

**ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ
УЧАСТНИКОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Одной из основных задач государства в сфере осуществления предпринимательской деятельности является обеспечение и защита прав потребителей в различных сферах экономической деятельности. В соответствии с действующим законодательством потребитель имеет право на государственную защиту своих прав, в том числе на обращение в суд и другие уполномоченные государственные органы за защитой нарушенных прав или интересов, охраняемых законодательством, а государство гарантирует защиту прав и законных интересов потребителей.

Особое внимание следует уделять тем видам предпринимательской деятельности, при осуществлении которых имеется высокая степень потенциальной опасности нанесения ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию страны. К таким видам предпринимательской деятельности следует отнести и риэлтерскую деятельность, которая постоянно сопряжена с риском значительных имущественных потерь в силу высокой стоимости объектов недвижимости.

Появление большого количества физических лиц и организаций, желающих купить или продать объект недвижимости, привело к тому, что в начале 90-х годов XX в. на рынке недвижимости произошел настоящий прорыв, который и можно назвать началом формирования рынка риэлтерских услуг.

Отсутствие у граждан юридических знаний зачастую приводило к ограничению или лишению собственников их прав, а действующее в то время законодательство не позволяло государственным органам принимать надлежащие меры по предотвращению и недопущению таких ситуаций. Это, в свою очередь, способствовало совершению мошеннических действий со стороны субъектов, осуществляющих нелегальную риэлтерскую деятельность.

Для обеспечения надлежащего правового регулирования данной сферы требовалась устойчивая система экономических взаимоотношений по спросу и предложению услуг, регулируемая, с одной стороны, административно-правовым инструментарием – правовая основа риэлтерской деятельности, с другой – гражданско-правовыми нормами, регулирующими непосредственные взаимоотношения между субъектами в данной сфере.

Следует отметить, что на современном этапе больше всего проблем на рынке недвижимости возникает с арендой жилья. Очень часто заказчик (по-

требитель риэлтерской услуги) сам выбирает вариант из предоставленных агентством адресов квартир, и, следовательно, самостоятельно заключает договор с хозяином. Исполнитель риэлтерской услуги получает вознаграждение за предоставленную информацию, предусмотренное белорусским законодательством. Тем не менее нередки случаи, когда агентства предоставляют недостоверную информацию об объектах недвижимости: адреса объектов недвижимости, в которые гражданин попросту не может заселиться, поскольку хозяин не отвечает на звонки либо квартира сдана другому потребителю. Одновременно из-за отсутствия возможности ведения контроля за электронными ресурсами, на отдельных сайтах в интернете размещается информация, согласно которой одна и та же квартира может одновременно рекламироваться несколькими агентствами недвижимости, что позволяет использовать данный ресурс и заниматься сдачей в аренду одновременно нескольким компаниям, а в некоторых случаях – и гражданам, которые не имеют на это права. В такой ситуации потребитель считает, что, предоставляя такую информацию, риэлтерские компании преднамеренно обманывают потребителей. Хотя именно информация об объектах является основной причиной, по которой гражданам и юридическим лицам целесообразно обращаться именно к профессиональным участникам рынка недвижимости за получением их услуг, а не заниматься самостоятельным поиском, и тем более заключением и исполнением сделок с недвижимостью.

На сегодняшний день действующее белорусское законодательство предусматривает, что услуги риэлтерскими организациями оказываются только на основании договора, с которым с целью защиты собственных интересов потребителю необходимо внимательно ознакомиться. Согласно перечню оказываемых риэлтерской организацией услуг можно предоставлять адреса объектов недвижимости, которые должны, по крайней мере, соответствовать требованиям (пожеланиям) потребителя. Условиями данного договора также предусматривается порядок оплаты услуг. Отказ риэлтерской организации от оказания услуг при условии внесения оплаты потребителем по факту подбора квартиры является необоснованным.

Следует также отметить, что риэлтерская организация не выступает гарантом того, что договор между клиентом и арендодателем будет заключен. Ведь арендодатели иногда выставляют в качестве требований к квартиросъемщикам помимо традиционных (чистота, порядочность, образцовое поведение и т. д.) условия, с которыми человек в силу своей привычки не в состоянии совладать (например, курение, домашние животные и т. д.). В данной ситуации риэлтерская организация выполнила свои обязательства в полном объеме, а положительного результата (заселения) все равно не получилось.

Решение данной проблемы, на наш взгляд, необходимо изыскивать в договорном урегулировании прав и обязанностей сторон, которые должны вытекать из договора на оказание риэлтерских услуг, где будут четко определены критерии «качества» оказанной услуги. Одновременно необходимо все-таки оставить финансовую заинтересованность участников данных отношений. За оказание услуги (предоставление адресов объектов недвижимости) риэлтерская организация в качестве аванса может получить лишь часть оплаты, остальную – после выполнения взятых на себя обязательств. Разумеется, предусматривая при этом способы обеспечения исполнения обязательств исходя из гражданского законодательства на случай недобросовестности одной из сторон.

Большинство агентств, видя сложность, а в некоторых случаях бесперспективность защиты своих прав, отказываются от оказания такого рода услуг, тем самым нарушая законодательство, регламентирующее осуществление риэлтерской деятельности на территории Республики Беларусь. В качестве альтернативы они предлагают услугу по подбору варианта, предполагающую конкретные действия по осмотру объектов недвижимости и заселению. По результатам каждого осмотра объекта недвижимости составляется акт осмотра с оплатой согласно тарифам. Хотя это также не гарантирует положительного решения (заключение договора аренды жилого помещения), тем не менее, наличие независимого посредника (в лице агента риэлтерской организации) поможет объективно оценить перспективы возможности заключения такой сделки. Следует отметить, что негативным фактором в данной ситуации выступает также изначальное неравенство сторон (спрос на аренду жилой недвижимости в разы превышает предложения), что, в свою очередь, дает собственнику право диктовать свои условия.

В заключение следует отметить, что в Республике Беларусь была создана соответствующая правовая база, установлены четкие нормативные правила риэлтерской деятельности, взаимоотношений между риэлтерскими организациями и гражданами, правила заключения договоров, соответствующее тарифное регулирование. Проблемы ведения риэлтерского бизнеса редко возникают по вине агентств недвижимости (количество обращений, жалоб на деятельность риэлтерских организаций значительно уменьшилось). Тем не менее неурегулированность взаимоотношений между участниками рынка аренды недвижимости, множественность категорий жилья, а также недостаточность жилого фонда для удовлетворения спроса вынуждают участников рынка недвижимости прибегать к нарушениям действующего законодательства (как гражданского, так и административного), тем самым дестабилизируя экономические отношения в данной сфере.