

УДК: 347.1

Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет Гранта Президента по государственной поддержке научных исследований молодых российских ученых-докторов наук

Богдан Варвара Владимировна
д.ю.н., профессор кафедры гражданского права,
Юго-Западный государственный университет, г. Курск

Пугачева Елена Владимировна
аспирант, Юго-Западный государственный
университет, г. Курск

РИЭЛТОРСКИЙ ДОГОВОР КАК ЧАСТНОПРАВОВОЕ ОТРАЖЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящей статье авторами рассматривается проблема регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации, и предлагаются пути ее решения. Ввиду особой значимости рынка недвижимости, необходимости защиты прав граждан, широкого распространения разрозненных договорных конструкций, авторы отстаивают точку зрения о необходимости легализации риэлторского договора. Учитывая специфику рассматриваемых отношений, авторы обращают внимание на возможность возникновения конфликта интересов клиента и риэлтора. Методологическую основу исследования составляет совокупность общенаучных и частнонаучных методов: системно-структурный, синтеза и анализа, формально-юридический, сравнительно-правовой, логический и другие. Научная новизна исследования состоит в том, что авторами, на основе теоретических выводов и законодательных актов, предлагается авторская дефиниция риэлторской деятельности. В ходе исследования автор приходит к выводам, что эффективность решения проблемы легализации риэлтерского договора должна определяться необходимостью его объективного существования как такового.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, риэлтор, риэлторские услуги, договор возмездного оказания услуг.

Bogdan Varvara Vladimirovna
Doctor of Sciences (Law)
Southwest State University, Kursk

Pugacheva Elena Vladimirovna
Postgraduate, Southwest State University, Kursk

REALTOR AGREEMENT AS A PRIVATE LEGAL REFLECTION OF PUBLIC INTERESTS IN THE RANGE OF THE REAL ESTATE MARKET REGULATION

In this article, the authors consider the problem of regulating realtor activity in the Russian Federation, and suggests ways to fix it. In view of the special importance of the real estate market, the needs to protect the rights of citizens, the wide dissemination of disparate contractual constructions, the authors defend the viewpoint of the need for legalization of the realtor contract.

Keywords: real estate, real estate market, realtor, real estate services, contract for provision of services.

Проблемы легализации риэлторской деятельности в Российской Федерации на протяжении долгого времени обсуждаются в юридической литературе, но, несмотря на значительное количество публикаций, данная тема не теряет актуальности и в настоящее время.

Как известно, свобода договора является одним из основных начал гражданского права, стороны могут заключать договоры как предусмотренные законом или иными правовыми актами, так и не предусмотренные, при условии, что они не противоречат законодательству, также они вправе заключать смешанные договоры, то есть договоры, содержащие в себе элементы различных договоров. Законом не закреплена конструкция риэлторского договора, поэтому, как правило, риэлторские организации и индивидуальные риэлторы самостоятельно решают, каким договором будут регулироваться их отношения с клиентами. Чаще всего предпочтение отдаётся агентскому договору либо же договору о возмездном оказании услуг. Разумеется, в зависимости от договора,

лежащего в основе возникновения правоотношений между риэлтором и клиентом, определяются права и обязанности сторон.

По нашему мнению, содержание договора о возмездном оказании услуг лучше отражает сущность взаимоотношений между риэлтором и его клиентом. Это обусловлено, прежде всего, тем, что под риэлторской деятельностью следует понимать в большей степени фактические действия посредника на рынке недвижимости, направленные на заключения договора между клиентом риэлторской организации или индивидуального риэлтора с третьим лицом, в то время как агентский договор подразумевает совершение преимущественно юридических действий.

Тем не менее, учитывая специфику рассматриваемых отношений, стоит обратить внимание на возможность возникновения конфликта интересов клиента и риэлтора. Открытым остаётся вопрос, является ли риэлтор независимым лицом по отношению к продавцу и покупателю недвижимости, в обязанности которого входит лишь установление компромисса между сторонами, или же он представляет интересы какой-то одной из сторон, стремясь добиться заключения наиболее выгодной конкретно для неё сделки (найти наилучший объект недвижимости по минимально возможной цене — для клиента покупателя, арендатора или нанимателя, и наоборот продать, сдать в аренду или наём недвижимость по максимально возможной цене, если риэлтор выступает как представитель продавца или арендодателя).

Анализируя сущность рассматриваемых отношений можно прийти к выводу, что, обращаясь к риэлтору, граждане стремятся не только сократить трансакционные издержки, но и найти специалиста, который поможет им заключить сделку на наиболее выгодных для них условиях. В ситуации, когда риэлтор является независимым посредником, последнее просто невозможно. Это связано, прежде всего, с тем, что в интересах риэлтора как можно быстрее подобрать приемлемый вариант и получить вознаграждение [6, с. 43]. Кроме того, риэлтор может получить вознаграждение от обеих сторон сделки с недвижимостью при условии, что обе стороны являются его клиентами по

риэлторским договорам. Отсюда следует конфликт интересов потребителей и риэлтора, так как последнему выгоднее способствовать заключению договоров между своими же клиентами, а не искать контрагентов на стороне, поскольку в таком случае он может рассчитывать на двойное вознаграждение. Это явно противоречит интересам потребителей, которые, имея потенциальную возможность на заключение сделки на более выгодных условиях, упускают её положившись на добросовестность посредника.

Конечно, риэлторский договор не ограничивает возможность своих клиентов заключать аналогичные договоры с другими риэлторами. Так потребитель вправе обращаться к любому количеству посредников с целью подбора оптимального для себя варианта недвижимости или контрагента для реализации, имеющейся у него недвижимости. Но здесь возникает следующая проблема: поскольку конструкция риэлторского договора строится по подобию договора о возмездном оказании услуг, следовательно, право риэлтора требовать вознаграждения за оказанные услуги возникает независимо от достижения положительного результата. Таким образом, при возникновении споров об оплате услуг посредника, суд принимает во внимание сущность заключенного между сторонами риэлторского договора и, квалифицируя его как договор о возмездном оказании услуг, принимает решение о необходимости уплаты вознаграждения риэлтору за фактически оказанные услуги. Это вытекает из сущности договора на возмездное оказание услуг, поскольку в отличие от договора подряда, в котором оплате подлежит непосредственно овеществлённый результат, в данном случае оплачивается сама услуга, то есть действия услугодателя, потребляемые в процессе оказания предоставляемой услуги [3, с. 19].

Данная позиция вполне обоснована, когда речь идёт об оказании таких услуг, как услуги связи, туристические, информационные и другие, ввиду того, что клиент действительно «потребляет» услуги в процессе их оказания и получает в полной мере или частично удовлетворение своих потребностей. Кроме того, в большинстве случаев для получателя услуги важна личность

исполнителя, в связи с чем ГК РФ предусматривает диспозитивную обязанность исполнителя оказать услугу лично, если иное не оговорено в договоре.

Говоря о договоре о возмездном оказании услуг правоведа отмечают, что неотъемлемым условием обязательства по оказанию услуг является невозможность гарантирования положительного результата оказания услуги, это вполне логично и обосновано, поскольку независимо от того, какими бы профессиональными навыками не обладал, к примеру, врач, он не может гарантировать выздоровление клиента, поскольку некоторые обстоятельства лежат за рамками его возможностей, так ему не под силу точно спрогнозировать течение болезни или обязать пациента неукоснительно следовать всем его рекомендациям. Обращаясь к врачу, клиент стремится получить квалифицированную помощь и рекомендации к дальнейшим действиям, которые возможно приведут к выздоровлению [4, с. 64]. Иначе видится ситуация с риэлтором и его клиентом: основная цель клиента — заключение договора с третьим лицом по поводу объекта недвижимости. Ему безразлично, какие действия будет совершать посредник, он не потребляет услугу в процессе её оказания, даже если риэлтор покажет множество вариантов, проведёт огромное количество переговоров, какой в этом смысл для клиента, если в результате не один из объектов ему не подойдёт.

Стоит отметить, что позиция, согласно которой основным отличительным признаком обязательств по оказанию услуг является отсутствие овеществлённого результата, неоднократно подвергалась критике со стороны учёных цивилистов, указывающих на то, что некоторые услуги всё же могут иметь овеществлённый результат, в частности, услуги связи и некоторые виды медицинских услуг, в частности, стоматологические.

Всё вышесказанное позволяет прийти к выводу, что риэлторский договор требует специального законодательного закрепления, ввиду наличия такой специфической черты как необходимость обязательного достижения положительного результата, выраженного в виде заключения договора по поводу объекта недвижимости с третьим лицом. Также в законе о риэлторской

деятельности необходимо установить запрет на двойное представительство, целью исключения возможности злоупотребления риэлторами своими правами.

Литература

1. Бзыков А. А. Риелторские услуги по договору комиссии / А. А. Бзыков // Научное знание современности. — 2017. — № 4 (4). — С. 35–38.

2. Волкова М. А. Правовая природа договора на оказание риелторских услуг в сфере оборота недвижимости / М.А. Волкова // Правовые вопросы недвижимости. — 2015. — № 2. — С. 7–9.

3. Лейба А. Особенности риелторского (маклерского) договора в сфере оборота жилых помещений / А. Лейба // Жилищное право. — 2013. — № 10. — С. 7–24.

4. Маштаков И. В. Гражданские правонарушения из договора возмездного оказания услуг / И. В. Маштаков // Вестник Самарской гуманитарной академии — 2012. — №2(12) — С. 63–67.

5. Накушникова Е. В. Форма договора оказания риелторских услуг / Е. В. Накушника // Гражданское право. — 2007. — № 2. — С. 31–33.

6. Рудяков А. Н. Фидуциарные обязанности риелтора: зарубежный опыт и реалии российского права / А. Н. Рудяков // Закон. — 2012. — № 12. — С. 46–57.

7. Ситдикова Л. Б. Роль и место информации и консультации в договоре возмездного оказания риелторских услуг / Л.Б. Ситдикова // Юридический мир. — 2013. — № 10. — С. 27–29.

8. Ситдикова Л. Б. Содержание договора возмездного оказания риелторских услуг / Л. Б. Ситдикова // Юридический мир. — 2012. — № 9. — С. 38–41.

9. Ситдикова Л. Б. Проблемы защиты прав потребителей риелторских услуг в свете гражданского законодательства / Л. Б. Ситдикова // Юридический мир. — 2013. — № 7. — С. 26–29.

10. Ситдикова Л. Б., Мальцев В. А. Ненадлежащее исполнение обязательств по договору возмездного оказания услуг (на примере риелторских услуг) / Л. Б. Ситдикова, В. А. Мальцев // Актуальные проблемы российского законодательства. — 2016. — № 14. — С. 118–122.

References

1. Bzykov A.A. Riel'torskie uslugi po dogovoru komissii / A.A. Bzykov // Nauchnoe znanie sovremennosti. — 2017. — № 4 (4). — S. 35-38. (*in Russian*)
2. Volkova M.A. Pravovaja priroda dogovora na okazanie riel'torskih uslug v sfere oborota nedvizhimosti / M.A. Volkova // Pravovye voprosy nedvizhimosti. — 2015. — № 2. — S. 7-9. (*in Russian*)
3. Lejba A. Osobennosti riel'torskogo (maklerskogo) dogovora v sfere oborota zhilyh pomeshhenij / A. Lejba // Zhilishhnoe pravo. — 2013. — № 10. — S. 7-24. (*in Russian*)
4. Mashtakov I.V. Grazhdanskije pravonarusheniya iz dogovora vozmeznogo okazaniya uslug / I.V. Mashtakov // Vestnik Samarskoj gumanitarnoj akademii — 2012. — №2(12) — S.63-67. (*in Russian*)
5. Nakushnikova E.V. Forma dogovora okazaniya riel'torskih uslug / E.V. Nakushnika // Grazhdanskoe pravo. — 2007. — № 2. — S. 31-33. (*in Russian*)
6. Rudjakov A.N. Fiduciarnye objazannosti riel'tora: zarubezhnyj opyt i realii rossijskogo prava / A. N. Rudjakov // Zakon. — 2012. — № 12. — S. 46-57. (*in Russian*)
7. Sitdikova L.B. Rol' i mesto informacii i konsul'tacii v dogovore vozmeznogo okazaniya riel'torskih uslug / L.B. Sitdikova // Juridicheskij mir. — 2013. — № 10. — S. 27-29. (*in Russian*)
8. Sitdikova L.B. Soderzhanie dogovora vozmeznogo okazaniya riel'torskih uslug / L.B. Sitdikova // Juridicheskij mir. — 2012. — № 9. — S. 38-41. (*in Russian*)
9. Sitdikova L.B. Problemy zashhity prav potrebitelej riel'torskih uslug v svete grazhdanskogo zakonodatel'stva / L.B. Sitdikova // Juridicheskij mir. — 2013. — № 7. — S. 26-29. (*in Russian*)
10. Sitdikova L.B., Mal'cev V.A. Nenadlezhashhee ispolnenie objazatel'stv po dogovoru vozmeznogo okazaniya uslug (na primere riel'torskih uslug) / L.B. Sitdikova, V.A. Mal'cev // Aktual'nye problemy rossijskogo zakonodatel'stva. — 2016. — № 14. — S. 118-122. (*in Russian*)