существенным образом ограничить конституционные права и свободы человека и гражданина, а также причинить имущественный и моральный вред, поэтому видится необходимым конкретизация и доработка правовой базы для данной формы таможенного контроля.

1. «Таможенный кодекс Евразийского экономического союза» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Сидоров, В. Н. Таможенное право: учебник для бакалавров / В. Н. Сидоров. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2017. — 506 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-3050-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт].
4. Погодина Н. А. Гарантии соблюдения права на личную неприкосновенность при проведении личного таможенного досмотра [Электронный ресурс] // Гражданин и право. — 2012. — № 2 (февраль). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Попова, Л. И. Организация таможенного контроля товаров и транспортных средств: учебное пособие для вузов / Л. И. Попова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 237 с. — (Специалист). — ISBN 978-5-534-10942-9. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/432462>.
6. «Таможенный контроль» // [Электронное издание]: учеб. пособие для студентов вузов / С.Н. Ревина, П.А. Паулов, Д.В. Борякин. - Самара: Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2018. С. 90.

Коноваленко О.Л., Ракитина А.С.

Проблемы содержания договора в сфере риэлторской деятельности

*Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема
(Россия, Биробиджан)*

doi: 10.18411/lj-03-2020-87

idsp: ljjournal-03-2020-87

Аннотация

Статья посвящена изучению проблем договорного регулирования операций с недвижимостью. Рассмотрены юридическая природа и разновидности договора на оказание риэлторских услуг. Ввиду особой важности рынка недвижимости, необходимости защиты прав граждан, широкого распространения различных договорных структур, автор научной статьи предполагает необходимость легализации договора на недвижимость.

Ключевые слова: правовое регулирование, риелтор, риэлторская деятельность, недвижимость, риэлторский договор, договор на оказание риэлторских услуг, правовая природа договора.

Abstract

The article is devoted to the study of the problems of contractual regulation of real estate activities. The legal nature and varieties of the contract for the provision of real estate services are considered. In view of the special importance of the real estate market, the need to protect the rights of citizens, the wide distribution of scattered contractual structures, the author of a scientific article suggests the need to legalize a real estate contract.

Keywords: legal regulation, realtor, real estate activities, real estate, real estate contract, contract for the provision of real estate services, the legal nature of the contract.

Проблемы легализации риэлторской деятельности в Российской Федерации давно обсуждаются в юридической литературе, но, несмотря на значительное

количество публикаций, эта тема не теряет своей актуальности и сейчас [5; 6]. Свобода договора является одним из основных принципов гражданского права, стороны могут заключать договоры в порядке, предусмотренном законом или иными правовыми актами, и не предусмотрены, при условии, что они не противоречат закону, они также имеют право заключать смешанные договоры, то есть договоры, содержащие элементы различных договоров.

Закон не устанавливает порядок заключения риэлторского договора, поэтому, как правило, риэлторские организации и отдельные риэлторы самостоятельно решают, какой договор будет регулировать их отношения с клиентами. Чаще всего предпочтение отдается агентскому договору или договору возмездного оказания услуг [6].

Целью научной статьи является исследование проблем содержания договора оказания риэлторских услуг и предложение возможных решений выявленных проблем.

На наш взгляд, содержание договора на оказание услуг лучше отражает суть отношений между риэлтором и его клиентом. В первую очередь это связано с тем, что операции с недвижимостью следует понимать скорее как фактические действия посредника на рынке недвижимости, направленные на заключение соглашения между клиентом организации по недвижимости или отдельным риэлтором с третьей стороной, в то время как агентское соглашение подразумевает совершение в основном юридических действий.

Производным от предмета договора является и его название. В практике деятельности риэлторских организаций и риэлторов – индивидуальных предпринимателей встречаются следующие названия «риэлторских договоров»: «об оказании риэлторских услуг», «договор с риэлтором», «об оказании информационных услуг», «об оказании информационно-посреднических услуг», «агентское соглашение» и др. [6].

Чаще всего риэлторы не дают никакого особого названия слову договор. Часто бывают случаи, когда название договора не соответствует его содержанию, а иногда даже предмету соглашения сторон.

В случае конфликта между сторонами такого договора, дошедшего до судебного рассмотрения спора, проблема выяснения его правовой природы уже решается судом, причем, не всегда последовательно. Например, подтверждением является решение Центрального районного суда г. Новокузнецка по иску потребителей к ООО «Бюро недвижимости Кузбасс», Агентству недвижимости «Триумф» о защите своих прав. Суд частично удовлетворил требования истцов. Ответчики обжаловали решение районного суда в кассационную инстанцию – Кемеровский областной суд.

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда по данному гражданскому делу от 20.06.2018 г. кассационная инстанция один и тот же договор (об оказании риэлторских услуг в процессе альтернативной купли-продажи, то есть, когда заказываются риэлторские услуги по одновременному совершению двух самостоятельных сделок: продажи своей квартиры и синхронной покупке другой квартиры) назвала по-разному, как: договор поручения; договор возмездного оказания услуг; договор на продажу квартиры; договор оказания риэлторских услуг, установив при этом, что договор на подбор вариантов не заключался [4]. Из выше рассмотренного судебного акта невозможно установить, какое название действительно имел спорный договор.

Риэлторский договор не ограничивает возможность своих клиентов заключать договоры с риэлторами. Например, потребитель имеет право обратиться к любому количеству посредников с целью оптимального подбора для себя варианта недвижимости или контрагента для реализации, имеющейся у него недвижимости. Исходя из вышеизложенного, возникает следующая проблема: содержание риэлторского договора строится на основании договора о возмездном оказании услуг, следовательно, право риэлтора требовать вознаграждения за оказанные услуги

возникает независимо от достижения положительного результата. Таким образом, при возникновении споров об оплате услуг посредника, суд принимает во внимание сущность заключенного между сторонами риэлторского договора и, квалифицируя его как договор о возмездном оказании услуг, принимает решение о необходимости уплаты вознаграждения риэлтору за фактически оказанные услуги. Это вытекает из сущности договора на возмездное оказание услуг, поскольку в отличие от договора подряда, в котором оплате подлежит непосредственно о вещественный результат, в данном случае оплачивается сама услуга, то есть действия услугодателя, потребляемые в процессе оказания предоставляемой услуги.

Данная позиция вполне обоснована, когда речь идет об оказании таких услуг, как услуги связи, туристические, информационные и другие, ввиду того, что клиент действительно «потребляет» услуги в процессе их оказания и получает в полной мере или частично удовлетворение своих потребностей.

Кроме того, в большинстве случаев для получателя услуги важна личность исполнителя, в связи, с чем ГК РФ предусматривает диспозитивную обязанность исполнителя оказать услугу лично, если иное не оговорено в договоре [2].

Говоря о договоре возмездного оказания услуг, можно отметить, что неотъемлемым условием обязательства по оказанию услуг является невозможность гарантирования положительного результата оказания услуги, это вполне логично и обосновано, поскольку независимо от того, какими бы профессиональными навыками не обладал, например, врач, он не может гарантировать выздоровление пациента, так как некоторые обстоятельства лежат за рамками его возможностей, и врачу не под силу точно спрогнозировать течение болезни или обязать пациента неукоснительно следовать всем рекомендациям. Обращаясь к врачу, пациент стремится получить квалифицированную помощь и рекомендации к дальнейшим действиям, которые приведут к выздоровлению.

В противном случае ситуация с риэлтором и его клиентом видится по иному: основная цель клиента заключается в заключении договора с третьим лицом относительно имущества. Риэлтору все равно, какие действия выполняет посредник, он не потребляет услугу в процессе ее предоставления, даже если риэлтор показывает много вариантов, проводит огромное количество переговоров, для клиента это не имеет смысла, если, в результате ни один из объектов ему не подходит.

Всё вышесказанное позволяет прийти к выводу, что риэлторский договор требует специального законодательного закрепления, ввиду наличия такой специфической черты как необходимость обязательного достижения результата, выраженного в виде заключения договора по поводу объекта недвижимости с третьим лицом.

Также необходимо установить запрет на двойное представительство, с целью исключения возможности злоупотребления риэлторами своими правами.

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. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): офиц. текст ФЗ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. – СПС Консультант Плюс.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): офиц. текст ФЗ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. – СПС Консультант Плюс.
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда по делу № 2578/18 : офиц. текст от 20.06.2018 г. – СПС Консультант Плюс.
5. Бзыков, А. А. Риэлторские услуги по договору комиссии / А. А. Бзыков // Научное знание современности. - 2017. - № 4 (4). - С. 35–38.
6. Волкова, М. А. Правовая природа договора на оказание риэлторских услуг в сфере оборота недвижимости / М. А. Волкова // Правовые вопросы недвижимости. - 2018. - № 2. - С. 7 – 9.