

Ріелторські послуги

Real estate services

Наталія Грущинська

Ключові слова:

договір про надання ріелторських послуг, ріелтор, суб'єкт ріелторської діяльності, споживач ріелторських послуг, ріелторська послуга, нерухоме майно.

Key words:

contract of real estate services, realtor, service favor, subject of real estate activity, consumer of real estate services, real estate services, property estate.

Актуальність теми. Розвиток ринку нерухомого майна зумовлює потребу в наданні кваліфікованими особами послуг щодо пошуку об'єктів житлової та комерційної нерухомості. Відповідні послуги замовляють клієнти (замовники) і надають кваліфіковані брокери або ріелтори. Ринок ріелторських послуг є новим і недослідженим в період сьогодення; слід зазначити, що й законодавча база також відсутня. Сьогодні немає чіткого визначення ріелторської послуги та переліку послуг, які можуть надавати ріелтори на ринку нерухомого майна.

Стан дослідження проблеми. Питанню аналізу ріелторських послуг присвячено дуже мало праць вчених-цивілістів. Відомі науковці аналізували положення універсального договору про надання послуг, серед них О.В. Дзера, В.В. Луць, В.М. Коссак, Н.С. Кузнецова, І.М. Кучеренко та інші.

Метою статті є детальний аналіз ріелторських послуг, їх видів та особливостей надання.

Виклад основного матеріалу. Процес становлення суверенної держави України сприяв розвитку законодавчої бази: було ухвалено ряд законів, зокрема про власність, приватизацію тощо. Останні започаткували перехід житла з державного житлового фонду в приватний. Законодавство у сфері житлових правовідносин стрімко змінюється, громадяни самостійно вирішують свої житлові проблеми за власні кошти. Застарілий житловий фонд і комунікації, які його обслуговували, землю, на якій стоїть багатоквартирний будинок, почали передавати в приватну власність громадян. Також на державному рівні було ухвалено велику кількість програм щодо покращення житлових умов населення.

У законодавство ввели норми щодо приватизації житла – безоплатної передачі конкретного житлового об'єкту з державної власності в приватну. З'явилась можливість розпорядження своїм нерухомим майном, що сприяло виникненню нового ринку житла та посередницьких послуг у житловій сфері.

Зародження ринку ріелторських послуг відбулось ще в 1990-х роках. Зміст ріелторської послуги на той час полягав здебільшого в наданні допомоги громадянам у приватизації квартир та їх подальшому відчуженні. Однак із розвитком економіки, ухваленням нових нормативно-правових актів ринок ріелторських послуг також почав розвиватися.

Цивільний кодекс України (далі – ЦК) визначив у статті 379 поняття житла як одного з основних видів нерухомого майна. Відповідно до цього житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них¹. Зміст ріелторських послуг також розширювався відповідно до цієї норми, оскільки житло можна було не лише приватизувати та відчужувати, але й передавати в тимчасове користування за плату, в найом (оренду). Власники житлових будинків або квартир не шукали орендарів – це становило окремий вид ріелторських послуг на ринку нерухомого майна.

Діяльність ріелторів і зміст ріелторських послуг повністю залежать від потреб осіб на ринку житлової чи комерційної нерухомості. Необхідно відзначити, що ріелторські послуги більшою мірою поширені на вторинному ринку нерухомого майна. Вторинний ринок – це ринок, який пов'язаний з всіма наступними

¹ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

відчуженнями нерухомості після його будівництва та введення в експлуатацію. Первинний ринок нерухомого майна, у свою чергу, складають всі угоди з нерухомістю, пов'язані з будівництвом нерухомого майна і набуттям права власності на нього².

Послуги як об'єкт цивільних прав – це діяльність, яка триває в часі, здійснюється на замовлення сторони і не має уречевленого результату або результат є невіддільним від самої діяльності. Самі послуги регламентуються Главою 63 Цивільного кодексу (далі – ЦК України), у статті 901 цього Кодексу міститься законодавче визначення договору про надання послуг. За договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором. Ця норма регулює загальні положення про надання послуг, а частина друга цієї статті зазначає, що положення цієї глави можуть застосовуватись до всіх договорів про надання послуг, якщо це не суперечить суті зобов'язань. Закріплені загальні положення про договори про надання послуг є важливою новелою ЦК України³.

Положення Глави 63 ЦК України дозволяють певною мірою заповнити прогалини в правовому регулюванні таких договорів про надання послуг, які не врегульовані спеціальними нормами у ЦК України й інших нормативних актах. До таких договорів можна віднести і договір про надання ріелторських послуг, предметом якого є самі послуги. Сьогодні в Україні немає Закону України «Про ріелторську діяльність», а до діяльності вищевказаних осіб застосовують загальні положення про послуги, які регулює ЦК України, та окремі види агентських договорів, які регламентує Господарський кодекс України⁴.

Надання послуг ріелтором здійснюється за дорученням замовника – споживача ріелторських послуг, яке оформляється шляхом укладення письмового договору про надання ріелторських послуг. Сьогодні розроблені принципи та стандарти практики фахівців із нерухомості України, які створені учасниками Асоціації фахівців з ринку нерухомості України, і в них міститься загальне визначення ріелторських послуг як послуг, які надаються ріелтором клієнту та будь-яким чином стосуються нерухомості з дотриманням вимог чинного законодавства⁵. Відповідно до цих принципів ріелтор надає послугу та виконує зобов'язання чітко, своєчасно, сумлінно та безумовно згідно з укладеним договором про надання ріелторських послуг. Також за договором про надання послуг існує імперативна норма закону щодо виконання послуги особисто виконавцем⁶.

До Верховної Ради України внесено законопроект «Про ріелторську діяльність», однак на час написання статті він ще не ухвалений. Цей законопроект визначає ріелторську діяльність як підприємницьку діяльність, яка полягає в наданні визначених цим та іншими законами послуг споживачам ріелторських послуг під час здійснення ними операцій з нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухомість. Ріелторська діяльність може здійснюватися лише суб'єктами ріелторської діяльності шляхом надання ріелторських послуг.

Також цей законопроект наводить перелік послуг, які може надавати ріелтор; до них належать:

- посередницька діяльність;
- управління нерухомим майном;
- ріелторська експертиза;
- організація та проведення прилюдних (публічних) торгів, аукціонів та конкурсів щодо нерухомого майна;
- інформаційно-консультаційна діяльність суб'єктів ріелторської діяльності⁷.

Якщо здійснити більш детальний аналіз посередницької діяльності, то під нею слід розуміти діяльність ріелторів з надання послуг споживачам ріелторських послуг щодо здійснення цивільно-правових угод із нерухомим майном (купівля – продаж, оренда, міна, тощо) і правами на нього.

² Науково-практичний коментар до Господарського кодексу України / за заг. ред. В.К. Мамутова. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 453.

³ Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2008. – С. 696.

⁴ Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 18–22. – Ст. 144.

⁵ Принципи та стандарти практики фахівців з нерухомості України, які створені учасниками асоціації фахівців з ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://valion.kh.ua/ru/helpfulInfo/show/realtor-code>.

⁶ Договірне право України. Особлива частина : [навч. посібн.] / за ред. О.В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – С. 138.

⁷ Проект Закону України «Про ріелторську діяльність» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.effective.net.ua/content.php?id=8&cid=10>.

Щодо надання ріелторами послуг з управління нерухомим майном, то ця діяльність регулюється нормами Глави 70 ЦК України. Управління нерухомим майном – це діяльність із надання послуг споживачам ріелторських послуг із управління належним їм на праві власності нерухомим майном, яка здійснюється суб'єктами ріелторської діяльності від свого імені та в інтересах споживачів ріелторських послуг.

Договір управління майном – новий і особливий інститут цивільного права. Стаття 1029 ЦК України регламентує положення цього договору. Так, за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача)⁸. Укладений у встановленому порядку договір породжує зобов'язальне правовідношення між установником управління – власником нерухомого майна (споживачем ріелторських послуг) і управителем – суб'єктом ріелторської діяльності, у якому кожен із суб'єктів має взаємні права та обов'язки. Для належного здійснення управителем своїх обов'язків об'єкт управління передається йому у фактичне володіння та користування ним. За договором управління майном управителеві може бути надано право відчужувати нерухоме майно, передане в управління, і право укладати щодо нього договір застави.

Наступною послугою, яку надають суб'єкти ріелторської діяльності споживачам ріелторських послуг на ринку нерухомого майна, є ріелторська експертиза. Ріелторська експертиза – це послуга, яка полягає в дослідженні стану правовстановлюючих, технічних та інших документів щодо нерухомого майна, визначення їх повноти та відповідності вимогам чинного законодавства. Ріелторська експертиза допускається стосовно нерухомого майна усіх форм власності та проводиться з дотриманням спеціальних вимог, методик і нормативів. За результатами цієї експертизи суб'єкт ріелторської діяльності складає письмовий висновок, засвідчує його підписом і печаткою та передає споживачу ріелторських послуг.

Охарактеризувавши ріелторську експертизу як самостійний вид ріелторських послуг, розуміємо, що ріелтор як фізична особа – підприємець або як суб'єкт ріелторської діяльності – юридична особа має володіти спеціальними знаннями як у галузі економіки, так і в галузі права. Очевидним є те, що не кожна особа може займатися ріелторською діяльністю, необхідно здобути відповідну освіту, скласти кваліфікаційний іспит та отримати свідоцтво про право на зайняття ріелторською діяльністю. Ці вимоги на цей час не врегульовані чинним законодавством України, однак необхідність їх закріплення диктується практикою, яка склалася на ринку нерухомого майна, і міжнародним досвідом.

До наступного виду ріелторських послуг законопроект «Про ріелторську діяльність» відносить організацію та проведення прилюдних (публічних) торгів, аукціонів і конкурсів з реалізації нерухомого майна. Під прилюдними (публічними) торгами розуміють продаж майна, за яким його власником стає покупець, котрий у ході торгів запропонував за нього найвигіднішу ціну. Організація прилюдних (публічних) торгів, аукціонів і конкурсів з реалізації нерухомого майна – це ріелторська послуга, яка надається суб'єктами ріелторської діяльності та полягає у здійсненні дій та заходів з підготовки та проведення публічних торгів за дорученням замовників, споживачів ріелторських послуг. Умови та порядок проведення прилюдних (публічних) торгів, аукціонів і конкурсів з продажу квартир, будинків, підприємства як єдиного майнового комплексу, інших приміщень, земельних ділянок, а також іншого нерухомого майна визначається законодавством України.

Також суб'єктами ріелторської діяльності надаються інформаційно-консультаційні послуги, які полягають в одержанні, зберіганні, використанні та поширенні суб'єктами ріелторської діяльності інформації про нерухоме майно та ринок нерухомості, якщо інформація не становить професійної чи іншої таємниці або доступ до неї не обмежений законодавством України, і наданні консультацій фізичним і юридичним особам. Консультації з питань нерухомого майна чи ринку нерухомості надаються за бажанням замовника ріелторських послуг усно або письмово з оформленням офіційних документів.

Ріелторські послуги надаються суб'єктами ріелторської діяльності на підставі договору про надання ріелторських послуг, який укладається в письмовій формі. Серед істотних умов цього договору сторони виділяють:

- вид ріелторської послуги та дії, що становить її зміст;
- розмір та порядок оплати послуг ріелтора;
- інші умови, досягнення згоди щодо яких є необхідним для укладення договору про надання ріелторських послуг.

⁸ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

Споживач ріелторських послуг має право отримувати від суб'єктів ріелторської діяльності всю наявну інформацію та документи, які вони отримали під час виконання своїх обов'язків відповідно до договору про надання ріелторських послуг з конкретним замовником (споживачем цих послуг).

Існують загальні вимоги до ріелторських послуг, які сформовані на ринку нерухомого майна. Ріелторська діяльність агентств нерухомості або приватних ріелторів здійснюється за рахунок і в інтересах споживачів ріелторських послуг і пов'язана з будь-якими операціями з нерухомістю, а також зі встановленням, зміною або припиненням права власності на об'єкти нерухомості. Надання послуг ріелтором здійснюється за дорученням клієнта на підставі договору про надання ріелторських послуг.

Сьогодні ріелторські послуги, як вже зазначалось вище, урегульовані загальними нормами, і на практиці зміст ріелторської послуги полягає в:

- консультуванні споживачів про стан ринку нерухомості (аналіз, статистика);
- експертному встановленні ринкової вартості нерухомості на момент надання послуг;
- наданні інформації про наявність на ринку нерухомості конкретних об'єктів або потенційних покупців, наймодавців, інвесторів, яка могла б задовольнити потреби клієнта;
- формуванні пакету правовстановлюючих документів, необхідних для укладення конкретного договору з нерухомим майном;
- рекомендаціях щодо процедури укладення договору та взаєморозрахунків між сторонами;
- підготовці процедури фактичної передачі об'єкту нерухомого майна;
- інших діях і дорученнях за рахунок та в інтересах споживача ріелторських послуг.

Зміст ріелторської послуги сторони обумовлюють у кожному конкретному разі її надання. На практиці послуги ріелторів класифікують на обов'язкові та факультативні, однак усі вони стосуються, як правило, посередницької діяльності⁹. У свою чергу, обов'язкові послуги – це:

- інформаційно-консультаційні або представницькі послуги;
- ознайомлення клієнта з цінами на відповідному сегменті ринку нерухомості та кон'юнктури цього ринку;
- проведення пошуку та надання замовнику інформації про об'єкти нерухомості, які відчужуються (передаються в користування), з метою набуття їх останнім у власність (користування);
- організація проведення огляду нерухомого майна;
- надання роз'яснень замовнику щодо проведення операцій з нерухомістю, а саме щодо підготовки та оформлення документів для укладення договору купівлі – продажу, оренди тощо, способів розрахунків між сторонами договору, порядку та строків звільнення об'єкту нерухомого майна, порядку зняття з реєстрації з місця проживання відчужувача та членів його сім'ї;
- надання консультацій щодо страхування, кредитування та оподаткування об'єкту нерухомості.

До факультативних ріелторських послуг можна віднести:

- допомогу в підготовці правовстановлюючих, технічних та інших допоміжних документів, які необхідні для відчуження об'єкту нерухомого майна або передачі його в користування;
- проведення переговорів щодо умов відчуження або передачі в оренду конкретного об'єкту нерухомості;
- організацію оформлення попередніх договірних відносин між сторонами купівлі – продажу або найму;
- з'ясування стану рахунків власника майна за комунальні послуги та послуги зв'язку;
- складання акту огляду та визначення вартості об'єкта нерухомості;
- організацію укладення договорів щодо нерухомого майна відповідно до конкретного договору про надання ріелторських послуг зі споживачем-замовником.

Також суб'єкти ріелторської діяльності зобов'язані зберігати конфіденційність інформації, яку вони отримали в процесі здійснення ріелторської діяльності від споживачів ріелторських послуг. Ріелтору забороняється використовувати цю інформацію у власних інтересах та інтересах третіх осіб. Вимоги щодо забезпечення конфіденційності інформації зберігають свою чинність і після виконання суб'єктом ріелторської діяльності своїх обов'язків згідно з умовами відповідного договору про надання ріелторських послуг.

⁹ Принципи та стандарти практики фахівців з нерухомості України, які створені учасниками асоціації фахівців з ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://valion.kh.ua/ru/helpfulInfo/show/realtor-code>.

Суб'єкт ріелторської діяльності несе відповідальність за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за договором.

Висновок. Сьогодні ні в літературі, ні в законодавстві немає чіткого визначення договору про надання ріелторських послуг та їх видів. Проаналізувавши загальні положення договору про надання послуг і засади здійснення ріелторської діяльності, можна навести власне визначення договору про надання ріелторських послуг. Отже, за цим договором одна сторона (виконавець-ріелтор) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника – фізичної або юридичної особи, споживача ріелторських послуг) надати послугу щодо здійснення ними операцій з нерухомості та/або реалізації ними прав на нерухоме майно, а замовник (споживач ріелторських послуг) зобов'язується оплатити виконавцю (ріелтору) зазначену послугу якщо інше не встановлено договором. Ця діяльність як самостійний вид прибуткової підприємницької діяльності має бути врегульована на законодавчому рівні, у відповідному нормативному акті також мають бути чітко визначені сфера цієї діяльності та вимоги до суб'єктів ріелторської діяльності.

Анотація

Стаття присвячена загальній характеристиці договору про надання ріелторських послуг, також визначається зміст послуги як предмета конкретного договору. Послуга за цим договором надається спеціальним суб'єктом – ріелтором. Пропонується визначення договору про надання ріелторських послуг і даються рекомендації щодо подальшого його законодавчого регулювання.

Summary

The article is devoted characteristic of agreement of real estate services. Contents of real estate services contract consist of realtor services. Favour according to this contract provide by a special subject – realtor. Author suggests in this article her own definition of real estate services contract and recommend its legal regulation.

Використана література:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Науково-практичний коментар до Господарського кодексу України / за заг. ред. В.К. Мамутова. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.
3. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. – К. : Істина, 2008. – 976 с.
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 18–22. – Ст. 144.
5. Принципи та стандарти практики фахівців з нерухомості України, які створені учасниками асоціації фахівців з ринку нерухомості України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://valion.kh.ua/ru/helpfullInfo/show/realtor-code>.
6. Договірне право України. Особлива частина : [навч. посібн.] / за ред. О.В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 896 с.
7. Проект Закону України «Про ріелторську діяльність» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.effective.net.ua/content.php?id=8&cid=10>.

Наталія Грущинська,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка