

Дмитриева Полина Сергеевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Некоторые проблемы правового регулирования риелторской деятельности

Аннотация. Предметом анализа являются законодательство, регулирующие риелторскую деятельность и раскрытие возникающих проблем, а также практика их применения на территории Российской Федерации. Отмечается, что для улучшения ситуации на рынке недвижимости необходимо не только законодательное регулирование, но и активное участие самих риелторов в формировании профессиональных стандартов. Это позволит создать более безопасную и комфортную среду для всех участников сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: риелтор, риелторская деятельность, лицензирование риелторской деятельности, недвижимость, сделки с недвижимостью.

Объекты недвижимости на рынке выступают не просто как активы, но и как гарант экономической устойчивости и гражданского взаимодействия, обеспечивая базу для предпринимательской деятельности и решения жилищных вопросов граждан [3, с. 366].

Цифровизация сделок привела к значительному усложнению их правового регулирования. В связи с этим изменилась функция посредников: они вышли за рамки простой организации просмотров, став важнейшими фигурами рынка, которые минимизируют финансовые и юридические риски для участников сделки [4, с. 175].

Правовой статус риелторской деятельности остается размытым, находясь в серой зоне между возмездным оказанием услуг (глава 39 ГК РФ) и агентскими договорами (глава 51 ГК РФ). Отсутствие единых профессиональных стандартов и системы лицензирования создает вакуум регулирования.

В современной реальности пользователи рынка недвижимости всё активнее привлекают профессиональные агентства к сопровождению сделок купли-продажи, надеясь на экспертную поддержку. От специалистов ждут не просто содействия, а комплексного подхода: поиска наиболее выгодных вариантов реализации или приобретения объектов, безупречной юридической подготовки документов и надежной защиты интересов сторон от правовых рисков и действий недобросовестных партнеров.

Однако текущая правовая неопределенность создает существенные препятствия для работы риелторов, затрагивающие интересы как самих исполнителей, так и их заказчиков. Размытость определения «риелтор» открывает путь в профессию людям без должной квалификации и опыта, что ставит клиентов под угрозу стать жертвами мошеннических схем или ошибок некомпетентных сотрудников.

Главным вызовом остается отсутствие обязательного лицензирования для участников рынка недвижимости. Хотя тема контроля активно обсуждается учеными и законодателями, юридический статус этого инструмента до сих пор не урегулирован. Внедрение лицензирования позволило бы обеспечить строгое соблюдение норм права всеми участниками сделок, минимизировать риски злоупотреблений, и защитить права граждан и отсеять неквалифицированных игроков [2, с. 91].

Кроме того, введение лицензирования способствовало бы повышению профессионального престижа отрасли. Доступ к конфиденциальной информации, включая данные о госимуществе, сведения об организациях и персональные данные, был бы ограничен только лицами с подтвержденной квалификацией. В международной практике наличие лицензии и пройденное обучение являются обязательными условиями допуска к работе, что гарантирует определенный уровень компетенции. В России же, несмотря на бурный рост рынка недвижимости, законодательство не требует обязательной сертификации от риелторов. Это приводит к смешению профессионалов и дилетантов, существенно усложняя для клиентов выбор надежного исполнителя.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ (постановление Пленума от 28.06.2012 № 17), Закон о защите прав потребителей распространяется на посреднические услуги по подбору и оформлению сделок с недвижимостью, совершаемых для личных нужд [1, с. 110].

Следовательно, граждане вправе опираться на законодательство для защиты своих интересов. Однако это применимо исключительно к отношениям с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. При этом существенная доля риелторов функционирует в статусе физических лиц, включая самозанятых, что исключает их из-под действия рассматриваемого правового акта.

Кроме того, наблюдается проблема недостаточной защиты прав потребителей из-за дефицита действующих нормативных положений. Если возникает конфликтная ситуация, то большинство риелторов не обладают механизмами ответственности за свою профессиональную деятельность, что затрудняет для клиентов возможность взыскания ущерба, причиненного неправомерными действиями агентов.

Сегодня многие участники рынка недвижимости предпочитают самостоятельное проведение сделок, что ведет к снижению общего уровня профессионализма в отрасли. Дополнительно агенты часто лишены доступа к полному объему информации об объектах, что несет риск формирования ошибочных оценок.

Отсутствие данных о коммунальных долгах или обременениях может создать серьезные проблемы для покупателя, а рекомендации риелторов, не способных провести полную проверку, иногда оказываются невыгодными или рискованными для клиентов. В этой связи актуализируется вопрос о необходимости четкого законодательного регулирования деятельности риелторов. Российский рынок недвижимости переживает глубокий кризис. Отсутствие четкого законодательного регулирования превратило взаимодействие между покупателями и продавцами в сплошную проблему.

Итогом такого положения вещей становится полный хаос: уровень профессионализма исполнителей варьируется от выдающегося до критически низкого, а разрыв между опытными специалистами и неопытными новичками лишь

усугубляет ситуацию. Клиент, оказавшись в такой среде, рискует потерять не только средства, но и нервы, оставшись беззащитным перед лицом мошенничества или ошибок.

Правовая неопределенность лишает потребителя возможности защитить свои интересы через суды, а существующие стандарты остаются лишь теоретическими конструкциями, не имеющими реальной силы.

Единственным решением является синергия государственного контроля и самоорганизации профессионального сообщества. Только создание жестких работающих правил, а не просто бюрократических процедур, способно навести порядок. Введение строгих квалификационных требований выступает необходимым фильтром, отсеивающим непрофессионалов. Четкие регламенты и персональная ответственность за нарушения заставят риелторов действовать в рамках закона, а не полагаться на собственную совесть. Профессиональные объединения могут стать инструментом формирования единых этических норм, которые сегодня отсутствуют.

Сертификация и обучение позволят выделить компетентных экспертов на фоне дилетантов, которые постепенно исчезнут с рынка под давлением системы.

Доверие к рынку будет восстанавливаться постепенно. Повышение качества услуг сделает процесс покупки и аренды жилья прозрачным для всех участников - от крупных застройщиков до частных арендаторов.

Безопасность станет базовой нормой, а не роскошью для тех, кто готов платить за проверку документов юристами, вместо того чтобы доверять непроверенным риелторам. В условиях отсутствия четких правил рынок живет по законам джунглей, где побеждает сильнейший, а слабый всегда остается виноватым.

Для решения этих проблем необходимо внедрить законодательные инициативы, четко определяющие права и обязанности риелторов, а также механизмы контроля. Это может включать обязательную сертификацию, введение стандартов качества и создание профессиональных объединений, которые будут регулировать деятельность членов и защищать интересы заказчиков.

Параллельно с этим необходимо уделить особое внимание созданию и развитию программ профессиональной подготовки и повышения квалификации для

специалистов рынка недвижимости. Подобные меры станут ключевым фактором роста общего уровня профессионализма, что неизбежно отразится на улучшении качества предоставляемых услуг. Образовательные программы в данной области должны сочетать теоретическую базу с отработанными практическими навыками, позволяющими агентам оперативно и эффективно справляться с возникающими сложностями.

Подводя итог, можно утверждать, что работа риелтора выходит далеко за рамки простого посредничества при совершении сделок с объектами недвижимости. Это многогранный процесс, требующий глубокой экспертизы и соблюдения высоких стандартов профессионализма.

Формирование четкой правовой базы для регулирования этой сферы способно не только повысить качество услуг, но и укрепить доверие клиентов, что в совокупности станет мощным катализатором развития российского рынка недвижимости.

Литература

1. Ботова А. Роль актов толкования Верховного Суда РФ в развитии правоприменительной практики по делам о защите прав потребителей / Труды студенческого научного общества: сборник научных статей. Том 4; ред.кол.: Д. В. Рыбин (пред.), Е. В. Трофимов (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: Санкт-Петербургский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2025.
2. Грушевская Е.О. О лицензировании риэлтерской деятельности / Е. О. Грушевская // XVII итоговая студенческая научная конференция: Сборник статей конференции. В 4-х томах, Санкт-Петербург, 02 апреля 2025 года. – Санкт-Петербург: Всероссийский государственный университет юстиции, 2025. С. 89-94.
3. Елисов П.П., Устинов А.А. Характеристика недвижимого имущества как объекта гражданских прав // Право и государство: теория и практика. 2025. № 6. С. 366-367.
4. Кузнецов В.В. Цифровизация и её влияние на формы сделок // Вопросы российской юстиции. 2025. № 35. С. 171-181.