Шемаев М.С.

**Законодательные пробелы организации риэлторской деятельности в рамках
жилищных правоотношений**

*Юридический институт НИУ «БелГУ»
(Россия, Белгород)*

doi: 10.18411/sr-10-04-2019-15

idsp: sciencerussia-10-04-2019-15

Аннотация

В статье рассмотрены пробелы российского законодательства в организации риэлторской деятельности. Особое внимание уделено последствиям деятельности «недобросовестных» риэлторов; предложены пути разрешения выявленных в статье проблем.

Ключевые слова: субъекты жилищных правоотношений, риэлтор, договор поручения, правовая грамотность, недобросовестность риэлторов, безопасность сделки

В российском законодательстве подробно освещена роль таких субъектов жилищных правоотношений как: публично-правовые образования (государство и муниципальные образования), юридические лица, физические лица. В то же время, как законодательно, так и при рассмотрении сторон в обороте упускается из вида ещё один из субъектов - риэлтор.

Прежде всего, необходимо задаться вопросом: а действительно ли риэлтор является субъектом жилищных правоотношений? На этот вопрос ответ может быть только утвердительный, так как ст.49 Гражданского кодекса РФ указывает, что в данном случае риэлтор является правоспособным лицом именно в этом виде деятельности; он зарегистрирован в соответствии с законом [1, 26].

На сегодняшний момент, по-прежнему, риэлторская деятельность осуществляется на уровне актов Правительства РФ и нормативных актов органов исполнительной власти субъектов РФ. То есть, действующего федерального закона, регулирующего данный вид деятельности, не существует. Это значительно усложняет практику осуществления риэлторской деятельности, создавая необоснованные сложности, как для самих риэлторов, так и для потребителей. Начиная с 2001 года, неоднократно принимались попытки рассмотрения законопроекта в Государственной Думе, но они не увенчались успехом. Одновременно, с этим лицензирование риэлторского, как посреднического, вида деятельности было отменено Постановлением Правительства от 08.05.2002 г. № 302, в связи с отсутствием закона о риэлторской деятельности [3]. Таким образом, появилась возможность оказывать риэлторские услуги без обязательного лицензирования, без соответствующей квалификации. Как результат – низкое качество оказываемых услуг при минимуме ответственности специалистов в данной сфере жилищных правоотношений и появление возможностей для деятельности «недобросовестных» риэлторов.

Предполагается, что риэлтор должен вести коммерческую деятельность на основе договора поручения, либо же, действуя в чужом интересе без поручения. Очевидно, законодатель подразумевал, что физическое лицо, обращаясь к риэлтору, заключает договор поручения, в котором указываются предмет (жилое помещение, которое ищет поручитель) договора, обязанности сторон и условия исполнения обязательств. Возможен и вариант действия риэлтора в чужом интересе без поручения: узнав из средств массовой информации, кому и какую требуется купить (продать, обменять, взять в аренду) квартиру, риэлтор стремится найти другую сторону, желающую совершить аналогичную сделку. Казалось бы, что и с тем, кто хочет продать, и с тем, кто хочет купить квартиру, после одобрения его действий риэлтор должен заключить договор поручения или иной

договор, соответствующий деятельности риэлтора, так как свои действия он совершает исходя из очевидной выгоды или для пользы заинтересованного лица.

В соответствии с п.1 ст.981 Гражданского кодекса РФ риэлтор обязан при первой же возможности сообщить заинтересованным лицам о своих действиях [1, 391].

Практика же чаще показывает, что в действительности риэлтор пытается не связывать себя договорами поручения. Договоры, которые заключает риэлтор, могут называться по-разному, но при их заключении риэлтор старается свести свои обязанности к минимуму. Практически это всегда получается, так как большинство действий риэлторов остается вне рамок договора. Да и ГК РФ не предполагает распространения типовых договоров, имеющих к тому же явно выраженное нормативное содержание, как инструмента правового регулирования рыночных отношений, в том числе отношений на рынке жилья [5, 412].

Учитывая, низкий уровень правовой грамотности большей части клиентов, риэлторы чаще всего пытаются на случай негативных последствий сделок, сводить дело лишь к получению своей прибыли. Так, например, риэлтор оформляет «на себя» с продавцом квартиры договор задатка, а с покупателем - договор аванса. При этом договор задатка заключается на сумму, в два раза меньшую суммы аванса. В случае отказа продавца от сделки, последний обязан вернуть задаток в двойном размере в соответствии со ст.381 Гражданского кодекса РФ [1, 195]. Если от сделки отказывается покупатель, то в соответствии с пунктами договора аванса, аванс остаётся у риэлтора, согласно пунктам обеспечения обязательств. То есть, в любом из вышеперечисленных случаев, сумма, равная половине суммы, выданной риэлтору покупателем, остаётся у риэлтора. А в случае успешного совершения сделки риэлтор получает всю оговоренную сумму вознаграждения.

Не редки случаи, когда риэлторы вообще не утруждают себя риэлторской деятельностью, зарабатывая деньги только лишь через оформление договоров задатка и аванса, далее вынуждая одну из сторон к расторжению договора.

Даже если исходить из предположений о добросовестности риэлторов, то в рамках деятельности в основном их функционал сводится к сбору справок, разрешений, документов на квартиру и ускорению сделки по купле-продаже с целью скорейшего извлечения прибыли.

Всё это требует правового разрешения вопроса обязательной регламентации деятельности риэлтора. Прежде всего, даже не по причине желания риэлторов извлекать выгоду из своей деятельности, а потому, что деликтные действия риэлтора могут привести участников сделки с квартирой к «потере крыши над головой», а порой и к длительному судебному разбирательству. Ни для кого не является секретом, что с целью утаивания своей прибыли от налогообложения риэлтор сводит напрямую между собой покупателя и продавца квартиры, содействует в заключении между ними сделки, а после проведения сделки изымает и у продавца, и у покупателя любые документы, указывающие на него. Деньги по договору между ним и сторонами он забирает при расчетах между продавцом и покупателем, не оставляя при этом своих расписок.

Деятельность же недобросовестных риэлторов очень часто приводит к тяжелым последствиям. В качестве примера можно привести ситуацию, сложившуюся в г. Рязани [4, 11]. В строительстве жилого дома как дольщики приняли участие несколько организаций, но через некоторое время стройка приостановилась из-за отсутствия средств. Появилась еще одна организация, которая за счет привлечения к долевого строительству через риэлторов физических лиц и использования привлеченных денежных средств продолжила строительство и заселила граждан в эти два подъезда. Организации, первоначально принявшие участие в долевого строительстве, в судебном порядке добились выселения вселившихся при посредничестве риэлторов жильцов. В судебном разбирательстве приняли участие все организации и физические лица, подлежащие выселению. В суд не были вызваны только риэлторы. Данный пример убедительно

показывает, что риэлтор какой-либо ответственности за свою деятельность не несет, не нарушая при этом российское законодательство. Это ещё раз указывает на необходимость регламентации риэлторской деятельности.

Отдельно необходимо остановиться и на проблеме так называемых чёрных риэлторов: квартирных мошенников, отбирающих жилье у одиноких пенсионеров, инвалидов и социально неадаптированных людей. Данная проблема стоит в России очень остро с 1990-х годов, когда начал формироваться рынок продажи и покупки недвижимости. Предоставление права на приватизацию жилых помещений сделало присвоение чужой недвижимости с последующей перепродажей выгодным бизнесом, которым сразу же заинтересовались криминальные структуры. Этому способствовала и отмена в 1995 году обязательность нотариального удостоверения сделок по купле-продаже недвижимости.

Пример деятельности организованной преступной группы мошенников на территории Белгородской области подробно описан в СМИ [6]. Благодаря слаженной работе сотрудников двух ведомств МВД и ФСБ по Белгородской области на скамье подсудимых оказались сразу все члены организованной преступной группы мошенников и вымогателей, общий криминальный профиль которых принято называть черными риэлторами. В 2017 году их задержали при попытке продать квартиру одного незадачливого жителя Белгородского района, который ввиду хронического алкоголизма, а так же почти десятилетнего долга по квартплате, не стал сопротивляться крепким парням, отрекомендовавшим себя судебным приставами, которые пришли брать коммунальную недоимку в государственную казну.

Как позже установило следствие, после первой же встречи лжеприставы переправили потерпевшего в частное домовладение одного из осужденных, на окраину Белгорода, где к тому моменту уже находился ещё один такой узник. Именно от места заточения жертв коммунальной кабалы потянулась ниточка к другим преступлениям этой группы. Хозяин дома, по месту жительства удерживал потерпевших, во флигеле. С целью подавления воли своих жертв, он поил их большим количеством спиртных напитков, а так же отвечал за приличный внешний вид и трезвое состояние «клиентов» при подписании нужных документов. В ходе обыска в том же доме был изъят паспорт ещё одного гражданина. При расследовании уголовного дела было установлено, что данный документ принадлежит потерпевшему в отношении, которого было совершено вымогательство, ещё в августе 2009 года.

По данным следствия, пока господа собственники «гостили» на белгородских задворках, их злоумышленники сразу же начали активно работать с потенциальными покупателями дешевой недвижимости. При чем, каждый из участников ОПГ четко выполнял отведенную ему функцию: организатора, надсмотрщика, продавца. Следователи хорошо изучили деятельность всех участников преступной схемы, которые путем обмана и угроз по сути дела лишили крыши над головой одного человека; второго потерпевшего от бездомного положения спасла бдительность родни, у которой хранились документы на жилплощадь непутевого родственника. Кроме того, в ходе следствия была установлена причастность задержанных к совершению ещё трех преступлений: краж и вымогательства. Весь список этих «подвигов» был по достоинству оценен приговором Октябрьского суда города Белгорода.

Безусловно, противостоять профессиональным аферистам и мошенникам в случае, когда они целенаправленно готовят атаку на конкретное жилье крайне непросто, что ещё раз указывает на необходимость регламентации риэлторской деятельности на государственном уровне.

В 2016 году законодателями были внесены изменения в ст. 54 ФЗ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2]. Изменения являются попыткой обязать регистрировать договора купли-продажи квартир в случае: продажи квартиры по договору пожизненного содержания с иждивением; продажи доли в праве

общей собственности на квартиру постороннему лицу; продажи квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. По мнению законодателей, рынок регистрации недвижимости, должен контролироваться государством, что позволит навести порядок в сфере контроля за продажей-покупкой объектов недвижимости.

Но очевидно, что для того, чтобы полностью сделать рынок недвижимости прозрачным и безопасным для всех его участников, данных изменений недостаточно. Возможно, возвращение обязательного нотариального удостоверения всех сделок, связанных с куплей-продажей недвижимости. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью позволяет практически минимизировать риски посягательств на недвижимость граждан со стороны черных риелторов и квартирных рейдеров. Наконец, участие нотариусов в сделках по купле-продаже недвижимости существенно повышает и безопасность работы самих риелторов, действующих в рамках закона, а также сотрудников Росреестра. Нотариальное удостоверение сделки позволяет и риелторам, и сотрудникам Росреестра заниматься своими прямыми обязанностями, не сосредотачиваясь на вопросах обеспечения безопасности сделки.

Необходима чёткая разработка и принятие федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ»; законодательное закрепление информационных потоков на рынке недвижимого имущества. Это позволит ввести единые стандарты и правила организации риэлторской деятельности в РФ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Москва. – Проспект. -2017.
 2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (ред. от 2017 г.)// [Электронный ресурс]. СПС Консультант Плюс.
 3. Постановлением Правительства РФ от 08.05.2002 г. № 302 ФЗ «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности»// [Электронный ресурс]. СПС Консультант Плюс.
 4. Поминов А.В. Риэлтор как субъект жилищных правоотношений//Журнал российского права.- №8. - Август 2002 г.
 5. Цуканова Е.Ю. Роль договоров с нормативным содержанием в регулировании правоотношений// Сборник материалов Международной научно-практической конференции, посвященной 25-летию Юридического института «БелГУ». -2018.
 6. <https://мвд.рф> //сСайт Министерств внутренних дел Российской Федерации.
-