

12. *Крамник, А. Н.* Курс административного права Республики Беларусь / А. Н. Крамник. — Минск : Тесей, 2002. — 608 с.

*Kramnik, A. N.* The course of administrative law of the Republic of Belarus / A. N. Kramnik. — Minsk : Theseus, 2002. — 608 p.

*Статья поступила в редакцию 19.12.2019 г.*

УДК 347.454.33

<http://edoc.bseu.by/>

**N. Rudovich**  
BSEU (Minsk)

## LEGAL STATUS OF PROFESSIONAL PARTICIPANTS OF THE REAL ESTATE SERVICES MARKET: CONDITION AND PROSPECTS OF IMPROVEMENT

*The article discusses the problematic issues of legal regulation of the procedure for carrying out real estate activities in the Republic of Belarus, analyzes the basic rights and obligations of professional participants in the real estate services market when making transactions with real estate. Ways to further improve the current Belarusian legislation in this area of activity are proposed.*

**Keywords:** real estate agency; real estate; consumer; legal status; real estate activity; real estate service.

**Н. И. Рудович**  
кандидат юридических наук, доцент  
БГЭУ (Минск)

## ПРАВОВОЙ СТАТУС ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

*В статье рассматриваются проблемные вопросы правового регулирования порядка осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, проводится анализ основных прав и обязанностей профессиональных участников рынка риэлтерских услуг при совершении сделок с недвижимым имуществом. Предлагаются пути дальнейшего совершенствования действующего белорусского законодательства в данной сфере деятельности.*

**Ключевые слова:** агентство недвижимости; недвижимое имущество; потребитель; правовой статус; риэлтерская деятельность; риэлтерская услуга.

**Введение.** Тенденции развития экономических отношений в Республике Беларусь свидетельствуют об увеличении объектов рынка недвижимости, правообладатели которых все более активно вступают в гражданско-правовые отношения. В связи с этим важной государственной задачей является создание четкой и последовательной системы нормативных правовых актов, которые будут надежно обеспечивать права и интересы всех участников рынка недвижимости, снижать по возможности риски наступления неблагоприятных последствий и эффективно восстанавливать нарушенные права.

Наиболее серьезная опасность для правообладателей недвижимого имущества — потеря имущественных прав на объекты недвижимости в результате правового нигилизма, профессиональной некомпетентности посредника или противоправных действий

преступников. В данном контексте актуальным становится вопрос об определении правового статуса профессиональных участников риэлтерской деятельности.

Особенности белорусского законодательства (оказание риэлтерских услуг подлежит лицензированию), а также невысокий уровень правовой культуры большей части населения нашей страны вынуждают белорусских граждан в полной мере полагаться на добросовестность и компетентность посреднических организаций, которые, будучи профессиональными участниками рынка недвижимости, действительно могут оказать квалифицированную помощь в совершении сделок с недвижимым имуществом.

Тем не менее отсутствие в действующем белорусском законодательстве четкой корреспонденции обязательствам риэлтерских организаций прав, реализация которых гарантировалась бы органами государственного управления, дает возможность говорить о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства в данной сфере деятельности.

Принятие новых нормативных правовых актов, направленных на совершенствование правового статуса профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, позволит более четко определить их права и обязанности, а также повысит эффективность их деятельности при совершении сделок с недвижимым имуществом.

**Основная часть.** Слово «статус» в переводе с латинского означает положение, состояние кого-либо или чего-либо [1, с. 483]. Прежде чем перейти к понятию правового статуса риэлтера, следует обратить внимание на соотношение терминов «правовое положение» и «правовой статус». По мнению отдельных ученых, первое понятие шире второго. Так, в юридической литературе некоторые ученые высказали предположения о разграничении понятий правового статуса и правового положения индивида, так как первое выступает частью (ядром) второго [2, с. 8]. Другие ученые считают, что понятие «правовое положение» и «правовой статус» личности равнозначны [3, с. 232]. Об этом свидетельствует анализ правотворческой и правоприменительной практики, материалов, публикуемых в СМИ, а также международных документов о правах человека.

Считаем, что при рассмотрении правового статуса профессиональных участников рынка риэлтерских услуг нет необходимости в разделении понятий «статус» и «положение», поскольку это объективно усложняет анализ соответствующей юридической категории. Соглашаясь с мнением, что для всех отраслей права понятие «правовой статус» является одним из ключевых, раскрывающих основные юридические институты [4, с. 9], важно отметить, что специфика, обусловленная отраслевой принадлежностью, существенно изменяет его содержание, поэтому прежде всего целесообразно обратиться к анализу положений общей теории права, в соответствии с которыми «правовой статус устанавливает границы возможного и должного поведения человека, государственного органа, организации, их общественно значимой деятельности и достигается это посредством определяемых в нормативных правовых актах прав, обязанностей, юридических последствий их нарушения» [5, с. 102]. Отдельные авторы наряду с установлением совокупности прав и обязанностей, определенных соответствующим законодательством, выделяют гарантии их реализации и соблюдения [6, с. 24].

Следует отметить, что все права и обязанности риэлтерской организации (как основного профессионального участника рынка риэлтерских услуг) довольно сложно предусмотреть в нормативных правовых актах, регулирующих данную сферу деятельности. Многие вопросы (особенно гражданско-правового характера) носят диспозитивный характер и, как правило, определены правами и обязанностями их контрагентов.

Среди основных прав риэлтерских организаций как субъектов предпринимательской деятельности особо необходимо выделить право на получение сведений и информации, которая, во-первых, должна касаться самого объекта недвижимости, во-вторых, физических, юридических лиц, участвующих в сделке. Именно обладание полной ин-

формацией об объектах недвижимости делает работу риэлтерских организаций востребованной на рынке недвижимости.

Согласно действующему законодательству коммерческие организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, имеют право получать информацию от государственных органов и иных организаций об объектах недвижимости, правах на них, юридических и физических лицах — сторонах сделки, в отношении которых осуществляется риэлтерская деятельность, за исключением сведений, составляющих служебную, коммерческую тайну, государственные секреты, иной информации, предоставление которой ограничено или запрещено законодательством (п. 1.5) [7].

Информация, необходимая для оказания риэлтерских услуг, представляется риэлтерским организациям государственными органами и иными организациями на основании договора, заключаемого между ними в письменной форме. Предоставляя участникам рынка риэлтерских услуг соответствующую информацию, государство в лице уполномоченных органов обязывает последних использовать ее исключительно в целях оказания риэлтерских услуг (п. 6) [8].

К общим обязанностям участников рынка риэлтерских услуг следует также отнести: надлежащее исполнение требований национального законодательства; государственную регистрацию предусмотренных законом юридических фактов, например, создания, реорганизации и ликвидации юридических лиц; получение лицензии на выполнение определенных законом видов деятельности и соблюдение лицензионных требований и условий при их выполнении; получение разрешений и уведомление органов исполнительной власти в случаях и порядке, предусмотренных законами.

Специальные обязанности юридических лиц, неисполнение или ненадлежащее исполнение которых влечет административную ответственность согласно Кодексу Республики Беларусь об административных правонарушениях, реализуются в конкретных областях государственного управления. Это, например, обязанность соблюдения земельного и экологического законодательства; обязанности, выполняемые в области предпринимательской деятельности; таможенное регулирование; налоговые обязанности; обязанности в банковской деятельности; соблюдение антимонопольного законодательства и т.д. (гл. IX–XXV) [9]. Этим же документом предусмотрена административная ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией или ее должностным лицом Правил осуществления риэлтерской деятельности (ст. 12.36). Более подробный порядок осуществления риэлтерской деятельности установлен специальным законодательством, непосредственно определяющим обязанности как риэлтерской организации, так и ее должностных лиц в указанной сфере деятельности.

Все эти обязанности касаются либо самой риэлтерской организации, либо связаны с осуществлением ее деятельности. Предполагается, что подробное нормативное закрепление данных обязанностей способствует налаживанию отношений между участниками рынка риэлтерских услуг. Вместе с тем громоздкость, дублирование отдельных обязанностей различными нормативными правовыми документами препятствует дальнейшему развитию отношений в данной сфере. Нечеткость определения сущности отдельных юридических понятий (консультационная услуга, конфиденциальность информации и т.д.) изначально становится основанием для возникновения конфликтных ситуаций между сторонами.

В целях повышения эффективности нормативных правовых актов, регулирующих данную сферу общественных отношений, как мы полагаем, было бы правильным более точно определить принципы, устанавливающие правовой статус профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, объединив их в соответствующую систему. Среди таких общих принципов, как законность, поддержание конкуренции, свобода осуществления предпринимательской деятельности, равенство форм собственности и другие,

можно выделить специальные, непосредственно касающиеся участников рынка риэлтерских услуг: принцип профессионального характера риэлтерской деятельности; принцип независимости исполнителя (риэлтера) в сфере оказания услуг; принцип публичной значимости риэлтерской деятельности.

Считаем, что реализация указанных принципов в соответствующих нормативных правовых актах в сфере риэлтерской деятельности окажет в целом благоприятное влияние на развитие рынка недвижимости в нашем государстве. Отсутствие эффективной системы принципов, определяющих правовой статус профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, обуславливает необходимость принятия новых нормативных правовых актов, которые позволят эффективно разрешать текущие правовые конфликты, а также обеспечат формирование перспективной устойчивой системы законодательства в указанной сфере деятельности.

Анализ предпринимательской деятельности риэлтерских организаций показывает, что одной из проблем, с которыми сталкиваются профессиональные участники рынка риэлтерских услуг, является нарушение принципа равенства всех участников гражданского оборота, а также принципов развития конкуренции и пресечения недобросовестной конкуренции. В последнее время среди агентств недвижимости активно обсуждается проблема так называемого потребительского экстремизма, когда в агентства обращаются потребители, желающие получить от компаний не только материальную выгоду (не заплатить за услугу, потребовать необоснованную скидку), но и поставить их работу под удар (написать жалобу и причинить вред агентству). Так, в агентстве недвижимости «СмартРиэлт» с целью противостояния потребительскому экстремизму и воспитания требовательности клиентов выработаны правила, которые подлежат неукоснительному соблюдению [10].

Однако даже соблюдение этих правил, по нашему мнению, не является гарантией того, что компании удастся избежать необоснованных жалоб со стороны недовольных клиентов. Это обусловлено тем, что даже принятие единых стандартных правил обслуживания клиентов в качестве локального нормативного акта организации не сможет в полной мере обеспечить защиту прав и законных интересов агентства недвижимости, поскольку белорусское законодательство в сфере защиты прав потребителя четко регламентирует права потребителя — более слабого участника правоотношений, а также механизмы защиты этих прав. При этом закон не предусматривает ответственности за предъявление потребителем необоснованных претензий, тем самым не защищая компании от недобросовестных действий [11].

В информационных ресурсах сети Интернет появляются статьи, носящие рекламный характер и призывающие потенциальных арендаторов обходиться без посредников. Здесь следует обратить внимание на реализацию такого основополагающего принципа, как содействие развитию конкуренции и пресечение недобросовестной конкуренции. Так, риэлтерская организация, выполняя требования белорусского законодательства в указанной сфере, несет дополнительные расходы, которые, как правило, покрываются из прибыли, получаемой в процессе осуществления предпринимательской деятельности, и, следовательно, не может на равных конкурировать с вышеуказанными субъектами хозяйствования, поскольку стоимость оказываемой риэлтерской услуги будет выше.

В то же время не следует забывать, что риэлтерские организации не являются единственными субъектами предпринимательства на рынке недвижимости, которые вправе совершать сделки с недвижимым имуществом. Достаточно высокий процент сделок с недвижимостью, будь это купля-продажа или аренда, совершается непосредственно собственниками имущества, которые априори могут предложить более низкую цену, поскольку здесь не учитываются расходы, связанные с оказанием услуг посредничества. Более того, данная деятельность не подпадает под признаки предпринимательской,

за исключением посуточной сдачи жилья, что в свою очередь выпадает из сферы интересов контролирующих органов государственной власти. Этим, как правило, пользуются недобросовестные участники рынка риэлтерских услуг. Именно в данной категории сделок наблюдается больше всего нарушений: начиная от незаконной предпринимательской деятельности и заканчивая мошенничеством. Одновременно, проводя сделки с недвижимостью без участия риэлтерских организаций, ее участники лишаются помимо юридически грамотного консультирования всех защитных механизмов (страхование, правомочное получение достоверной информации), предусмотренных законодательством.

**Заключение.** С учетом изложенного можно отметить, что государственное регулирование порядка осуществления риэлтерской деятельности, а также определение правового статуса профессиональных участников рынка риэлтерских услуг не является эффективным в силу следующих причин:

- отсутствие единых требований к лицам, осуществляющим свою деятельность на рынке риэлтерских услуг, не способствует формированию цивилизованных отношений на рынке риэлтерских услуг;
- отсутствие единой и четкой системы мониторинга всех совершенных операций на рынке недвижимости, а также невозможность государственного контроля за порядком совершения сделок с недвижимостью на определенной части рынка недвижимости делает их непрозрачными, а следовательно, поддерживает существование «серых схем» оказания риэлтерских услуг;
- недостаточное количество квалифицированных участников рынка риэлтерских услуг, особенно в районах, находящихся вдалеке от областных центров.

Эффективное решение указанных задач возможно при активном участии органов государственного управления, непосредственно отвечающих за управление данной сферой деятельности. Участие государства в обоих случаях необходимо и очевидно.

В первом случае роль государства заключается в формировании четкой и последовательной системы нормативных правовых актов, которые будут предусматривать не только предпосылки для дальнейшего развития рынка недвижимости (реализация финансовых механизмов для решения жилищных проблем граждан, совершенствование рынка арендных отношений, создание благоприятных условий для развития отношений на рынке земли и рынке коммерческой недвижимости и т.д.), но и возможность более активного привлечения субъектов предпринимательской деятельности для решения общегосударственных социально-экономических задач.

Во втором случае именно государство определяет порядок осуществления риэлтерской деятельности, требования к профессиональным участникам рынка риэлтерских услуг, а также обеспечивает соблюдение прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг.

Наделение профессиональных участников риэлтерских отношений четкими правами и обязанностями будет содействовать развитию отношений между всеми участниками рынка риэлтерских услуг. В этой связи государство должно точно определить границы функционирования рынка риэлтерских услуг, а также единые требования для всех без исключения его участников.

Таким образом, дальнейшее развитие рынка риэлтерских услуг, в том числе обеспечение возможности привлечения инвесторов в данную сферу, обуславливает необходимость внесения изменений в национальное законодательство. Создание более благоприятных условий для профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, особенно в малых и средних городах Беларуси, а также обеспечение равных возможностей всем субъектам хозяйствования независимо от формы собственности для осуществления предпринимательской деятельности в указанной сфере будет способствовать решению, в том числе социально-экономических задач нашего государства.

## Источники

1. Юридический энциклопедический словарь / гл. ред. О. Е. Кутафин. — М. : Большая Рос. энцикл., 2002. — 559 с.
2. *Витрук, В. Н.* Правовой статус личности в СССР / В. Н. Витрук. — М. : Юрид. лит., 1985. — 175 с.  
*Vitruk, V. N.* Legal status of a person in the USSR / V. N. Vitruk. — Moscow : Legal lit., 1985. — 175 p.
3. *Матузов, Н. И.* Теория государства и права : учебник / Н. И. Матузов, А. В. Малько. — 3-е изд. — М. : Дело, 2009. — 528 с.  
*Matuzov, N. I.* Theory of state and law : textbook / N. I. Matuzov, A. V. Malko. — 3rd ed. — Moscow : Case, 2009. — 528 p.
4. *Макарова, Т. Б.* О статусе субъекта административного права / Т. Б. Макарова // Адм. право и процесс. — 2007. — № 4. — С. 9–11.  
*Makarova, T. B.* On the status of the subject of administrative law / T. B. Makarova // Administrative law and process. — 2007. — № 4. — P. 9–11.
5. *Кучинский, В. А.* Современное учение о правовых отношениях / В. А. Кучинский. — Минск : Интегралполиграф, 2008. — 320 с.  
*Kuchinsky, V. A.* Modern doctrine of legal relations / V. A. Kuchinsky. — Minsk : Integralpoligraf, 2008. — 320 p.
6. *Постникова, А. А.* Административное право : учеб. пособие / А. А. Постникова, А. И. Сухаркова. — Минск : Акад. МВД, 2003. — 191 с.  
*Postnikova, A. A.* Administrative law : textbook / A. A. Postnikov, A. I. Sukharkov. — Minsk : Acad. of the Min. of Internal Affairs, 2003. — 191 p.
7. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 15 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 29.11.2013 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.
8. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 марта 2006 г., № 406 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 08.05.2013 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.
9. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : 21 апр. 2003 г., № 194-З : принят Палатой представителей 17 дек. 2002 г. : одобр. Советом Респ. 2 апр. 2002 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 17.07.2019 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.
10. *Масловская, Е.* Потребительский экстремизм, кто портит имидж профессии и как защититься риэлтерам — агентства обеспокоены ситуацией на рынке недвижимости [Электронный ресурс] / Е. Масловская // REALT.by. — Режим доступа: <https://realt.by/news/article/17619/>. — Дата доступа: 03.12.2019.  
*Maslovskaya, E.* Consumer extremism, who spoils the image of the profession and how to protect realtors — agencies are concerned about the situation in the real estate market [Electronic resource] / E. Maslovskaya // REALT.by. — Mode of access: <https://realt.by/news/article/17619/>. — Date of access: 12.03.2019.
11. *Ошмян, Ю. В.* Когда клиент не «всегда прав». Как бороться с потребительским экстремизмом? [Электронный ресурс] / Ю. В. Ошмян // Финансы.TUT.by. — Режим доступа: <https://finance.tut.by/news490158.html>. — Дата доступа: 03.12.2019.  
*Oshmyan, Yu. V.* When the client is not «always right». How to deal with consumer extremism? [Electronic resource] / Yu. V. Oshmyan // Finance.TUT.by. — Mode of access: <https://finance.tut.by/news490158.html>. — Date of access: 12.03.2019.

Статья поступила в редакцию 30.11.2019 г.