Думы из пяти авторов риелторского закона остался лишь один, и тот ни разу не высказался публично на эту тему. Во-вторых, и это отмечено во всех отзывах, законопроект был нацелен на установление режима обязательного участия агентств недвижимости в саморегулируемых организациях, что противоречит Концепции совершенствования механизмов саморегулирования, утвержденной правительством РФ в декабре 2015 года. В ней четко прописано, что обязательное саморегулирование возможно только в тех отраслях экономики, где существует «высокая степень потенциальной опасности нанесения... ущерба правам, законным интересам, жизни и здоровью граждан».

В своем заключении законотворцы не просто критикуют законопроект с точки зрения правовых коллизий, а пытаются проанализировать современное состояние рынка недвижимости и роль риелторов на этом рынке. В частности, говорится о том, что концепция законопроекта морально устарела, что таким рынок был 10–15 лет назад, когда посреднические услуги были востребованы. Сегодня же рынок «кардинально изменился».

В законопроекте не определяется самое важное – правовой статус риелтора, отличие данной деятельности от иных услуг, в том числе юридических.

По этой причине ни одна из предлагаемых в законопроекте новелл работать не будет, а все вновь вводимые требования будут с успехом

обойдены предприимчивыми посредниками, действующими на рынке недвижимости. Подавляющее большинство граждан, прибегающих к услугам посредников, будут выбирать того из них, чьи услуги дешевле, а не того, кто имеет аттестат и членство в саморегулируемой организации.

Объем прав и обязанностей, которые возлагаются на риелтора, в тексте законопроекта не раскрыт. Более того, проектируемая статья 9 законопроекта содержит правило о том, что «виды и объем подлежащих выполнению услуг определяется заказчиком». При таких обстоятельствах предмет договора об оказании риелторских услуг расплывается и не дает возможности определить основания ответственности риелтора перед клиентом.

Таким образом, в отношении системообразующих вопросов осуществления риэлтерской деятельности законопроект, в сущности, не предлагает никакого специального правового регулирования. Цель, заявленная в пояснительной записке к проекту, не достигнута.

В США существует общая электронная база данных по недвижимости мультилистинговая система, или МЛС. Мультилистинг - это объединение прайсов (листингов), обеспечивающее более гибкую систему проведения сделок. Каждый риелтор - член NAR обязан вносить информацию по совершенным сделкам в МЛС.

Учитывая опыт США, в России идею о создании национальной мультилистинговой системы по обмену информацией об объектах недвижимости между крупными российскими городами под эгидой Российской гильдии риелторов (далее - РГР) заявил холдинг «Миэль».

Национальная мультилистинговая система, которую создает «Миэль», - это единая федеральная база данных с открытым доступом и для потенциальных покупателей, и для профессионалов.

Однако попытки создания единой мультилистинговой системы по примеру США в России имеют определенные трудности, которые объясняются тем, что в России РГР контролирует и координирует деятельность незначительной части профессиональных участников рынка недвижимости.

В феврале 2002 г. Российская Гильдия Риэлторов, объединяющая специалистов рынка недвижимости по всей стране, разработала и зарегистрировала в Реестре Госстандарта стандарт деятельности по сертификации риэлторских услуг – «Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации». Этот стандарт включает в себя обобщенный позитивный опыт риэлторов России за много лет существования Российской Гильдии Риэлторов. Однако предусмотренная сертификация на сегодняшний день является обязательной только для членов гильдии.

Система сертификации риэлторской деятельности сконцентрировала в себе все, что ранее существовало в системе лицензирования риэлторской деятельности, в частности: обучение, повышение квалификации, профессиональную переподготовку персонала, разработанные учебные программы, страхование профессиональной гражданской ответственности.

Стандарты регламентируют порядок осуществления риэлторской деятельности, но они имеют некоторые недостатки. К существенным недостаткам следует отнести отсутствие: четкого разграничения задач риэлторов; фиксированный размер имущественной ответственности; детально прописанные пошаговые действия риэлтора с начала первого контакта с клиентом до окончательного расчета с компанией; образец детально прописанного «риэлторского» договора; порядок досудебного урегулирования споров и др.

По мнению авторов статьи, принятие закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» в России необходимо, но с некоторой доработкой предложенного Законопроекта, а именно:

1. Необходимо наиболее детально и полно раскрыть содержание понятия «риэлторская деятельность», определяя ее как предпринимательскую деятельность по оказанию на договорной основе (при заключении, исполнении и прекращении) услуг для совершения операций купли-продажи, мены, аренды, и иных сделок с объектами недвижимости, осуществляемая в соответствии с профессиональными стандартами и правилами.

2. Предлагается дополнить законопроект статьями, которые закрепляют права, обязанности и ответственность участников (специалисты, юридические лица, наниматели, покупатели) при заключении и исполнении сделок с недвижимостью.

3. Следует изменить количество участников, размер вноса в саморегулируемых организациях.

4. Дополнить законопроект статьей, в которой организации и государственные органы обязаны предоставить информацию для ведения данной деятельности для юридических лиц. Это поможет урегулировать спорные вопросы.

5. Следует установить, что основным условием для получения лицензии является наличие профессиональных знаний и опыта в данной сфере.

Таким образом, необходимость принятия в России закона о риэлторской деятельности не вызывает сомнения. Четкая и детальная регламентация деятельности риэлтора обусловлена ее значимостью.

Деятельность риэлторов за рубежом тщательно регулируется и законами, и самими риэлторами, не желающими допускать в свои ряды мошенников. Все сделки с недвижимостью абсолютно прозрачные, осуществляются четко и аккуратно, с использованием услуг юристов и в строгом соответствии с законодательством.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. Российская газета. 1993 г. с изм. и допол. в ред. от 2018 года. 32 с.

2. Новый закон о риелторской деятельности // RLT 24. URL: <http://www.rlt24.com/news/902379>.
3. Профессия риелтор // Edunews. URL: <http://edunews.ru/professii/obzor/Ekonomicheskie/realtor.html>.
4. Законодательство Беларуси: О риелтерской деятельности в Республике Беларусь. URL: [http://www.tammby.narod.ru/belarus\\_ukaz/ukaz\\_15-2006.htm](http://www.tammby.narod.ru/belarus_ukaz/ukaz_15-2006.htm).
5. О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью: законопроект № 1106182-6. URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)).
6. Кодекс Этики Риэлтеров США. – 2011. URL: <http://www.sevrealty.com/ros/library/code-of-ethics-usa/>.
7. Риелторов все-таки хотят узаконить // Домофонд. URL: <http://www.domofond54.ru/news/327/>.
8. Риелторов все-таки планируют легализовать // Роснедвижимость. URL: <http://www.ros51.ru/articles/rieltorov-vse-taki-planiruyut-legalizovat>.
9. Если риелторы будут в законе, станет ли меньше беззакония // Строительство.ру. URL: <http://www.rcmm.ru/svoy-domnedvizhimost/29138-esli-rieltory-budut-v-zakone-stanet-li-menshe-bezzakoniya.html>.