

УДК 332.7

С.М. НУРЫЙАХМЕТОВА,
соискатель

Казанский государственный финансово-экономический институт

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматриваются проблемы государственного регулирования риэлторской деятельности на рынке недвижимости, показываются их особенности. Значительное место в работе отводится выявлению основных направлений совершенствования риэлторской деятельности в современных условиях.

В настоящее время деятельность риэлторских фирм на рынке недвижимости находится на этапе своего формирования. Однако государственное регулирование риэлторской деятельности в России далеко от совершенства, о чем свидетельствует недоверие общества к институту риэлтора – ввиду присутствия на рынке недобросовестных посредников ("серых" и "черных" маклеров), действующих полуполюгально и стихийно, не имеющих представления о качестве услуг и о правовых нормах.

В мировой практике функции риэлтора (агента недвижимости) сводятся к тому, что он, представляя своего клиента, ведет поиск покупателя или же подбор недвижимости и готовит сделку. Если в ходе сделки возникают какие-то правовые вопросы, то клиент обращается к юристу. В отечественной практике риэлтор выполняет функции и агента по недвижимости, и юриста, поскольку на данном этапе формирования российского рынка риэлторских услуг в правовом поле не существует определения понятия "риэлтор", нет определения круга его деятельности – то есть не существует субъекта правового регулирования.

Следует отметить, что еще несколько лет назад государство контролировало и регулировало деятельность риэлторов путем обязательного лицензирования. Нормативное закрепление этого содержалось в п. 2 Положения "О лицензировании риэлторской деятельности", утвержденного Постановлением Правительства РФ

от 23.11.1996 № 1407. Согласно этому документу под риэлторской деятельностью понималась осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени и за свой счет в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. Кроме того, это и деятельность по оказанию прочих услуг, связанных с недвижимым имуществом клиента (например, перевод жилого помещения в нежилое) [1].

В 2002 г. обязательное лицензирование риэлторской деятельности было отменено. Как показала практика, та система и процедура лицензирования, которая была введена, не решала проблемы отсека неадекватных фирм, и лицензирование превратилось в обременительную формальность, которую при желании могли пройти и добросовестные риэлторские организации, и недобросовестные. Хотя изначально предполагалось, что для прохождения лицензирования фирма должна была застраховать свою ответственность, обладать определенными активами, иметь систему гарантий.

Взамен обязательного лицензирования Российская гильдия риэлторов (РГР) разработала:

1. Систему добровольной сертификации, которая была зарегистрирована Госстандартом

РФ в феврале 2002 г. Одним из требований сертификации стало обязательное страхование профессиональной ответственности риэлторов, что на взгляд автора, является позитивным фактором для развития риэлторской деятельности.

2. Способ защиты потребителя от недобросовестных агентств. С сентября 2006 года только члены гильдии могут называть себя "риэлторами", так как это слово стало торговой маркой РГР.

Очевидно, что в отличие от лицензирования, сертификация означает для риэлторов добровольное взятие на себя определенных обязательств и выполнение более строгих норм при работе на рынке недвижимости. На конец 2007 г. Российская гильдия риэлторов сертифицировала услуги 300 агентств, 11 страховых компаний, 27 учебных заведений, 29 аналитиков рынка недвижимости; 36 компаний аккредитованы для реализации Государственных жилищных сертификатов. На конец 2008 г. 500 российских компаний состоят в гильдии риэлторов и около 5000 специалистов аккредитовано [2].

На сегодняшний день нельзя сказать, что в Российской Федерации риэлторская деятельность никак не регулируется государством. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации прописывает определенные требования к совершению сделок купли-продажи недвижимого имущества, а в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" переход права собственности на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. С марта 2009 г. вступил в силу Указ президента "О реформировании органов регистрации и создании Единой службы, отвечающей за регистрацию, кадастру и картографию". Помимо этого, деятельность риэлторов регламентируется положениями налогового и финансового законодательства. Наряду с государственным имеет место и общественное регулирование риэлторской деятельности. В России существуют различные объединения риэлторов – гильдии, ассоциации, союзы, палаты [3]. В настоящее время, когда государство не осуществляет контроль над риэлторской деятельностью,

это должны делать профессиональные сообщества.

Обратимся к опыту зарубежных стран. На сегодняшний день законодательного регулирования риэлторской деятельности нет в Великобритании, Голландии и Германии. Например, в Голландии риэлторская деятельность не лицензируется государством, поскольку внедрены стандарты практики, которые признают и принимают все риэлторы страны, также функционируют мультилистинговые системы (далее – МЛС) – это информационная база данных, где находится информация обо всех продаваемых или сдаваемых в аренду объектах. Главная идея МЛС состоит в следующем: информация об объекте недвижимости может быть помещена в единую базу данных только в том случае, если агент, риэлтор заключил с собственником договор. И никто кроме него не имеет права его продавать. Таким образом, проявляется персональная ответственность риэлтора за качество той информации, которая попадает в базу данных. Если объект продан, то информация о нем должна быть из базы удалена, если изменилась цена, то она в течение дня тоже должна быть изменена. Если этого не произошло, то ответственный за нее риэлтор может лишиться права пользоваться МЛС и работать на рынке недвижимости ему будет затруднительно. Что касается Великобритании, то в последнее время правительство этой страны предпринимает попытки для упорядочивания риэлторской деятельности с целью повышения качества риэлторских услуг. В Германии очень сильно развита судебная система и прецедентное право. Здесь настолько суров Закон о защите прав потребителей, что при малейшем недовольстве действиями риэлтора клиент имеет право не заплатить ему. Немецкие риэлторы также очень слабо защищены. Важной проблемой для них остается необходимость отстаивать свои комиссионные [4].

По мнению автора, одной из немаловажных составляющих риэлторской услуги является обеспечение юридической чистоты сделки. И тут встает вопрос о реальной финансовой ответственности риэлтора перед покупателем, который в результате недобросовестного совер-

шения сделки может потерять право собственности на приобретенную недвижимость. Дело в том, что отечественное законодательство защищает, прежде всего, собственника квартиры, который оказывается в роли продавца. В итоге, если сделка проведена с нарушениями, то продавец может подать в суд, который данную сделку расторгнет. В случае утраты покупателем права собственности суд обяжет продавца вернуть деньги, но еще не факт, что тот, кто выступал продавцом квартиры, сможет или согласится их отдать. Даже если суд признает сделку недействительной, то риэлтор, как правило, остается безнаказанным, так как он не является стороной по сделке.

Традиционно, в рыночной экономике обеспечение и защита прав собственности (в том числе и недвижимой) является не только одной из классических функций государства, но и неотъемлемым и необходимым условием эффективного развития всей национальной экономики. В мировой практике права собственности на объект недвижимости регистрируют двумя способами. В европейских странах, Австралии и Канаде распространена титульная регистрация – государство регистрирует право собственности на недвижимость и выдает владельцу имущества сертификат. Документ гарантирует, что в случае если сделка была совершена незаконно, государство возместит пострадавшей стороне ущерб, а уж после этого разберется с виновными. Второй способ – "актовая регистрация" – практикуется в США и России. В нашей стране государство регистрирует только саму сделку с недвижимостью и не принимает на себя никаких обязательств по возмещению убытков в случае конфискации зарегистрированной недвижимости [5].

На взгляд автора статьи, для успешного государственного регулирования деятельности риэлторских организаций целесообразно устранить некоторые пробелы. В частности необходимо, чтобы риэлторские компании перестали оказывать юридические услуги своим клиентам. В настоящее время в России участники отечественного рынка недвижимости предоставляют своих юристов для сопровождения сделки

и руководствуются их мнением. А клиенту необходим независимый юрист, который бы не зависел от риэлтора и результата сделки, а также не был бы заинтересован в получении комиссионных. Соответственно, его работу должен оплачивать клиент. В этом случае при совершении сделок интересы сторон (покупателя и продавца) были бы защищены. Специализация может сделать рынок недвижимости более цивилизованным. Также в России отсутствует уголовное преследование недобросовестных посредников на рынке недвижимости за обман своих клиентов: когда продавец не знает, сколько на самом деле за его квартиру заплатил покупатель. Маржа, устанавливаемая такими посредниками, не совпадает с указанными в договоре цифрами и ложится им в карман [6]. Возможно, такой обман связан с тем, что в нашей стране риэлторам за услуги оплачивается 2% от стоимости продаваемой недвижимости, тогда как в США в разных штатах риэлторы берут за свои услуги 5-6%, в Европе – от 4 до 8%. Тем не менее, с полученных таким путем доходов риэлторы не уплачивают налоги.

Во многих зарубежных странах принято информировать покупателя обо всех имеющихся недостатках объекта недвижимости, потому что если клиент докажет, что риэлтор знал о дефектах объекта недвижимости и скрыл информацию об этом, то при поступлении жалобы от покупателя его могут лишить права заниматься этой профессией. Это одно из наиболее часто обжалуемых действий. Чтобы оградить себя от подобных инцидентов, риэлторы сами инициировали создание такой структуры, как "home inspection" – инспекция домов. Суть "инспекции домов" заключается в том, что риэлтор за небольшую сумму денег приглашает специалистов по домам – техников, инженеров, которые полностью осматривают весь дом и делают соответствующие заключения. После такого осмотра риэлтор уже не отвечает за состояние продаваемого дома, так как у него есть заключение, и за всю информацию относительно объекта отвечает выдавший его специалист [7].

В большинстве стран нет требования высшего риэлторского образования, но есть стра-

ны, где вопросам образования риэлторов, повышения их квалификации уделяется много внимания. К примеру, в Вильнюсском университете (Литва) действует кафедра риэлторского бизнеса. В Америке при университетах проводятся риэлторские курсы, но обучение на этих курсах не считается высшим риэлторским образованием. Законодательство США не требует какого-то свидетельства о специальном образовании. Однако через каждые два года обязательно необходимо повторять прохождение курсов и таким образом подтверждать квалификацию. В большинстве стран риэлтором может быть любой совершеннолетний гражданин, независимо от наличия образования или предшествовавшего рода деятельности, но он должен пройти годичные курсы и стажировку в риэлторской компании.

Как показывает практика, в странах, где риэлторский рынок не так развит, инициация законодательных изменений может исходить и от государства. Оно таким образом реагирует на запросы своих граждан – потребителей услуг. Часто в этом проявляется реальная забота о том, чтобы оградить их от большого количества некачественных услуг, но иногда эти законы носят больше дискриминационный и популистский характер. В некоторых зарубежных странах инициативу создания законодательства относительно риэлторской деятельности проявляют сами риэлторы, например, в США почти все изменения в законодательстве в течение последних десятилетий иницируют сами риэлторы. Именно они переживают за состояние своей среды, за качество услуг, за максимальное удовлетворение потребителей в соответствии с изменяющимися условиями рынка. Огромное влияние на американский рынок недвижимости оказывает Национальная ассоциация риэлторов США – NAR, которая объединяет более 1 млн чел.

и является самой большой профессиональной организацией. В США профессия "риэлтор" считается приоритетной и нужной государству. Что нельзя сказать о нашей стране, где профессии "риэлтор" вообще не существует (согласно классификатору профессий РФ). Хотя, признав профессию риэлтора, государство, возможно, уже в обозримом будущем получило бы цивилизованный рынок недвижимости.

В заключение хотелось отметить, что государственное регулирование риэлторской деятельности позволит:

- сделать рынок недвижимости более прозрачным и безопасным;
 - привлечь к ответственности недобросовестного риэлтора, что сегодня практически невозможно;
 - предоставить риэлтору право требовать – в целях проверки юридической чистоты совершаемой сделки – от соответствующих государственных и коммунальных учреждений предоставления информации;
 - обеспечить социальную защиту граждан, оказавшихся на рынке недвижимости, путем повышения профессиональных знаний риэлторов.
- Таким образом, можно сделать вывод, что государственное регулирование должно способствовать развитию прозрачного рынка риэлторских услуг и при этом не создавать для риэлтора дополнительных сложностей в работе.

Список литературы

1. Батяев А.А. Справочник риэлтора. – Ростов-н/Д: Феникс, 2006.
2. URL: <http://allrealities.ru>
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – С. 526.
4. URL: <http://domik.net>
5. URL: <http://dk@apress.ru>
6. URL: <http://pro-nedvigu.ru>
7. URL: <http://news.liga.net>

В редакцию материал поступил 27.04.09.

Ключевые слова: риэлторская деятельность, государственное регулирование, лицензирование, сертификация, обязательное страхование профессиональной ответственности, право собственности.