

© **Нина Петровна Седова**

кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданско-правовых
дисциплин,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
sedova.57@list.ru

Nina P. Sedova

Candidate of Legal Sciences,
Associate Professor
of the Department of Civil Law Disciplines,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

© **Иван Юрьевич Евстафеев**

студент юридического факультета,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
ivanevstafeev1740@gmail.com

Ivan Yu. Evstafeev

Student of Law Faculty,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

© **Мария Александровна Данилина**

студент юридического факультета,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
safronova.mariam@yandex.ru

Mariya A. Danilina

Student of Law Faculty,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

КОЛЛИЗИОННЫЕ ВОПРОСЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ РИЕЛТОРСКИХ УСЛУГ

Conflict of laws issues of legal liability in the field of real estate services

Аннотация. В статье рассматриваются коллизионные вопросы ответственности риелторов за ненадлежащее исполнение договора оказания риелторских услуг. Проанализированы правовые гарантии покупателя при совершении сделки с участием специалиста по недвижимости и роль риелтора в сделке, его обязанности и гарантии их выполнения.

Abstract. The article examines conflict issues of liability of realtors for improper performance of the contract for the provision of realtor services. The legal guarantees of the buyer when making a transaction with the participation of a real estate specialist and the role of the realtor in the transaction, his duties and guarantees of their fulfillment are analyzed.

Ключевые слова: риелтор, покупатель, агентство, недвижимость, правоотношения, сделка, ответственность, риски, гарантии.

Keywords: realtor, buyer, agency, real estate, legal relations, transaction, liability, risks, guarantees.

Приобретение недвижимости – сложный процесс, влекущий за собой определённые юридические последствия и риски для сторон правоотношений. Особым статусом объекта права продиктована усложнённая процедура совершения сделки, разрыв во времени между заключением договора и возникновением права собственности, разнообразие вариантов расчёта и другие особенности, обуславливающие необходимость участия в правоотношениях специалиста.

По статистике, с участием риелтора происходит до 95 % сделок на российском рынке недвижимости [1]. Он подключается к сделке на разных этапах, начиная с рекламирования объекта и поиска потенциальных покупателей вплоть до регистрации прав в ЕГРН.

Стоит отметить, что понятие «риелтор», в контексте настоящей статьи, включает в себя как отдельных физических лиц (ИП), так и целые организации, агентства. Во втором

случае обязанности распределяются между агентами, юристами, ипотечными брокерами, а ответственность по обязательствам возникает не у отдельных сотрудников, а у юридического лица.

Деятельность риелтора предусмотрена общероссийским классификатором видов экономической деятельности: ОКВЭД 68.3 – операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, а именно предоставление посреднических или консультационных услуг при купле-продаже, аренде, оценке недвижимого имущества, управлении им и т.д. В данной статье рассмотрены правоотношения и связанные с ними риски, возникающие при купле-продаже недвижимого имущества.

Одной из важнейших задач риелтора при работе с покупателем является юридическое сопровождение клиента и обеспечение его правовой безопасности. Риски для этой стороны правоотношений могут возникнуть на различных этапах сделки: при передаче денежных средств, внесении задатка или аванса, при регистрации прав на недвижимое имущество, после перехода права собственности.

Ниже перечислены некоторые из возможных негативных последствий:

- потеря денег при закреплении сделки;
- передача денег ненадлежащему лицу;
- покупка несуществующего объекта;
- признание сделки ничтожной или оспоримой;
- покупка объекта вместе с долговыми обязательствами;
- невозможность зарегистрировать право на приобретённый объект.

Каждый из добросовестных участников рынка стремится избежать возникновения таких последствий, юридически обезопасить себя. Именно с этой целью лица, желающие приобрести объект недвижимости, обращаются в агентства, либо к частным специалистам, зачастую считая риелтора гарантом безопасности сделки.

Как правило, успешность сделки обеспечена профессионализмом посредника, который заинтересован в качественном результате своей работы, поскольку от этого зависит его вознаграждение. Однако нельзя исключить возможность ошибки, халатности, небрежного исполнения обязательств отдельными лицами. Клиенты, понёсшие вследствие этого убытки, стремятся их возместить, сталкиваясь с определёнными сложностями.

В первую очередь, хочется обратить внимание на тот факт, что риелторская деятельность фактически регулируется только общими нормами гражданского права и внутренними профессиональными нормами [5]. В российском законодательстве нет федерального закона о деятельности специалистов по сделкам с недвижимостью, а с 2002 года эта деятельность не подлежит лицензированию [2].

Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 10 сентября 2019 г. № 611н «Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по операциям с недвижимостью"» перечислены трудовые действия, которые должен осуществлять риелтор, в том числе:

- обработка первичных данных по объектам недвижимого имущества для реализации всех прав на него;
- первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество;
- осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости.

Стоит подчеркнуть, что вышеуказанный документ не является нормативным правовым актом и не обязателен к исполнению, тем более что большинство специалистов в сфере недвижимости работают не по трудовому договору, в рамках которого на них могут быть возложены определённые трудовые функции, а по договору ГПХ.

Исходя из данного приказа, можно сделать вывод, что, по общему правилу, деятельность риелтора носит посреднический характер. Не предусмотрена обязанность составлять договор, осуществлять проверку объекта недвижимости на наличие обременений, обеспечивать безопасную передачу денежных средств и т.д.

Правоотношения риелтора с клиентом, будь то продавец или покупатель, могут возникать на основании договора комиссии, агентского договора, договора поручения и т.д. Чаще соглашение содержит признаки нескольких договоров. На этапе рекламирования или подбора объекта недвижимости сотрудничество может происходить на основании устной договорённости, что большинству клиентов кажется более безопасным и выгодным, нежели договорные правоотношения, оформленные в письменной форме [6].

За неисполнение обязанностей, прописанных в договоре, риелтор несёт гражданско-правовую ответственность. Однако зачастую в договоре содержится лишь формальный перечень обязанностей. Например, предусмотрена обязанность осуществлять коммуникацию между продавцом и покупателем, но нет фактически выполняемой обязанности по подготовке проекта договора.

По мнению судов, риелтор должен консультировать клиента по вопросам купли-продажи недвижимости, возникновения, оформления и переуступки прав, проводить переговоры с собственником объекта (правообладателем), подготовить необходимые документы для надлежащего оформления сделки по приобретению указанного объекта недвижимости, содействовать в его приобретении, оказать содействие в сдаче документов на регистрацию сделки.

Приведём пример возможной ситуации: покупатель хочет внести задаток за квартиру. Риелтор, который работает с покупателем по подбору объекта, подготовил договор задатка, покупатель передал деньги продавцу, однако впоследствии выясняются какие-либо обстоятельства об объекте, которые для покупателя неприемлемы (например, наличие обременения в виде ипотеки). В результате договор расторгнут по инициативе покупателя, который теряет сумму задатка.

Судебная практика показывает, что в таких случаях клиент может взыскать с риелтора не только стоимость некачественно оказанных услуг, но и понесённые убытки. Даже если в договоре не была предусмотрена обязанность последнего осуществлять проверку объекта недвижимости на наличие обременений, и формально все обязательства выполнены, к данному виду услуг применяется норма ч. 3 ст. 4 закона о защите прав потребителей: «если исполнитель при заключении договора был поставлен потребителем в известность о конкретных целях оказания услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу в соответствии с этими целями» [3].

Взыскать убытки, понесённые стороной при покупке недвижимости, возможно также в случаях противоправных действий одной из сторон сделки. В качестве примера можно привести решение Железнодорожного районного суда города Екатеринбурга от 01.11.2012 года по делу № 33-16244/2012 о взыскании с ООО «Риелторская компания "Ярмарка"» убытков, понесённых клиентом данного агентства. Клиент, желая приобрести квартиру в строящемся доме, обратился к риелтору, заключив договор подбора объекта недвижимости. Сотрудник агентства подобрал квартиру по его требованиям, познакомил с застройщиком, которому клиент уплатил полную стоимость жилого помещения. Впоследствии выяснилось, что застройщик на момент совершения сделки был исключён из строительного кооператива из-за неуплаты паевых взносов и не имел прав на заключение договора об уступке права требования на указанное жилое помещение, которое вскоре было продано другому покупателю. Не имея возможности взыскать убытки с недобросовестного продавца (возбуждённое в отношении него уголовное дело было прекращено по причине смерти подозреваемого), клиент обратился в суд с иском о взыскании стоимости квартиры с ООО «Риелторская компания "Ярмарка"». Несмотря на отсутствие в договоре прямой предусмотренной обязанности по проведению правовой экспертизы документов, суд встал

на сторону клиента, удовлетворив исковые требования в полном объеме. Апелляционной инстанцией решение было оставлено без изменений [4].

Таким образом, риелтор отвечает за качество оказываемых услуг не только своим вознаграждением, но и суммой убытков, которые могут понести стороны в результате его непрофессионализма. В связи с этим сделки с участием профессиональных участников рынка действительно можно считать более безопасными, поскольку у сторон появляются дополнительные гарантии обеспечения их прав.

Список литературы

1. Пархоменко Д. В., Леншина И. В. К вопросу о риелторской деятельности // Интерэкспо Гео – Сибирь. – 2018. – № 6.
2. О лицензировании отдельных видов деятельности : Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ // Рос. газ. – 2011. – № 97.
3. О защите прав потребителей : Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-I // Рос. газ. – 1992. – 7 апреля.
4. Плещецкая Х. Ответственность риелтора: за что и как отвечает риелтор // Жилищное право. – 2014. – № 8.
5. Седова Н. П., Щетинина С. В., Конюхова Ю. Е. Гражданско-правовое понятие и природа сделки // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2021. – № 3.
6. Седова Н. П. Актуальные проблемы жилищного права : монография. – М. : Прометей, 2022.