

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риэлторской
деятельности**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студента 3 курса 363_группы
направления 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Ракчеевой Веры Сергеевны

Научный руководитель
к.ю.н., доцент

Конобеевская И.М.

Зав. кафедрой:
к.ю.н., доцент

Тогузаева Е.Н.

С а р а т о в 2019 г.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность рассматриваемой темы обуславливается вступлением Российской Федерации во Всемирную торговую организацию, в связи с чем имеется необходимость приведения российских стандартов в сфере оказания риэлторских услуг к международным стандартам, что при отсутствии должной правовой регламентации отношений, касающихся риэлторской деятельности в Российской Федерации сделать практически невозможно.

Риэлторские услуги, представляют собой целый комплекс разнообразных видов деятельности, направленный, во-первых, на обеспечение эффективности функционирования рынка недвижимости, и, во-вторых, для решения одной из важнейших потребностей населения – потребности в улучшении жилищных условий. Риэлторскими услугами также охвачены различные сферы деятельности, прямо или косвенно связанные с недвижимостью. Сюда можно отнести строительство, приватизацию, коммунально-бытовое и жилищное хозяйство, банковское дело и сферу денежного обращения, инвестиционную деятельность, систему кредитования и страхования. На данный момент существует проблема правового регулирования отношений в сфере осуществления риэлторской деятельности поскольку к риэлторским услугам прибегают большое количество граждан при приобретении жилья.

Научная новизна магистерского исследования. Данная работа представляет собой комплексное сравнительно – правовое исследование, которое посвящено правовому регулированию гражданских отношений, возникающих в сфере осуществления риэлторской деятельности. В процессе данного магистерского исследования риэлторская деятельность рассматривается в качестве отдельного вида предпринимательской деятельности, которое позволило выявить содержание и сущность предмета этой деятельности, механизмы правового регулирования отношений, возникающих в сфере осуществления риэлторской

деятельности, характер риэлторского договора, который отличается от других договоров, таких например как договор агентирования, договор возмездного оказания услуг.

Цель данного магистерского исследования – рассмотрение риэлторской деятельности как самостоятельного вида предпринимательской деятельности, проведение сравнительно-правового комплексного исследования осуществления риэлторской деятельности.

Объектом магистерского исследования выступают гражданско - правовые отношения, складывающиеся в процессе осуществления риэлторской деятельности.

Предметом магистерского исследования является гражданское, административное, международное законодательство, а так же иные источники права, содержащие нормы, которые регулируют осуществление риэлторской деятельности; научные положения, которые содержатся в философской, экономической, юридической литературе по избранной проблематике, в сфере осуществления риэлторской деятельности.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, различные федеральные законы Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные документы различных министерств и ведомств и другие.

Теоретическую основу данного магистерского исследования составляют труды ведущих отечественных и зарубежных правоведов, экономистов и социологов, в которых рассматриваются вопросы анализируемой темы.

В процессе исследования мы изучали и опирались на научные концепции таких выдающихся представителей правоведов, как: Т.Е. Абова, Г.Е. Авилов, К.Н. Анненков, С.С. Алексеев, Б.С. Антимонов, Б. Берк, У. Боустед, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, Е.В. Васьковский, Н.В. Витрук,

В.В. Витрянский, Ю.С. Гамбаров, Е. Годэмэ, К.А. Граве, А.Г. Гусаков, В.В. Зайцев, О.С. Иоффе, Х. Кетц, М.В. Кечеджи-Шаповалов, О.А. Красавчиков, П.В. Крашенинников, О.Э. Лейст, Л.А. Лунц, Э. Маккендрик, Б. Маркезинис, Д.И. Мейер, Д. Мердок, Ж. Де ла Морандьер, А.С. Невзоров, Е.А. Нефедьев, И.Б. Новицкий, Л.А. Новоселова, М. Планиоль, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.А. Рясенцев, Р. Саватье, Слесарев В.Л., Ф. Стаубах, Д. Стори, О.Н. Садилов, Р. Смит, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г. Трайтель, А.Ф. Федоров, У. Фостер, К. Цвайгерт, П.П. Цитович, Г.Ф. Шершеневич, В.Ф. Яковлев.

Методологическая основа магистерского исследования представляет собой совокупность научных приемов и методов исследования явлений и процессов, в том числе конкретно исторический, сравнительно – правовой, структурно – функциональный, метод правового моделирования.

Данное проведенное исследование позволило нам сформулировать и обосновать следующие основные **выводы и положения, выносимые на защиту:**

1. Автором магистерского исследования был выдвинут тезис о том, что субъект осуществляющий риэлторскую деятельность приобретает право на получение вознаграждения только в случае состоявшейся сделки между потребителем риэлторских услуг и контрагентом.

2. В результате данного исследования были обобщены следующие основные обязанности субъектов, осуществляющих риэлторскую деятельность: раскрывать всю информацию клиенту и действовать только в интересах клиента; проявлять осмотрительность, заботливость, компетентность;

3. Автором были выявлены отличия договора заключаемого между субъектом, осуществляющим риэлторскую деятельность и потребителем риэлторских услуг от смежных договоров, которые закреплены в Гражданском Кодексе Российской Федерации: договора возмездного оказания услуг, агентского договора. Договор заключаемый

между субъектом, осуществляющим риэлторскую деятельность и потребителем риэлторских услуг отличается в первую очередь односторонним характером и предметом. В результате проведенного исследования предложено рассматривать такой договор как самостоятельный вид посреднического договора, который не урегулирован Гражданским Кодексом РФ.

4. На основании проведенного исследования автором предлагается поддержать разработку Федерального Закона «О риэлторской деятельности». Федеральным Законом «О риэлторской деятельности» стоит закрепить обязанности субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность, а именно: «осуществлять свою деятельность только в интересах обратившегося к нему потребителя услуг; раскрывать всю необходимую информацию клиенту; не распространять информацию о потребителе риэлторских услуг полученную субъектом осуществляющим риэлторскую деятельность в процессе работы с потребителем риэлторских услуг; проявлять заботливость, компетентность, осмотрительность».

Опираясь на зарубежный опыт необходимо в Федеральном Законе «О риэлторской деятельности» предусмотреть то, что право на вознаграждение субъекта осуществляющего риэлторскую деятельность возникает только в случае заключения сделки, которая была оговорена между потребителем риэлторских услуг и контрагентом, поиску которого способствовал субъект осуществляющий риэлторскую деятельность.

Так же на наш взгляд в Федеральном Законе «О риэлторской деятельности» необходимо предусмотреть помимо обязанностей субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность, ситуации в случае наступления которых субъект осуществляющий риэлторскую деятельность утрачивает право на вознаграждение.

5. Автором было предложено ввести систему сертификации. Сертификация, в первую очередь должна решить проблему

«непрофессионализма» на рынке недвижимости и установить барьер для выхода на рынок недвижимости не квалифицированных специалистов.

Апробация результатов исследования. По теме исследования была опубликована работа в следующих источниках:

1. Ракчеева В.С. Проблемы правового регулирования гражданских отношений в сфере риэлторской деятельности // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России. Материалы X Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов; Саратовский источник, Саратов, 2017. С. 6.

2. Ракчеева В.С. Проблемы правового регулирования гражданских отношений в сфере риэлторской деятельности// Научно – пратический электронный журнал «Аллея науки», 2017. С.6.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава магистерского исследования «Правовые основы риэлторской деятельности» состоит из двух параграфов и посвящена рассмотрению истории развития посреднических отношений в сфере недвижимости в России.

В параграфе 1.1 «История развития посреднических отношений в сфере недвижимости в России» была рассмотрена история развития риэлторской деятельности в России. История развития риэлторской деятельности в России берет свое начало в дореволюционном времени. Тогда, как и сейчас одним из выгодных вложений денежных средств была недвижимость. Одна из первых риэлторских контор возникла в XIX веке в городе Санкт-Петербурге. Она называлась «Контора агентства комиссионерства первого разряда». Принадлежала она петербургскому купцу первой гильдии Н. Любавину. Во времена СССР зарегистрированных риэлторов не существовало. Функцию посредника могло выполнять государственное «Бюро по обмену жилой площади». В Москве единственное подобное бюро находилось в Банном переулке, возле которого в 1970-е 1980-е годы можно было встретить нелегальных

риэлторов, которых называли маклерами. Такие маклеры предлагали услуги, связанные с решением вопросов с недвижимостью. Первые частные фирмы, предлагающие такие услуги в сфере недвижимости стали появляться в начале 1990-х годов. С 1996 года по 2002 год субъекты, осуществляющие риэлторскую деятельность обязаны были лицензировать свою деятельность.

В параграфе 1.2 «Понятие, сущность, правовое регулирование риэлторской деятельности» рассматриваются понятие, сущность, правовое регулирование риэлторской деятельности. Риэлторская деятельность является профессиональной деятельностью по оказанию услуг субъектами, осуществляющими риэлторскую деятельность потребителям риэлторских услуг при совершении операций с объектами недвижимости за вознаграждение. Риэлторская деятельность это и также действия по совершению гражданско правовых сделок с объектами, которыми являются здания, строения, сооружения, земельные участки, жилые не жилые помещения.

Сущность деятельности осуществляемой риэлторами состоит в том, что субъект, осуществляющий риэлторскую деятельность оказывает помощь потребителю риэлторских услуг. Такая помощь заключается в поиске контрагента для потребителя риэлторских услуг, а также сведения к минимуму издержек и рисков при проведении сделки и заключении договора купли - продажи объекта недвижимости.

Предметом договора, заключаемого при осуществлении риэлторской деятельности является совершение субъектом, осуществляющим риэлторскую деятельность действий, которые направлены на оказание помощи при проведении сделки купли- продажи объекта недвижимости, а также действий которые сведут к минимуму риски и издержки. Предметом договора возмездного оказания услуг, как правило, является совершение определенных действий или осуществление определенной деятельности (в нашем случае это действия, которые касаются например подбора объекта недвижимости). Выделение в качестве предмета возмездного оказания услуг

совершение определенных действий обусловлено в первую очередь тем, что результат, ради которого заключается договор не всегда достижим в силу объективных причин. Предмет договора, заключаемого при осуществлении риэлторской деятельности отличается от предмета смежных договоров (возмездного оказания услуг, агентирования), что говорит о том, что риэлторская деятельность это самостоятельный вид предпринимательской деятельности.

В параграфе 1.2 так же автор приходит к выводу о том, что отсутствует специальное правовое регулирование деятельности, осуществляемой субъектами Российской Федерации.

Вторая глава исследования «Договорные основы риэлторской деятельности» состоит из двух параграфов и посвящена изучению юридической природы риэлторского договора, а так же рассмотрению прав и обязанностей сторон.

В параграфе 2.1 «Юридическая природа риэлторского договора» рассматривается правовая природа договора заключаемого между субъектом, осуществляющим риэлторскую деятельность и потребителем риэлторских услуг, а так же отличия риэлторского договора от агентского договора и договора возмездного оказания услуг. Договор, заключаемый при осуществлении риэлторских услуг, является односторонним, не имеет длящегося характера что отличает его от агентского договора, договора возмездного оказания услуг. Право на вознаграждение у исполнителя при заключении риэлторского договора возникает при достижении конечного определенного результата, чего нельзя сказать о договоре возмездного оказания услуг. В результате проведенного исследования предложено рассматривать такой договор как самостоятельный вид посреднического договора, который не урегулирован Гражданским Кодексом Российской Федерации.

В параграфе 2.2 «Права и обязанности сторон в риэлторском договоре» рассматриваются права и обязанности сторон при заключении

риэлторского договора. Потребитель обязан уплатить субъекту, осуществляющему риэлторскую деятельность вознаграждение. Потребитель имеет право на достоверную и полную информацию.

Что касается прав и обязанностей субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность, то данный вопрос является одним из самых проблемных аспектов. Субъект, осуществляющий риэлторскую деятельность имеет право на вознаграждение, право на возмещение понесенных расходов. Субъект, осуществляющий риэлторскую деятельность должен действовать в интересах потребителя риэлторских услуг. Так же у субъекта осуществляющего риэлторскую деятельность существует такая обязанность как не раскрывать и не использовать конфиденциальную информацию которая была получена, субъектом осуществляющим риэлторскую деятельность от потребителя риэлторских услуг. Наряду с обязанностью не раскрывать информацию существует напротив обязанность раскрывать определенную информацию. Это касается прежде всего тех моментов, когда например потребитель риэлторских услуг принимает решение какой из объектов недвижимости им будет приобретен.

Глава третья «Проблемы правового регулирования и предложения по совершенствованию законодательства о риэлторской деятельности» состоит из двух параграфов. В данной главе были рассмотрены проблемы правового регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации, а так же внесены предложения по совершенствованию законодательства о риэлторской деятельности в РФ.

В параграфе 3.1 «Современные проблемы правового регулирования риэлторской деятельности в РФ» рассмотрены современные проблемы правового регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации.

Среди правовых проблем при осуществлении риэлторской деятельности можно выделить следующие:

Во первых, не до конца разработаны понятие, специфика деятельности, осуществляемой субъектами риэлторской деятельности.

Во вторых, в действующем гражданском законодательстве присутствует множество гражданско – правовых договоров, которые опосредуют риэлторскую деятельность, что влечет за собой применение в судебной практике норм, касающихся смешанных договоров.

В четвертых, существует проблема, которая касается права субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность на вознаграждение. До конца остается не раскрытым вопрос, о том зависит ли право на вознаграждение от достижения результата или не зависит. Также остается открытым вопрос о способе определения вознаграждения субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность: процентное соотношение от цены сделки или же заранее определенная фиксированная сумма.

Следующая проблема заключается в том, что не урегулирована ответственность субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность за ненадлежащее исполнение договора. Как показывает практика субъекты, осуществляющие риэлторскую деятельность заключают договора с потребителями услуг, которые не предусматривают никакой ответственности субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность.

Проблема в том, что действующее российское законодательство не обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, которые обращаются за помощью к субъектам, осуществляющим риэлторскую деятельность.

В параграфе 3.2 «Предложения по совершенствованию законодательства о риэлторской деятельности в РФ» содержатся предложения по совершенствованию законодательства о риэлторской деятельности в Российской Федерации. Был рассмотрен вопрос о выделении в Гражданском Кодексе Российской Федерации риэлторского договора в качестве самостоятельной договорной конструкции, а именно дополнением

Гражданского Кодекса РФ главой, которая будет называться «Риэлторские услуги».

А так же было предложено принять Федеральный Закон «О риэлторской деятельности», с включением положений, которые будут предусматривать обязанности субъекта, осуществляющего риэлторскую деятельность, ситуации, в случае которых субъект, осуществляющий риэлторскую деятельность утрачивает право на вознаграждение.

В связи с тем, что отсутствует закон, который бы регулировал отношения, складывающиеся в процессе осуществления риэлторской деятельности, а так же отсутствует лицензирование такого вида деятельности, был рассмотрен вопрос о введении на территории Российской Федерации системы сертификации. Введение системы сертификации должно решить проблему существующего «непрофессионализма» при осуществлении риэлторской деятельности и установить барьер для выхода на рынок недвижимости не квалифицированных специалистов.

В заключении работы представлены основные результаты проведенного исследования.