

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РАЗНЫХ СТРАНАХ МИРА

LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE ACTIVITIES IN DIFFERENT COUNTRIES OF THE WORLD

K. Manaenkov

Summary. The article investigates the world practice of legal regulation of real estate activity. It is noted that abroad the profession of a realtor today is one of the most prestigious, whose activities are regulated by both laws and professional associations, strongly affecting both the real estate market and the economic situation as a whole. That the work of a real estate agent in each country is associated, first of all, with the peculiarities of ensuring a civilized nature of relations between market participants legislation specifics. It is revealed that there are only two basic variants of regulation: either the state legislatively regulates the market, or it is regulated by the professional community. It is concluded that in the Russian Federation at this stage there are no significant legal mechanisms to regulate the activities of realtors, which is a serious problem that requires early resolution.

Keywords: realtor, regulation, law, professional associations, licensing, qualification.

Манаенков Кирилл Львович

Санкт-Петербургский государственный
университет; генеральный директор,
ООО «КВАРТИРАБЕЗРИСКОВ»
Kirill.manaenkov@gmail.com

Аннотация. В статье произведено исследование мировой практики правового регулирования риэлторской деятельности. Отмечено, что за рубежом профессия риэлтора на сегодняшний день является одной из самых престижных, чья деятельность регламентируется как законами, так и профессиональными ассоциациями, сильно влияющими как на рынок недвижимого имущества, так и на экономическую ситуацию целом, что работа агента по недвижимости в каждой стране имеет связанную, прежде всего, с особенностями обеспечивающего цивилизованный характер отношений между участниками рынка законодательства специфику. Выявлено, что базовых вариантов регулирования лишь два: или государство рынок законодательно регулирует, или он регулируется профессиональным сообществом. Сделан вывод, что в РФ на данном этапе не существует существенных правовых механизмов регуляции деятельности риэлторов, что является серьезной проблемой, требующей скорейшего разрешения.

Ключевые слова: риэлтор, регулирование, право, профессиональные ассоциации, лицензирование, квалификация.

В настоящее время риэлтерская деятельность в РФ становится все большей проблемой в связи со слабой регуляцией, множеством злоупотреблений и, подчас, уголовных преступлений, прежде всего, со стороны непосредственно специалистов-риэлторов, подчас, вследствие желания получить максимальную выгоду, использующих не просто подлоги и подделку документации, но и физическое устранение своих клиентов. Соответственно, исследование мировой практики правового регулирования риэлторской деятельности способно помочь в разработке соответствующих инструментов, которые смогли бы контролировать и регулировать функционирование рынка данных услуг в нашем государстве. Все это определяет актуальность темы данной статьи.

В первую очередь, нужно отметить, что риэлтор является оказывающим на рынке недвижимости посреднические услуги лицом. Этот термин появился в начале 20 в. в США и был зарегистрирован в качестве спецзнака риэлторской ассоциации. Т.к. риэлторы, лично не участвуя в сделках, были лишь посредниками, они отличались от других торговцев недвижимостью. Первые подобные фирмы появились в США и Западной Европе.

В наше время зарубежные риэлторы являются, как правило, посредниками в операциях с недвижимостью (в основном с жильем), а доля иных сделок с недвижимостью, в которых они участвуют, мала. Российский рынок структурирован иначе, поэтому риэлторы финансируют жилое строительство, продают по договорам уступки прав недостроенных объектов, посредничают в найме жилья.

В целом, риэлтинг — это осуществляемая самостоятельными юридическими субъектами деятельность по осуществлению сделок (продажи, покупки, обмена, найма, ипотеки, лизинга) с недвижимостью и правами на него на рынке недвижимости, целью которой является получение прибыли.

Брокерская, агентская деятельность, управление недвижимым имуществом, привлечение частных инвестиций лиц в девелопинг, переквалификация жилья в нежилые помещения, перепланировка и перестройка помещений также можно отнести к риэлторской деятельности.

Верность клиента — это хороший маркер профессионализма и надежности риэлтора. Вероятность возвращения клиента, если риэлтору удалось грамотно, вы-

годно и в короткие сроки помочь человеку в решении связанного с недвижимостью вопроса, при возникновении повторной ситуации высока. Профессионализм, как и в любой иной сфере, определяется соответствием полученному результату клиентских ожиданий.

На западе профессия риэлтора на сегодняшний день является одной из самых престижных. Их деятельность регламентируется как законами, так и профессиональными ассоциациями, сильно влияющими как на рынок недвижимого имущества, так и на экономическую ситуацию целом.

В каждой стране работа риэлтора имеет связанные с особенностями национального законодательства особенности. Так, в объединении Бенилюкса она максимально упорядочена: здесь каждый риэлтор обязан получить лицензию и вступить в одну из профорганизаций, после регистрации в которой он получает служащий подтверждением его статуса ID.

В США отсутствует система обязательного получения госразрешения на подобную деятельность — этот вопрос регулируется на уровне установивших общие требования штатов, согласно которым роль сертифицирующего органа отводится профсообществам риэлторов.

Необходимо рассмотреть различия систем подготовки и лицензирования риэлторов в различных государствах.

Так, в США единые правила подготовки агентов существуют во всех штатах. Желающим получить право на такую деятельность необходимо сначала окончить специальную школу, срок обучения в которой, согласно федеральному законодательству, составляет 48 часов, по окончании которого слушатели сдают сначала первичный экзамен, а затем квалификационный перед комиссией штата по лицензированию. Экзаменуется знание регулирующих рынок недвижимости федеральных законов и законов этого штата. Экзамен является платным. Цена в разных штатах разная.

После нужно найти агентскую компанию, которая будет готова трудоустроить будущего агента и выдаст ему письменное подтверждение этого, которое предоставляется в лицензионное управление штата, которое выдаст лицензию, которую агент передаст брокеру компании для хранения, за что не менее 3 лет отработает в этой компании, и лишь после этого получит личную лицензию и сможет действовать самостоятельно.

Лицензия разрешает занятия риэлторской деятельностью только в том, где был сдан экзамен, штате, по причине отличий в разных штатах законов. Чтобы сменить

штат, придется сдать новый экзамен знания касающихся этого штата законов. После получения брокерской лицензии риэлтор должен пройти регистрацию и уплатить взнос. Эта мера введена для пресечения возможности появления черных маклеров.

Существуют ограничения для желающих стать агентами: они должны быть старше 18 и не иметь криминального прошлого. Большинство риэлторов в США являются пожилыми людьми, что связано с тем, что для граждан США риэлтор должен быть человеком, не вызывающим недоверия при операциях с недвижимостью в первую очередь.

Каждые 2 года риэлтор в США проходит повышение квалификации и получает соответствующее свидетельство. В случае непрохождения переподготовки его статус переводится в пассив, и оказывать агентские услуги он больше не может. Лицензию нужно заново получать при смене штата (переезде). Для переподготовки необходимо прослушать четыре курса, два из которых новым редакциям законов штата, а 2 других посвящены частным аспектам агентской деятельности.

NAR, Национальная ассоциация риэлторов США разработала для квалифицирования спецсистему присваиваемых по окончании переподготовки обучения званий, перечень которых находится на сайте NAR. В процессе получения этих званий риэлтор дополнительно обучается, а множество подобных званий должно свидетельствовать о профессионализме и опыте деятельности.

Иная ситуация в Евросоюзе, так как в большинстве стран Европы риэлторы не получают специализированное высшее образование, т.к. этот род работы считается практическим. При обучении теории дается мало. Только во Франции для агентов обязательно специализированное высшее образование. В университете Вильнюса (Литва) есть кафедра риэлторского образования, в других европейских странах встречаются спецкурсы, однако в целом в Европе уделяется мало внимания вопросам наличия образования и повышения квалификации агентов.

Любой гражданин одной из стран ЕС по достижении совершеннолетия может стать агентом вне зависимости от наличия образования и/или профессии, для чего ему нужно пройти годичный курс обучения и стажировку в течение такого же срока в риэлторском агентстве. После экзаменации риэлтор получает лицензию.

В Германии деятельность специализирующегося на купле-продаже жилья маклера строго регламентирована: он обязан сначала пройти спецкурсы, экзаменацию и получить соответствующую лицензию, которую можно

потерять как в случае серьезных нарушений при оформлении бумаг, так и за введение в заблуждение клиента.

В Испании любой гражданин может зарегистрировать в установленном порядке фирму и начать риэлтерскую деятельность, но перед ее началом он обязан соответствующие органы муниципалитета уведомить о том, что собирающаяся действовать на рынке недвижимости компания начинает работу в определенном офисе. Муниципалитет должен разрешить ее. В Испании нет специального лицензирующе-регламентирующего риэлтинг закона, но такая деятельность упоминается во множестве других законов (о недвижимости, закон об ипотеке, профсоюзное законодательство).

В Австрии положение аналогично — сертификация услуг агента не требуется, но в устав фирмы должен быть внесен пункт об этом виде деятельности. Соответствующая запись вносится и в Федеральный Реестр. Желательное, но не необходимое условие — принадлежность агента к одной из объединяющих специалистов по недвижимому имуществу солидных фирм. Каждый гражданин также может купить франшизу на эксплуатацию сетевого бренда.

Регулирование агентской деятельности за рубежом также различается.

В зарубежных странах есть 2 основных типа регулирования риэлторской деятельности:

1. государством (США, Канада, Германия)
2. профессиональными организациями (Англия, Бельгия, Испания, Голландия и др.)

Большинство специалистов считает оптимальным первый вариант, т.к. государство стремится к защите интересов граждан и поэтому допускает на рынок недвижимости только сдавших экзамен профессиональные лицензированные специалисты с обязательным для получения лицензии отсутствием криминального прошлого, служащим дополнительной гарантией надежности агента.

Во втором случае, барьером от недобросовестных бизнесменов являются автономные профсоюзы. В этом случае гражданин получает дающую право на риэлтерскую деятельность лицензию после прохождения установленных процедур и получения документов от профессиональной компании, т.е. государство поручило этим компаниям регуляторные функции и законодательно закрепило это.

Серьезную работу по правовому регулированию деятельности риэлторов ведут в Республике Беларусь.

С выходом Постановления от 6.11.2014 г. № 1409 введено, как составляющей деятельность по оказанию

юрислуг услуги, лицензирование деятельности риэлтеров.

Строго соотносящийся с деятельностью риэлтеров, Указ Президента РБ от 09.01.2006 г., сконцентрировал весь опыт регулирования деятельности риэлтеров от начала лицензирования ее и сейчас данный Указ играет роль основного регламентирующего эту деятельность нормативного правового акта.

Также соответствующими реализованными законопроектами с 1 апреля 2008 года установлены новые принципы оплаты услуг риэлтора. Теперь это доля от указываемой в договоре купли-продажи недвижимости стоимости недвижимости. При оказании услуг риэлтора применяются исчисляемые в основных величинах фиксированные ставки оплаты, что позволяет сделать более прозрачной систему оплаты и контролировать потребителю оплату связанных с оказанием услуг риэлтора расходов.

Для обеспечения юридического регулирования агентской деятельности Минюст РБ в контексте представленных Указом № 15 полномочий принял около полуста регулирующих эту сферу нормативных правовых актов. Законодательство Беларуси в настоящее время позволяет максимально защитить права и интересы гражданина. Лицензирование агентской деятельности разрешает осуществлять подобную деятельность лишь способным на высочайшем профуровне обеспечивать оказание агентских услуг фирмам, а лицензирующий орган может обеспечить контроль за соблюдением закона риэлторами и применять к их нарушениям самые жесткие меры вплоть до возбуждения уголовного преследования с последующей конфискацией имущества.

В России, соответственно, в данной области сложилась специфическая ситуация.

Был принят ФЗ, который значительно сократил количество обязательно подлежащих лицензированию видов деятельности. Агентские услуги исключены, как и многие другие, из числа подлежащих лицензированию видов деятельности.

Никаких специальных требований к риэлторской деятельности в России на сегодняшний день не существует.

До сих пор ФЗ, способный контролировать деятельность специалистов-риэлтеров находится в состоянии проекта.

Единственный критерий оценки формальной квалификации риэлтора в РФ — это членство риэлтора в общенациональной ассоциации, называющейся «Российская

гильдия риэлтеров» и необязательная, стандартизирующая параметры оказания агентских услуг формальная сертификация.

Таким образом, можно сделать вывод, что работа агента по недвижимости в каждой стране имеет связанную, прежде всего, с особенностями обеспечивающего цивилизованный характер отношений между участ-

никами рынка законодательства специфику. Базовых вариантов подобного взаимодействия лишь два: или государство рынок законодательно регулирует, или он регулируется профессиональным сообществом. Однако в РФ на данном этапе не существует существенных правовых механизмов регуляции деятельности риэлтеров, что является серьезной проблемой, требующей скорейшего разрешения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 08.08.2001 N128-ФЗ // // КонсультантПлюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32841/
2. Проект Федерального закона N1106182–6 «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» (22.06.2016) // КонсультантПлюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=148257#02188460828023986>
3. Указ Президента РБ № 15 от 09.01.2006 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» // Белзакон. Режим доступа: <https://belzakon.net>
4. Постановление Совета Министров РБ № 1409 от 06.11.2004 «О внесении дополнений в Положение о лицензировании деятельности по оказанию юридических услуг» // Белзакон. Режим доступа: <https://belzakon.net>
5. Арапов С. В. Новый справочник риэлтора. — М.: Феникс, 2017. — 288 с.
6. Бондарева Н.А., Мишланова М. Ю., Сызранцев Г. А., Горкина С. М. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности. — М.: МГСУ, 2017. — 248 с.
7. Кийосаки Роберт Т. Инвестиции в недвижимость. — М.: Попурри, 2015. — 813 с.
8. Кожевникова Ю. Какую ответственность несут зарубежные риэлторы перед клиентами? // Транио. Режим доступа: https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Ftranio.ru%2Farticles%2Fkakuyu_otvetstvennost_nesut_zarubezhnye_rieltory_pered_klientami%2F
9. Официальный сайт РФР // Российская гильдия риэлтеров. Режим доступа: <http://rgr.ru/>

© Манаенков Кирилл Львович (Kirill.manaenkov@gmail.com).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



Санкт-Петербургский государственный университет