

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В СФЕРЕ
ОКАЗАНИЯ РИЕЛТОРСКИХ УСЛУГ****CIVIL LIABILITY IN THE FIELD
OF RENDERING REAL ESTATE SERVICES**

В статье рассматриваются вопросы ответственности риелторов за ненадлежащее исполнение договора оказания риелторских услуг. Предлагаются пути решения данной проблемы через институт страхования.

Ключевые слова: услуга, риелтор, ответственность, страхование.

The article covers issues of responsibility of realtors for improper execution of the agreement providing real estate services. Some ways to solve this problem through insurance Institute are proposed.

Keywords: service, realtor, liability, insurance.

В юридической литературе одним из наиболее сложных остается вопрос об ответственности исполнителя при оказании риелторских услуг. Среди оснований ответственности риелтора можно назвать оказание услуги, не соответствующей условиям договора, исполнение услуги ненадлежащим субъектом, нарушение сроков оказания самой услуги и т.д. В России проблема имущественной ответственности риелтора перед клиентом еще не привлекала к себе достойного внимания ученых. Недостаточно разработаны в российской цивилистике и общие принципы гражданско-правовой ответственности в обязательствах по оказанию услуг, что отрицательно сказывается на судебной практике. Причиненные ненадлежащей услугой убытки, как правило, присуждаются в размере, не превышающем уплаченного за услуги вознаграждения (цены). Своеобразным «иммунитетом», как указывает М.В. Кратенко, «...в силу пробельности действующего законодательства, обладает и такая категория профессиональных консультантов, как риелторы» [1, с. 220]. Сами риелторы предпочитают выступать в роли простых консультантов или «фактических посредников», ответственность которых определяется положениями гл. 39 ГК РФ о возмездном оказании услуг и общими положениями гл. 25 ГК РФ, т.е. нормами об ответственности. Но даже в этой части судебная практика не обеспечивает пострадавшим потребителям полноценной защиты [2; 3]. Отсутствие

законодательного регулирования риелторской деятельности, а также отсутствие государственных органов, способных контролировать профессиональный уровень риелторов, приводит к тому, что последнего практически трудно привлечь к какой-либо ответственности перед клиентом. Даже за предоставление недостоверной или неполной информации привлечь риелтора к ответственности удастся лишь в редких случаях. С учетом состояния современного российского законодательства, повышенная ответственность риелтора (исполнителя) является общим правилом, и стороны могут включить в договор оказания риелторских услуг условие о том, что ответственность исполнителя наступает только при виновном нарушении им обязательства [4, с. 38–39]. Однако ограничение повышенной ответственности риелтора невозможно в отношениях с гражданином-потребителем в силу п. 4 ст. 13 Закона о защите прав потребителей [5].

Вышеизложенное свидетельствует, что риелтор несет ответственность перед клиентом только на началах риска. Как ни парадоксально, но безответственность риелтора отчасти объясняется отсутствием финансовых гарантий для него самого: полное возмещение клиенту всех убытков, связанных с недействительностью сделки, неизбежно повлечет разорение и банкротство не только риелторов-одиночек, но и крупных агентств недвижимости. Этим объясняется пересечение российских моделей страхования профессиональной ответственности риелтора и титульного страхования в части страховых событий. Аргументом в пользу полной ответствен-

¹ Доктор юридических наук, профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин НОУ ВПО «Российский новый университет».

ности риелтора может служить институт страхования профессиональной ответственности риелтора. Поэтому, как правильно отмечают ряд авторов, страхование профессиональной ответственности преследует две взаимосвязанные задачи. Первая – защита интересов потребителей услуг (заказчиков). Вторая – защита интересов самих исполнителей (обеспечение их финансовой устойчивости, предупреждение банкротства) [6, с. 26]. При этом следует отметить, что действующее законодательство не предусматривает какой-либо обязанности риелтора по страхованию своей ответственности. Зарубежным правовым системам в гораздо большей степени известно обязательное страхование профессиональной ответственности риелтора, и в страховой литературе этот вопрос поднимается как страхование ответственности риелторов во взаимоотношениях с клиентом. Этому способствует ряд причин: осознание гражданами своих прав, рост благосостояния населения и соответственно увеличение общей суммы платежеспособности и размеров ущерба, увеличение числа факторов, вызывающих ущерб, связанных с индустриализацией общества, развитием техники и технологий, рост случаев причинения ущерба (вреда), новые инициативы законодательной власти, возможность широкого толкования в судопроизводстве категории ущерба и, как следствие этого, получение права на возмещение убытков, расширение сферы применения закона юриспруденцией. Все перечисленные факторы обусловлены высоким уровнем социальных и экономических гарантий, прав и свобод, которых достигло западное общество в процессе своего развития.

Участники рынка недвижимости, как отмечает Н. Ермаков, справедливо признают, что единственной гарантией финансовой защиты при совершении сделки с недвижимостью является полис страхования права собственности – страхования титула [7]. Поэтому не зря при ипотеке кредитные организации, не испытывающие (в отличие от некоторых риелторов) чувства псевдоконкуренции к страховщикам, давно включили страхование титула в программу страховой защиты ипотеки наряду со страхованием предмета залога (квартиры), жизни и здоровья заемщика [8].

Таким образом, чтобы получить статус квалифицированного профессионального участника, риелторы должны страховать свой предпринимательский риск на случай несения убытков в результате возникновения ответственности за неисполнение обязательств перед заказчиками их услуг. В зависимости от объектов страхования акценты в страховых случаях могут быть

расставлены по-разному. Так, при страховании ответственности юридическое значение имеет непрофессиональный характер действий риелтора, а при титульном страховании достаточно объективной утраты потерпевшим (застрахованным) прав на недвижимость по причинам, даже не связанным с услугами риелтора или юриста.

Во всем мире любые риски в предпринимательской деятельности подлежат страхованию. Полис страхования профессиональной ответственности может быть и у риелтора, но он распространяется на случаи, когда клиент предъявляет иск к агенту о возмещении причиненных им убытков. Для выплаты страхового возмещения по договору страхования профессиональной ответственности риелторов необходимо решение суда, обязывающее агента возместить убытки. Поскольку для возмещения убытков законом предусмотрены определенные условия – противоправность действий, наличие ущерба или упущенной выгоды, причинная связь между ними, то все они будут характерны и для получения страховой выплаты по договору страхования профессиональной ответственности риелтора.

Рассмотрим механизм страхования профессиональной ответственности риелторов. Агентство недвижимости заключает договор страхования, к которому прилагается список сотрудников, ответственность которых застрахована. Обычно в список попадают сотрудники, имеющие право подписи. В небольшом агентстве – это генеральный директор, а в большом в него входят, в том числе, и менеджеры, которые проводят сделку. Если нарушаются права одной из сторон сделки и доказывается, что произошло это по вине риелтора, страховая компания должна возместить ущерб пострадавшей стороне. Большую роль в страховании профессиональной ответственности занимает РГР. По ее требованию, сумма, на которую страхуется профессиональная ответственность риелторов, должна быть не менее средней стоимости однокомнатной квартиры в данном регионе на момент заключения договора страхования, а размер страховой премии (страхового взноса) для данного вида страхования в большинстве компаний установлен в размере 1% в год от суммы в \$100 тыс. Договор на сумму от \$200 тыс. обычно заключается под 0,75% годовых. Таким образом, чем больше страховая сумма, тем меньше тариф. Срок договора страхования профессиональной ответственности риелтора обычно составляет один год. При осуществлении нескольких видов риелторской деятельности договор страхования заключается в отношении каждого вида отдельно. Некоторые

компании предлагают оформить документ сразу на три года с ежегодной рассрочкой выплаты взносов. Причем список документов, необходимый для заключения договора, довольно прост: требуется лишь свидетельство о регистрации данного вида деятельности и свидетельство о постановке на налоговый учет.

Следует отметить, что сегодня многие эксперты сетуют на низкое качество договоров со страховщиками. Как заявлял президент РГР А. Романенко, эти документы составлены так, что практически исключают возможность выплаты страховки [9].

Остановимся на страховании права собственности – страховании титула. Риелторы при обращении к специалистам-страховщикам выбирают для себя страхование потери имущества в результате прекращения права собственности на него (в зарубежной практике носит название «титульное страхование»). Титульное страхование предоставляет защиту на случай, если приобретенный в собственность объект недвижимости будет истребован у владельца по различным основаниям: заключение договора купли-продажи с нарушением норм законодательства, сохранение прав на объект недвижимости после его отчуждения у третьих лиц, отсутствие правосубъектности продавца, нарушение прав несовершеннолетних, совершение сделки лицами, не способными в тот момент понимать значение своих действий или руководить ими, совершение сделки неуправомоченным лицом, совершение сделки в результате мошеннических действий и т.д.). Представляется, что данный вид страхования направлен на предупреждение различных непредвиденных случайностей, которые могли уже иметь место при подписании договора купли-продажи недвижимости или иметь место ранее. Рассмотрим основные этапы страхования права собственности:

- специалисты-страховщики проводят преддоговорную экспертизу на предмет юридической чистоты объекта страхования (приобретаемого жилья); оценивают судебную перспективу спора как по выявленным рискам, так и по скрытым, невыявленным. Это особенно важно, если страхование осуществляют до сделки купли-продажи;

- обеспечивают финансовую гарантию возврата вложенных в недвижимость средств. Размер гарантии определяет страховая сумма, которая может быть равна рыночной стоимости жилья. При этом страховщики включают в страховое покрытие возможные риски, проявление которых влечет за собой прекращение пра-

ва собственности, т.е. страховая защита может покрывать риск утраты права собственности на недвижимость по решению суда, в том числе по основаниям, предусмотренным ст. 168–179, 302 ГК РФ. Страховщик самостоятельно избирает объем покрытия;

- страховщики гарантируют юридическое сопровождение сделки на случай предъявления судебных исков к новому собственнику (отличие проверки страховой фирмы от риелторской состоит в том, что страховая фирма оценивает также и вероятность предъявления претензий к владельцу жилья. Поэтому лишение прав собственности на недвижимость на основании решения суда признают страховым случаем, и страховая компания выплачивает возмещение.). Расходы на юридическое сопровождение может взять на себя страховщик.

Титульное страхование, т.е. страхование риска утраты права собственности, безусловно, актуально для России, где из-за противоречий и пробелов в законодательстве практически невозможно гарантировать покупателю чистоту предыдущих сделок с приобретаемой недвижимостью. Юридически и организационно титульное страхование несколько сложнее привычного страхования имущества. Отечественный рынок титульного страхования находится в стадии формирования. Только в 1998 г. первые отечественные компании получили лицензии на страхование риска утраты права собственности как отдельный вид страхования.

Исходя из вышеизложенного следует, что суть страхования права собственности состоит в защите от последствий уже произошедших событий. Страхование права собственности защищает против любого неизвестного «дефекта» в праве, т.е. всякие правопритязания третьих лиц, возникшие до и сохранившиеся после приобретения недвижимости. Страховая сумма при заключении данного договора рассчитывается исходя из стоимости приобретаемой недвижимости и затрат, связанных с ее владением. Таким образом, полисом титульного страхования полностью покрываются все расходы, связанные с покупкой недвижимости. Особенностью данного страхования является то обстоятельство, что если даже к моменту вынесения судом решения о лишении права собственности договор страхования заканчивается, страховая компания продолжает нести ответственность по выплате возмещения.

Следует отметить, что особенностью юридической техники российских страховых компаний является привязка страховых рисков в договоре титульного страхования к недействительности

сделки с недвижимостью: в связи с незаконностью ее содержания, недееспособностью гражданина или неправопособностью юридического лица, несовершеннолетием участника сделки и т.д. Преимущества титульного страхования бесспорны. Страховая сумма при заключении договора рассчитывается исходя из стоимости приобретаемой недвижимости и затрат, связанных с ее владением. Типовые правила СОАО «Русский страховой центр» рекомендуют устанавливать лимит страхового возмещения по отдельному страховому случаю в размере, не превышающем «средней стоимости риелторской сделки». В данном случае речь идет о средней стоимости объектов недвижимости по данным органов технического учета. В случае совершения сделки с квартирой, рыночная стоимость которой значительно отличается от усредненных показателей, клиент рискует получить от страховой компании возмещение лишь части понесенных убытков. В таком случае все оставшееся должно взыскиваться с самого риелтора.

Вышеизложенное свидетельствует, что принципиальное отличие титульного страхования от традиционных его видов состоит в том, что при титульном страховании страховая компания гарантирует возмещение убытков, являющихся последствиями событий, имевших вероятность состояться в прошлом. Данная особенность есть лишь следствие так называемой актовой системы регистрации прав на недвижимость, отличающейся тем, что сделка с недвижимостью оспорима в любое время. При данном виде страхования титульный страховщик выступает на стороне клиента – приобретателя недвижимости и оказывает ему помощь в судебных органах с третьими лицами. Все судебные издержки покрываются полисом титульного страхования, в то время как при страховании профессиональной ответственности при оспаривании сделки сторонами являются продавец и покупатель. Страховщик будет выступать уже на стороне риелтора (т.е. против клиента), пытаясь доказать отсутствие оснований для привлечения риелтора к ответственности.

Таким образом, вопрос профессиональной ответственности риелтора перед клиентом должен представлять собой не только теоретическую концепцию, но и нормативно-правовое предписание. Даже оказывая информационные и консультационные услуги, риелтор как профессионал должен отвечать перед клиентом за все негативные последствия своих действий. Следует признать необходимым введение законодательного регулирования как профес-

сиональной ответственности риелторов, так и титульное страхование (имущественные интересы обладателя прав на недвижимость – полис страхования права собственности – страхования титула) в качестве условия допуска их на рынок риелторских услуг [10]. Целесообразность такого введения обуславливается, с одной стороны, страхованием профессиональной ответственности исполнителя риелторских услуг, которое защищает интересы клиента, гарантируя ему возмещение убытков, понесенных в связи с действиями (бездействием) исполнителя-риелтора, а с другой стороны, обеспечивает исполнителю определенный предел ответственности, не превышающий его имущественной возможности.

Литература

1. Кратенко М.В. Договор об оказании юридической помощи в современном гражданском законодательстве / под науч. ред. Б.Л. Хаскельберга. – М. : Статут, 2006. – 316 с.
2. Решение (апелляционное) Абаканского городского суда от 11.10.2004 г. // Архив Абаканского городского суда, 2004 г.
3. Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 23. 01 2004 г. // Архив Железнодорожного районного суда г. Красноярск, 2004 г.
4. Ситдикова Л.Б., Петрова Е.С. Содержание договора возмездного оказания риелторских услуг // Юридический мир. – 2012. – № 9. – С. 38–42.
5. Закон РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1 (в ред. от 28.07.2012 г.) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1992. № 15. Ст. 766; Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.
6. Мохов А.А., Капранова С.Ю., Акишева Г.Р. Страхование профессиональной ответственности и компенсация морального вреда // Юрист. – 2006. – № 6. – С. 25–28.
7. Батяев А.А. Справочник риелтора. URL: <http://hghltd.yandex.net/yandbtm?text> (дата обращения: 21.05.2013).
8. Ермаков Н. Риелторы сегодня. URL: <http://www.rieltor-mrw.ru/rieltory-segodnya> (дата обращения: 21.06.2013).
9. Нагибина М. Кто заплатит за ошибку риелтора? // Собственник. 04.04.2007. URL:<http://sob.ru/archive/kto-zaplatit-za-oshibku-rieltora> (дата обращения: 21.05.2013).
10. Ситдикова Л.Б. Проблемы страхования ответственности в сфере оказания риелторских услуг // Вестник МГПИУ. – 2013. – № 1. – С. 96–101.