

CIVIL LAW REGULATION OF RELATIONS IN THE FIELD OF REAL ESTATE SERVICES UNDER THE LAWS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Ivanov I.A. (Russian Federation) Email: Ivanov56@scientifictext.ru

*Ivanov Ivan Andreevich – Master Student,
FACULTY OF LAW,
RUSSIAN STATE SOCIAL UNIVERSITY, MOSCOW*

Abstract: in this article the author analyzes the relevance of civil regulation of relations in the provision of real estate services in the Russian Federation. The definition of the legal nature of a realtor service is given, the legal framework governing these relations is indicated, the subject composition and the content of the contract for the provision of real estate services are considered. The author discusses the importance of this type of relationship, as well as the place occupied by real estate services in modern market relations.

Keywords: real estate services, civil law regulation, real estate, contract of paid services.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ РИЕЛТОРСКИХ УСЛУГ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Иванов И.А. (Российская Федерация)

*Иванов Иван Андреевич – магистрант,
юридический факультет,
Российский государственный социальный университет, г. Москва*

Аннотация: в настоящей статье автор анализирует актуальность гражданско-правового регулирования отношений в сфере оказания риелторских услуг в Российской Федерации. Приводится определение юридической сущности риелторской услуги, указана нормативно-правовая база, регулирующая данные отношения, рассматривается субъектный состав, а также содержание договора возмездного оказания риелторских услуг. Автор рассуждает о важности данного вида отношений, а также о месте, занимаемом риелторскими услугами, в современных рыночных отношениях.

Ключевые слова: риелторские услуги, гражданско-правовое регулирование, недвижимость, договор возмездного оказания услуг.

В настоящее время наиболее востребованной услугой, как среди юридических лиц, так и среди граждан является оказание риелторских услуг. Связано это с тем, что недвижимость является одной из составляющих национального богатства страны. Рынок недвижимости является одним из самых динамично развивающихся секторов российской экономики, роль которого в формировании современных рыночных отношений постоянно возрастает. Как экономическое благо, недвижимость является предметом потребления, необходимым для нормальной жизнедеятельности людей, инвестиционным ресурсом, товаром, источником доходов. Именно из-за высокой значимости недвижимости как объекта гражданских правоотношений серьезное внимание следует уделять любым отношениям, непосредственно либо же косвенно связанным с ней, в том числе, посредническим услугам в сфере её оборота.

Риелторская деятельность представляет собой особый вид предпринимательской деятельности, имеющий высокое социальное и экономическое значение, а отсутствие должного правового регулирования отношений в этой области не позволяет потребителям риелторских услуг на должном уровне реализовывать свои права¹.

В данном контексте особую актуальность приобретают вопросы, связанные с правовой регламентацией отношений в сфере оказания риелторских услуг.

На сегодняшний день отсутствует специальное законодательство, регулирующее отношения в сфере оказания риелторских услуг.

Оказание риелторских услуг, как вид экономической деятельности, не выделен в нормативно-правовых актах.

¹ Богдан В.В., Пугачёва Е.В. Право на получение вознаграждения по договору возмездного оказания риелторских услуг: частные интересы и полезный результат // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей Международной научно-практической конференции (Пенза, 5 августа 2017). -Пенза: Изд-во: Наука и Просвещение, 2017. -С. 225.

Обращаясь к трудам учёных риелторскую деятельность можно обозначить как предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости, осуществляемую самостоятельными субъектами рынка недвижимости деятельность с целью получения прибыли по организации и совершению гражданско-правовых сделок (купля, продажа, мена, аренда, лизинг, ипотека, страхование и др.) с не принадлежащим им недвижимым имуществом (земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями) и правами на него².

Определение юридической сущности риелторской услуги следует рассматривать с точки зрения гражданского права, поскольку именно этой отрасли права она отнесена к возмездному оказанию услуг (ч. 2 ст. 779 ГК РФ), и правоотношения между риелторской организацией и потребителем риелторской услуги возникают на основании заключения гражданско-правового договора³.

Однако, следует отметить, что не все учёные придерживаются данной позиции. Так, согласно позиции А. Н. Рудякова, в Гражданском кодексе РФ отсутствует надлежащая договорная конструкция, которая позволила бы должным образом урегулировать риелторские отношения⁴.

По мнению В. В. Богдан, в связи с тем, что в настоящее время гражданское законодательство не предусматривает легальной конструкции договора возмездного оказания риелторских услуг, отношения в этой сфере предпринимательской деятельности могут регулироваться различными договорами в зависимости от того, какие конкретно услуги обязуется оказать риелтор: договор об оказании информационных услуг, договор об оказании информационно-посреднических услуг, агентский договор, договор поручения, эксклюзивный договор о продаже и пр.⁵

Учёными отмечается, что учитывая специфику риелторской деятельности, оказание риелторской услуги не заключается только в передаче соответствующей достоверной информации, но и в осуществлении разъяснения существующих норм законодательства применительно к заданному объекту, выработке рекомендаций поведения потребителя (заказчика), а также обработка информации, и ее предоставление в форме справок, заключений, консультаций⁶.

Что касается субъектного состава, то гражданским законодательством для заказчика не установлено каких-либо ограничений, то есть ими могут быть любые субъекты гражданских прав (физические лица, индивидуальные предприниматели, коммерческие и некоммерческие организации, публично-правовые образования). Что касается исполнителя - гражданское законодательство не содержит специальных требований к конкретному субъекту, осуществляющему риелторскую услугу.

Рассматривая содержание договора возмездного оказания риелторских услуг, раскроем права и обязанности сторон договора. Основной обязанностью исполнителя, в соответствии с ч. 1 ст. 779 ГК РФ, является оказание услуги по заданию заказчика. Статья 780 ГК РФ гласит, что, если иное не предусмотрено договором, обязанность оказать услуги лежит на исполнителе, который должен выполнить услугу лично, что подразумевает установление для исполнителя принципа недопустимости возложения своих обязанностей на третье лицо, без специального предоставления такого права в договоре. Таким образом, в качестве исключения из общего правила ст. 313 ГК РФ обязательству придаётся личный характер.

В зависимости от существа тех действий, которые необходимо совершать для клиента, помимо договора оказания информационных и консультационных услуг, может потребоваться заключение договора поручения гл. 49 ГК РФ (например, в ходе совершения сделок с недвижимым имуществом риелтору необходимо совершить юридически значимые действия, а именно: приватизировать жилое помещение, оформить наследство и др.).

Исходя из ч. 1 ст. 779 ГК РФ основной обязанностью заказчика является необходимость оплаты оказанной услуги. Срок и порядок оплаты услуг определяются на договорной основе.

² Капралова Л.В. История возникновения и развития риелторской деятельности в Российской Федерации // Актуальные проблемы государства и права на современном этапе: сборник научных статей по материалам научно-практической конференции (Уфа, 3 декабря 2017). Уфа: Изд-во: ООО «Аэтерна», 2017. - С. 37-38.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 29.01.1996. №5. Ст. 410; Российская газета. 2018. 2 августа.

⁴ Рудяков А.Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риелторской деятельности: сравнительно-правовое исследование: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2013. - С. 17.

⁵ Богдан В.В. Право на получение вознаграждения по договору возмездного оказания риелторских услуг: честные интересы и полезный результат // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей Международной научно-практической конференции (Пенза, 5 августа 2017). - Пенза: Изд-во: Наука и Просвещение, 2017. - С. 225.

⁶ Рудович Н.И. Административно-правовое регулирование порядка оказания риелторских услуг // Борьба с преступностью: теория и практика (Могилёв, 25 марта 2016). - Могилёв: Изд-во: МИ МВД РБ, 2016. С. 88.

По мнению А.Н. Рудякова, право риелтора на вознаграждение должно быть привязано к достижению результата - заключению сделки по поводу недвижимости. В противном случае, риелторская услуга не удовлетворяет истинных потребностей клиента и не является благом⁷.

Если договор оказания риелторских услуг не исполнен по вине клиента, то в соответствии с п. 2 ст. 781 ГК РФ риелтор сохраняет право на вознаграждение и возмещение понесённых расходов.

Что касается ответственности сторон в договоре оказания риелторских услуг, в виду отсутствия специального законодательного регулирования отношений в сфере оказания риелторских услуг заказчик (клиент) несёт ответственность в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Наиболее сложным представляется вопрос об ответственности исполнителя (риелтора). Причинённые ненадлежащей услугой убытки, как правило, присуждаются в размере, не превышающем уплаченного за услугу вознаграждением (цены)⁸.

Традиционной формой защиты нарушенных прав клиента является обращение в суд с соответствующим иском (ст. 11 ГК РФ).

Итак, в Российской Федерации отсутствует специальное регулирование риелторской деятельности, позволяющее должным образом регламентировать данный вид предпринимательской деятельности. Хотя в научной литературе имеют место утверждения, согласно которым необходимость в специальном регулировании отсутствует, поскольку такая деятельность регулируется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, касающимися возмездного оказания услуг.

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410; Российская газета. 2018. 2 августа.
2. *Богдан В.В.* Право на получение вознаграждения по договору возмездного оказания риелторских услуг: частные интересы и полезный результат // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сборник статей Международной научно-практической конференции (Пенза, 5 августа 2017). Пенза: Изд-во: Наука и Просвещение, 2017. 224-227.
3. *Капралова Л.В.* История возникновения и развития риелторской деятельности в Российской Федерации // Актуальные проблемы государства и права на современном этапе: сборник научных статей по материалам научно-практической конференции (Уфа, 3 декабря 2017). Уфа: Изд-во: ООО «Аэтерна», 2017. С. 35-38.
4. *Петрова Е.С.* Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере оказания риелторских услуг по законодательству Российской Федерации: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2013. 25 с.
5. *Рудович Н.И.* Административно-правовое регулирование порядка оказания риелторских услуг // Борьба с преступностью: теория и практика (Могилёв, 25 марта 2016). Могилёв: Изд-во: МИ МВД РБ, 2016. С. 86-89.
6. *Рудяков А.Н.* Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риелторской деятельности: сравнительно-правовое исследование: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2013. 27 с.

⁷ Рудяков А. Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риелторской деятельности: сравнительно-правовое исследование: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2013. С. 19.

⁸ Петрова Е. С. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере оказания риелторских услуг по законодательству Российской Федерации: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2013. С. 21.