

Румянцева О.Д., Черкашина Н.В.
Московский государственный гуманитарно-экономический университет
107150, г. Москва, ул. Лосиноостровская, д. 49
e-mail: rutyanceva.1996@mail.ru

Проблемные аспекты регулирования риэлторской деятельности

Появление в России рынка недвижимости обусловило большую значимость риэлторской деятельности. Риэлторская деятельность представляет собой возмездное оказание услуг на рынке недвижимости. Есть два основных аспекта, которые включает в себя риэлторская деятельность: общее (гл. 39 «Возмездное оказание услуг» ГК РФ) и особенное (нормативно-правовые акты, которые относятся к отдельным видам услуг) [5].

В 1996 г. Постановлением Правительства РФ от 23.11.1996 г. №1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлторской деятельности» было введено лицензирование риэлторской деятельности [1]. В 2002 году лицензирование было отменено в виду того, что в условиях отсутствия закона, который бы регулировал риэлторскую деятельность в РФ, лицензирование оказалось лишенным основной законодательной базы и в итоге не принесло большой пользы.

Исследование зарубежной практики показывает, что во многих странах риэлторская деятельность регулируется государством. В США отношения в сфере риэлторских услуг подлежат обязательному лицензированию. Основными нормативно-правовыми актами являются: Кодекс Этики Национальной Ассоциации Риэлторов США и закон «Деятельность Индустрии Недвижимости и Эскроу Компаний». Чтобы стать риэлтором в США необходимо наличие лицензии, которую можно получить несколькими способами, либо после окончания специального курса, либо по итогам самостоятельного обучения. После обучения требуется сдать экзамен на знание национальных законов, которые регулируют рынок недвижимости, а также экзамен на лицензию штата. Лицензию нужно обновлять каждые 2 года. Главной особенностью лицензирования является отсутствие лицензии, которая действовала бы на всей территории США, для каждого штата требуется собственная лицензия. Также в США запрещено работать независимым агентом по недвижимости, агент всегда работает на брокера, а брокер в свою очередь несет полную ответственность по сделкам [4].

Регулирование законов на местном уровне исполняется законодательными органами штатов и округов, значимая роль в процессе регулирования принадлежит Управлению по лицензированию штата, при Правительстве каждого штата существует Комиссия по регулированию деятельности риэлторских компаний.

До сих пор в РФ, например, в отличие от Республики Беларусь, Киргизской Республики, отсутствует какой-либо нормативно-правовой акт, регулирующий возмездное оказание риэлторских услуг. Данный пробел в законодательстве приводит к тому, что потребитель оказывается незащищенным от действий «серых» риэлторов, деятельность которых выходит из сферы правового регулирования государства [2].

В Волгограде полицейские выявили случаи мошенничества в особо крупном размере в сфере риэлторских услуг. Директора фирмы обещала клиентам помочь улучшить жилищные условия в рамках федеральной программы. С потерпевшими были заключены фиктивные договоры на приобретение квартир из муниципального фонда по ценам в несколько раз ниже рыночных». Подозреваемая меняла внешность с помощью грима и париков и встречалась с клиентами под видом работников муниципалитета и других участников процесса оформления недвижимости. Также риэлтор от имени администрации рассылала гражданам письма о ходе движения очереди на жилье. По предварительным подсчетам, ущерб от противоправной деятельности превышает 50 миллионов рублей. Возбуждено уголовное дело по статье «мошенничество».

В Алтайском крае на скамье подсудимых оказалась банда мошенников, которой руководила теперь уже бывшая чиновница краевой администрации. Она вместе с тремя риэлторами организовала поставку на аукционы неликвидных квартир для детей-сирот и детей-

инвалидов по завышенным ценам. На разнице аферисты успели заработать 16 миллионов рублей.

Необходимость эффективного государственного урегулирования деятельности риэлторов обусловлена многими причинами. Не урегулирована ответственность риэлтора за недобросовестные действия, также в России имеется определенный опыт законодательного регулирования, который можно в дальнейшем использовать, риэлторская деятельность регулируется в большинстве развитых стран [3]. В целях регулирования риэлторской деятельности на территории РФ Национальный совет Российской гильдии риэлторов протоколом от 28.11.2001 г. утвердил общефедеральную систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости. На наш взгляд данное введение не связывает сертификат с надежностью риэлтора, т.к. сертификации подлежат только брокерские услуги риэлторов. Профессиональная ответственность риэлтора должны быть застрахована, либо обязательства по возмещению ущерба должны быть обеспечены иным способом.

Исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что для целенаправленной и полной регламентации риэлторской деятельности в Российской Федерации необходимо сочетание государственного (законодательного) и негосударственного (на уровне саморегулируемых организаций риэлторов) регулирования такой деятельности, с целью их гармоничного взаимодополнения [6]. Государственное регулирование должно строиться на основе принятия закона «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» с обязательным введением лицензирования риэлторской деятельности, негосударственное регулирование - на основе уже рассмотренной системы добровольной сертификации риэлторских услуг на рынке недвижимости.

Литература

1. Федеральный закон от 08.08.2001 №128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. 13.08.2001. №33. ст. 3430 (утратил силу).
2. Белобанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 2015. 159 с.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. М.: Филинь, 2009. 148 с.
4. Запорощенко М.Д., Крум Э.В. Риелтор и риелторская деятельность в США // Сетевой электронный журнал. 2017. №22. С. 17-23.
5. Накушнова Е.В. Договор оказания риелторских услуг в гражданском праве России. Саратов, 2010. 196 с.
6. Шумов А.В. Мошенничество в сфере аренды жилья // Юрист. 2003. №4. С. 35-37.