

ANALYSIS OF U.S. LEGISLATION GOVERNING REAL ESTATE ACTIVITIES

Ivanov I.A. (Russian Federation) Email: Ivanov57@scientifictext.ru

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

Abstract: real estate activity in Russia has recently acquired great importance. The real estate market is one of the most important sectors of the Russian economy. The activities of realtors is of great social importance associated with the solution of housing problems of Russian citizens. The article studies the experience of legislative regulation of real estate activity in the United States, necessary for the successful development of this sphere of activity. The reasons that caused the relevance of this study are highlighted. The General provisions of the legislative regulation of real estate activity in the United States, as well as the features inherent in this country.

Keywords: real estate market, real estate activity, realtor, real estate Agency.

АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА США, РЕГУЛИРУЮЩЕГО РИЭЛТОРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Иванов И.А. (Российская Федерация)

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

Аннотация: риэлторская деятельность в России в последнее время приобрела большое значение. Рынок недвижимости - один из наиболее значимых секторов российской экономики. Деятельность риэлторов имеет огромное социальное значение, связанное с решением жилищных проблем граждан России. В статье проведено исследование опыта законодательного регламентирования риэлторской деятельности в США, необходимого для успешного развития данной сферы деятельности. Выделены причины, обусловившие актуальность данного исследования. Выявлены общие положения законодательного регламентирования риэлторской деятельности в США, а также особенности, присущие данной стране.

Ключевые слова: рынок недвижимости, риэлторская деятельность, риэлтор, агентство недвижимости.

Появление в России рынка недвижимости обусловило большую значимость деятельности, связанной с приобретением, продажей или арендой объектов недвижимости - риэлторской деятельности. Значимость данного вида деятельности сложно переоценить, так как она связана с одной из важнейших материальных ценностей человека - жилищем.

Исследование зарубежной практики регулирования данного вида деятельности в странах, где риэлторская деятельность существует более продолжительное время, чем в России, например, опыта США, является актуальным по следующим причинам:

- наличие множества неразрешённых теоретических и практических проблем в виду того, что риэлторская деятельность в России осуществляется непродолжительное время;

- практическое отсутствие в настоящее время какого-либо государственного контроля деятельности агентств недвижимости, поскольку закон о риэлторской деятельности был отклонен и на сегодняшний день существует только в виде проекта;

- высокая социально-экономическая значимость риэлторских услуг;

- сфера оборота недвижимости в России развивается достаточно быстро и впечатляет своими масштабами: по данным Росреестра, в России совершается ежегодно в среднем свыше 4 млн. сделок с недвижимостью¹. По данным Российской гильдии риэлторов примерно 3,5 млн. из них заключаются при участии риэлторов. Годовой оборот таких сделок составляет 6 трлн. руб.².

Отношения в сфере оказания риэлторских услуг в США подлежат обязательному государственному регулированию в силу социально-экономической значимости³.

Основными нормативными актами, регламентирующими деятельность риэлтора в стране, являются:

- Кодекс Этики Национальной Ассоциации Риэлторов США, в котором содержится перечень обязанностей риэлтора перед клиентами и заказчиками, перед обществом, перед другими риэлторами, а также обозначена компетентность, справедливость, высокая мораль поведения риэлтора в деловых отношениях⁴;

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). -Режим доступа: <http://www.gosreestr.ru>.

² Официальный сайт Российской Гильдии Риэлторов. Режим доступа: <http://www.rgr.ru>.

³ Фетисова Е.В. Риэлторская деятельность: опыт европейских стран // Сетевой научный журнал ОрёлГАУ. 2017. №2. С. 23.

⁴ National Association of Realtors. Режим доступа: <http://www.wwww.realtor.org>.

- закон «Деятельность Индустрии Недвижимости и Эскроу Компаний» (Chapter 696 - Real Estate and Escrow Activities)⁵ (далее - Закон), в котором достаточно подробно раскрываются основные положения функционирования всей отрасли. Данный закон был подготовлен Комитетом по законодательству конгресса, которым в США регулируется деятельность индустрии недвижимости на государственном уровне.

Так, риэлторской деятельности посвящён первый раздел указанного Закона, в котором раскрывается законодательное регламентирование лицензирования риэлторской деятельности. К примеру, в § 696.020 Закона указано, что физическое лицо не вправе осуществлять профессиональную деятельность риэлтора без лицензии.

Рассмотрим основные положения законодательства США о риэлторской деятельности.

Согласно американскому законодательству в стране отсутствует система подготовки специалистов с высшим образованием в исследуемой области, университеты организуют лишь риэлтерские курсы. Связано это с тем, что в соответствии с законодательством США необходимость наличия свидетельства о специальном образовании в сфере оказания риэлторских услуг отсутствует, достаточно закончить курсы и сдать выпускные тесты⁶.

Чтобы стать риэлтором в Америке, кроме подтверждения квалификации необходимо наличие лицензии, которую можно получить следующими способами:

- после окончания специального курса в колледже и сдачи необходимых экзаменов;
- по итогам самостоятельного обучения (наиболее распространенный способ).

После обучения сдаётся экзамен на знание национальных законов, регулирующих рынок недвижимости, а затем - экзамен на лицензию штата, которая регистрируется в Департаменте по предпринимательскому и профессиональному регулированию.

Обновляется лицензия каждые 2 года⁷.

Кроме того, будущий риэлтор должен заручиться гарантийным письмом от какого-либо агентства о трудоустройстве.

Особенностью лицензирования риэлтерской деятельности в США является отсутствие единой лицензии, действующей на всей территории страны: каждый штат требует свою собственную лицензию. При переезде в другой штат лицензию необходимо получить заново⁸.

В США законом запрещено работать агентом по недвижимости частным образом, в связи с чем в Америке не существует независимых агентов. Агент по недвижимости всегда работает на брокера - владельца агентства недвижимости. Брокер несёт полную ответственность по сделкам. Только имея лицензию и проработав по ней 2 года, агент вправе получить лицензию брокера и открыть своё агентство.

Законом установлена ответственность для риэлторов за профессиональные нарушения. Предусмотрены следующие формы ответственности: приостановка действия лицензии и её лишение.

Гражданско-правовые санкции за нарушение норм, регламентирующих риэлторскую деятельность предписаны, чтобы помочь в создании для населения здорового рынка недвижимости атмосфере и заверить, что профессиональная риэлторская деятельность ведётся с соблюдением высоких стандартов.

Следует отметить, что если агент/брокер является членом какой-либо ассоциации риэлторов, то он попадает под юрисдикцию ассоциации. Если же он не является членом ассоциации, но при этом выступает членом мультилистинговой системы (далее - МЛС) (99%) - это громадная база данных объектов недвижимости, то в таком случае риэлтор попадает под юрисдикцию МЛС и стандарты профессиональной этики⁹.

В заключении раскроем систему контроля над деятельностью риэлторских компаний. Регулирование и проверка законов на местном уровне исполняются законодательными органами штатов и округов. Активная роль в этом процессе принадлежит Управлению по лицензированию штата, которое осуществляет контроль за деятельностью всех лицензированных специалистов, в том числе и риэлторов, включая контроль за повышением квалификации. При правительстве каждого штата существует Комиссия по регулированию деятельности риэлторских компаний, которая подготавливает материал для повышения квалификации, принимает законы и участвует в разрешении конфликтных ситуаций между брокерами. В каждом округе также существуют свои профессиональные ассоциации, контролирующие выполнение постановлений и законов вышестоящих организаций, участвующих в общеобразовательном процессе, и создающие комфортные условия для профессионального ведения бизнеса. В частности, местные ассоциации риэлторов

⁵ Chapter 696 - Real Estate and Escrow Activities. - Режим доступа: <http://www.congress.gov>.

⁶ Бербенева И.Г. Лицензирование как необходимый элемент государственного регулирования риэлторской деятельности // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. 2014. №15. С. 160.

⁷ Chapter 696 - Real Estate and Escrow Activities. Режим доступа: <http://www.congress.gov>.

⁸ Фетисова Е.В. Риэлторская деятельность: опыт европейских стран // Сетевой научный журнал ОрёлГАУ. 2017. №2. С. 23.

⁹ Запорощенко М.Д., Крум Э.В. Риэлтер и риэлтерская деятельность в США // Сетевой электронный журнал. 2017. №22. С. 19.

контролирует базы данных, делая их доступными всему сообществу, имеющему активную риэлторскую лицензию¹⁰.

Итак, исследуя нормативные акты риэлторской деятельности в США, можно отметить, что законодательством страны регламентированы все основные положения данного вида деятельности. Следует отметить также, что существуют как общие, присущие для большинства стран положения, например, лицензирование риэлторской деятельности, так и специфические, присущие лишь США, аспекты. К особенностям риэлторской деятельности в США можно отнести, например, отсутствие единой, действующей на всей территории страны, лицензии: в каждом штате своя собственная лицензия.

Список литературы / References

1. *Бербенева И.Г.* Лицензирование как необходимый элемент государственного регулирования риэлторской деятельности // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право, 2014. № 15. С. 158-163.
2. *Дафнер Е.В.* Модель организации купли-продажи недвижимости в США // Механизация, строительства. 2016. № 7. С. 44-49.
3. *Запорощенко М.Д., Крум Э.В.* Риэлтер и риэлтерская деятельность в США // Сетевой электронный журнал, 2017. № 22. С. 17-23.
4. *Фетисова Е.В.* Риэлторская деятельность: опыт европейских стран // Сетевой научный журнал ОрёлГАУ, 2017. № 2. С. 22-24.
5. Chapter 696 - Real Estate and Escrow Activities. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.congress.gov/> (дата обращения: 26.12.2018).
6. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru/> (дата обращения: 26.12.2018).
7. Официальный сайт Российской Гильдии Риэлторов. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rgr.ru/> (дата обращения: 26.12.2018).
8. National Association of Realtors. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.www.realtor.org/> (дата обращения: 26.12.2018).
- 9.

¹⁰ Дафнер Е.В. Модель организации купли-продажи недвижимости в США // Механизация строительства. 2016. №7. С. 44-49.