

УДК 347.44; 347.214.2

*Александр Германович Маклер,
аспирант частно-правовых (цивилистических)*

наук

Московский университет им. С.Ю. Витте

Россия, г. Москва

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ПРАВОВЫХ АСПЕКТОВ ДОГОВОРОВ ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ В РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Аннотация: Научное исследование связано с проблематикой правовых отношений по оказанию услуг в риелторской деятельности. Рынок риелторских услуг являются одним из важных направлений в предпринимательской деятельности по оказанию услуг населению, а также самой молодой предпринимательской деятельностью в РФ. Целью риелторской деятельности является удовлетворение потребителя не только в жилищных условиях, но коммерческих целях. Данный сегмент предпринимательской деятельности имеет важное значение для развития экономики страны и формирования цивилизованной деловой среды.

На сегодняшний день не существует самостоятельного гражданско-правового договора по оказанию услуг в риелторской деятельности. Образуя этим пробелы в правовом поле и создавая ряд существенных проблем между участниками договорных отношений на рынке недвижимости, которые автором отражаются в содержание научной статьи.

В начале научной статьи раскрывается тематика существенных условий договорного конструктора договора по оказанию риелторских услуг. Содержательная часть несет в себе сравнительный анализ различных договорных отношений, сравнивая нормативно-правовую часть, раскрывая основополагающие свойства каждого условия, указанные в договоре. В

заключительной части научного исследования автором даются выводы целесообразности формирования самостоятельного договора по оказанию услуг в риелторской деятельности.

В юридической литературе значительное внимание уделяется разным видам договоров по оказанию услуг, но так на сегодняшний день не существует общего понимания в теории и правоприменительной практики договора по оказанию риелторской деятельности.

Ключевые слова: риелторская деятельность, договор возмездного оказания услуг, агентский договор, договор комиссии, договор поручения.

Annotation: *The scientific research is related to the problems of legal relations for the provision of services in real estate activities. The market of real estate services is one of the important areas in the business of providing services to the population, as well as the youngest entrepreneurial activity in the Russian Federation. The purpose of real estate activity is to satisfy the consumer not only in housing conditions, but also for commercial purposes. This segment of entrepreneurial activity is important for the development of the country's economy and the formation of a civilized business environment.*

To date, there is no independent civil law contract for the provision of services in real estate activities. This creates gaps in the legal field and creates a number of significant problems between the parties to contractual relations in the real estate market, which the author reflects in the content of the scientific article.

At the beginning of the scientific article, the subject of the essential conditions of the contract designer of the contract for the provision of real estate services is revealed. The content part carries a comparative analysis of various contractual relations, comparing their regulatory and legal part, revealing the fundamental properties of each condition specified in the contract. In the final part of the scientific research, the author draws conclusions about the feasibility of forming an independent contract for the provision of services in real estate activities.

In the legal literature, considerable attention is paid to different types of contracts for the provision of services, but so far there is no common understanding in the theory and law enforcement practice of the contract for the provision of real estate activities.

Keywords: *realtor activity, contract of gratuitous provision of services, agency agreement, commission agreement, contract of assignment.*

В юридической литературе значительное внимание уделяется правовому регулированию гражданско-правовых отношений, но в данном сегменте до сих пор существуют коллизии мешающие совершенству законодательства.

Для развития экономики и деловой предпринимательской среды в стране, существенным является развитие торгового оборота недвижимого имущества. Рынок недвижимости по сей день является проблематичным в правовом регулировании, одна такая проблема существует в договорных отношениях между профессионалами рынка недвижимости и потребителями риелторских услуг.

Договор оказания риелторских услуг - соглашение сторон, предметом которого является фактические и юридические действия лица, занимающегося риелторской деятельностью, и оплата за данные действия комиссии, другой стороной.

В соглашении стороны прописывают обязательства, ответственности, где одна сторона должна выполнить определенные действия, а другая сторона эти действия оплатить. Конструкция соглашения по оказанию риелторских услуг законодательством не выделен, так же как и риелторские услуги не урегулированы на уровне специального закона.[1]

Согласно исследованиям формы договора по оказанию риелторских услуг, автор выделяет правовые функции и других видов договоров по оказанию услуг. В современной практике, лица, занимающиеся риелторской деятельностью, заключают следующие виды договоров на представление

оказание риелторских услуг. Договоры бывают смешанными или однотипными:

- Договор возмездного оказания услуг. В Гражданском Кодексе РФ по возмездному оказанию услуг посвящена целая 39 глава, в которой указаны нормы по регулированию основных положений. Исполнитель обязуется оказать услуги в соответствии с заданием заказчика, то есть осуществить определённую правовую деятельность или совершить определенные фактические действия, в связи с этим заказчик обязуется оплатить эти услуги (ст. 779 ГК РФ), что является предметом договора, его существенным условием. Существенными условиями договора возмездного оказания риелторских услуг являются: предмет договора (с указанием той предметной области, в которой оказывается услуга), цена (размер и порядок ее оплаты), срок оказания услуги.[2]

- Агентский договор. Регулируются договором ч. 2, гл. 52 ГК РФ, принятие закона дало возможность заключать агентский договор (договор агентирования). Конструкция агентского договора имеет по своей сути содержание двух договоров комиссий и поручений.

По своей юридической природе агентский договор является, возмездным, консенсуальным и обязывающим. Можно выделить два следующих признака агентского договора:

- Сроки исполнения действия агента;
- Совершение широкого спектра услуг в интересах принципала выражаясь в выполнении работ или оказание услуг

- Договор комиссии. По договору комиссии, согласно гл. 51 ГК РФ одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента, что регулируется п. 1 ст. 990 ГК РФ. Договор комиссии, как и договор поручения, является посредническим договором оказания юридических услуг. В данном договоре лицо занимающимся видом

риелторской деятельности принимает на себя обязательства от собственного имени и за счет комитента совершить одну или несколько сделок с недвижимым имуществом.

- Договор поручения. По договору поручения, согласно гл. 49 ГК РФ, одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) юридические действия. Отсюда следует, что договор поручения является консенсуальным и двусторонне обязывающим. Права и обязанности у поверенного возникают согласно статье 971 ГК РФ, в договоре поручения четко определяются полномочия поверенного и его действия.

Сравнивая вышеуказанные договоры, автор показывает на их существенные различия между собой. Существенным условием договора возмездного оказания услуг являются цена и предмет, агентский договор основывается на одном лишь предмете. При этом в обеих формах обозначены действия, которые должна выполнить одна из сторон. В договоре комиссии обязательство на действия представительства возникают косвенно, в договоре поручения указано об этом прямо, а в агентском договоре содержится условия действий обеих форм договоров. В этом случае возникают следующие юридические факты, где согласно, п. 1 ст. 1005 ГК, при косвенном представительстве агент приобретает права при совершении от своего имени сделки с третьим лицом в прямом представительстве, совершении сделки права и обязанности возникают непосредственно у принципала, о чем регламентирует п. 1 ст. 1005 ГК. В агентском договоре стороны могут на законных основаниях использовать любой из видов представительства, где для принципала создаются имущественные последствия. [1]

В данных формах договоров нельзя объективно отразить деятельность, которую совершает лицо при оказании риелторской услуги. На основании научных работ, касающихся договоров об оказании услуг (Р.В. Шмелев [3] Л. И. Попова [4], Д.В. Петелин [5] др.), можно отметить. Конструкция риелторского договора не имеет полноценного современного юридического

инструмента, который сокращал бы риски правовых конфликтов среди участников сделок по обороту недвижимого имущества. Требования обязательных условий в договоре об оказании риэлтерских услуг в законодательстве не регламентируется. Не имеет собственной формы, не существует единства правовой природы риэлторского договора, тем не менее, договор об оказании риэлтерских услуг имеет схожесть с договором посредничества. Он включает в себя ряд фактических и юридических действий, совершаемых в интересах заказчика, он включает себя группу договоров, которые указаны выше, регламентированы статьей 421 ГК РФ.

Анализ образцов нескольких риэлторских договоров, говорит о том, что договоры имеют составляющую из вышеуказанных договорных отношений, в которых лицо занимающийся риэлторской деятельностью оказывает информационные и консультационные услуги. По существу, когда клиент заключает с лицом занимающегося риэлторской деятельностью с реализацией недвижимого имущества, то изъявляет волю в приобретение имущественных прав. Признаки посреднической услуги существует в этом действии, риэлтор становится посредником в сделке, он осуществляет переговоры между сторонами, или по поручению одной из стороны, согласовывают условия, фактические и юридические действия в сделке. В результате автором показано, что соглашение об оказании риэлторских услуг имеет смешанную форму, созданную из частей договоров возмездного оказания услуг, комиссии, поручителя и агентского договора, проявляются правовые проблемы. Отдельные разновидности договора возмездного оказания услуг могут предусматривать специальные аспекты, касательно условий сущностного характера, требующих согласительных процедур.[6]

В обязанности риэлтора входят при реализации недвижимого имущества, фактические действия, такие как проведение демонстрации недвижимости на цифровых продуктах, анализ ценовой политики, мониторинг рынка недвижимости, анализ архивных данных по проданным объектам,

консультации по предпродажной информации, подготовка контекстной рекламы, размещение рекламы на площадках недвижимости, составление презентации по недвижимому имуществу, создание типографических продуктов, их установка, создание однострочные сайт, рекламная кампания в интернете по демонстрации товара, прием звонков, ориентирования и консультации сторон сделки, подготовка продажного вида объекта недвижимости, демонстрация недвижимости, переговоры о цене и условиях сделки, принятия аванса, задатка, определение сроков сделки, условий сделки (дата проведения, сроки сдачи, снятия с регистрационного учета, физический переход объекта, нотариальные обязательства и др.), подготовка необходимых документов и договора. Организация подписания сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества, передача денежных и передача недвижимого имущества. Для потребителя услуг не полностью известна вся процедура, выполняемая риелтором и почему она необходима. Потребительскую проблему необходимо исследовать в исторической ретроспективе, где автором показан прекрасный пример в необходимости такого метода анализа.[7]

Рынок недвижимости представляет собой сложный механизм взаимодействия, имеющий свои отраслевые особенности, включающий четыре основных элемента (объекты, субъекты, процессы и механизмы). Соотношение всех элементов между собой и обеспечивают ту самую бесперебойную работу рынка.[8]

В данной цепочке фактических и юридических действий, можно увидеть упущенный шанс для развития цивилизованного рынка деловой среды в сфере недвижимости. Исходя из вышесказанного, то риелторские договоры нуждается в конструкции единого документа, регулирующего государством.

Современный мир активно переходит на виртуальные финансово-хозяйственные отношения, где автономно многие задачи уже берет на себя искусственный интеллект, который будет иметь информационную базу всех

сегментов финансово-хозяйственных отношений. Также новый виток развития уже происходит со стороны частного маклера, то есть частного риелтора, работающего на основании индивидуального предпринимателя или самозанятого, вольного работника. В котором не существуют на сегодняшний день никаких обязательных договорных отношений, а данные правовые формы активно объединяются в союзы, зарождавая новые правовые институты.

Список источников:

1. Павлодского Е.А., Левшиной Т.Д. Договоры в предпринимательской деятельности / М.: Статут, 2018. – 146 с.
2. Петрова Е.К. Диссертационная работа. «Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере оказания риелторских услуг по законодательству Российской Федерации». – 2013. – 135 с.
3. Шмелев Р.В. Эксклюзивный договор с агентством недвижимости (риелтором) // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=97743#p2pNfdTCakUnJzn51> (дата обращения: 01.05.2023).
4. Попова Л.И. К вопросу о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе в России / Л.И. Попова, Д.М. Витохина // Современная научная мысль. - 2019. - № 3. - С. 250-252.
5. Петелин Д.В. Договорное регулирование риэлтерской деятельности в Российской Федерации. Автореф. канд. юрид. наук / - М., 2008. - 25 с.
6. Латынин О.А. Цивилистическая методология: понятие и основные этапы развития [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsivilisticheskaya-metodologiya-ponyatie-i-osnovnyye-etapy-razvitiya?ysclid=lg7yd34xx1236182880> (дата обращения: 01.05.2023).

7. Богдан В.В. Теоретико-прикладные проблемы защиты прав покупателей в советском государстве. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoretiko-prikladnye-problemy-zaschity-prav-pokupateley-v-sovetskom-gosudarstve?ysclid=lg8dtviqqr453639629> (дата обращения: 01.05.2023).

8. Чибикина Т.В. Понятие, сущность и структура рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-suschnost-i-struktura-rynka-nedvizhimosti?ysclid=lg8e3qz92b892897960> (дата обращения: 01.05.2023).