

На правах рукописи

**Накушнова Елена Викторовна**

**ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ  
В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ**

12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право, семейное право,  
международное частное право

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**

диссертации

на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Саратов, 2010 г.

Работа выполнена на кафедре гражданского права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права»

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор  
Баринов Николай Алексеевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор  
Долинская Владимира Владимировна

кандидат юридических наук, доцент  
Вятчин Владимир Анатольевич

Ведущая организация: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Волгоградский государственный университет»

Защита состоится \_\_\_\_\_ года в \_\_\_\_\_ часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, ауд. 102.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная академия права».

Автореферат разослан «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
доктор юридических наук

Е.В. Вавилин

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Обязательственные отношения по возмездному оказанию услуг заняли прочное место в гражданском обороте современной России, не составляют в этом исключение и обязательства по оказанию риэлторских услуг на рынке недвижимости. За последнее десятилетие в России сформировалась довольно значительная по численности корпорация профессиональных посредников на рынке недвижимости – риэлторов, специализирующихся на таком виде предпринимательской деятельности, который заключается в предоставлении услуг по поиску вариантов по сделкам с недвижимостью (договоры купли-продажи, найма, аренды и пр.), оценке объекта недвижимости, юридическому сопровождению сделки, оформлению правоустанавливающих документов и т.д.

Безусловно, деятельность профессиональных субъектов рынка недвижимости – риэлторов необходима, т.к. позволяет участникам гражданского оборота, экономя время и средства, получать разнообразные услуги, касающиеся операций с недвижимым имуществом. Но при этом данная деятельность, равно как и любая другая профессиональная предпринимательская деятельность, должна четко и детально регулироваться государством. Эффективное законодательное регулирование договорных отношений между риэлторами и их клиентами позволит не только оградить участников сделок с недвижимым имуществом от мошеннических действий, но и гарантировать получение ими действительно профессиональных и качественных услуг.

Несмотря на то, что договорные обязательства по оказанию риэлторских услуг занимают все более заметное место в системе обязательственных отношений, при этом, с правовой точки зрения, они по-прежнему остаются не достаточно урегулированным в действующем законодательстве: в гл. 39 ГК РФ договор оказания риэлторских услуг вообще не выделен как таковой, отсутствует легальное определение данного договора, а риэлторские услуги никак не урегулированы на уровне специального законодательства.

Отсутствие какого-либо нормативно-правового акта, регулирующего оказание риэлторских услуг на рынке недвижимости, в т.ч. специального федерального закона, определяющего правовые основы государственного регулирования риэлторской деятельности, делает практически невозможным осуществление действенного контроля за риэлторами. Подобная ситуация приводит к тому, что заказчики риэлторских услуг на рынке недвижимости оказываются фактически не защищенными от действий недобросовестных риэлторов, а сама риэлторская деятельность полностью выходит из сферы правового регулирования государства. Последствия этого всем хорошо известны – криминализация рынка недвижимости, рост числа так называемых «серых» риэлторов, мошенничество с жильем и т.д.

Потребность в регламентации профессиональной деятельности риэлторов столь очевидна, что в настоящее время, в виду отсутствия правового регулирования рассматриваемой деятельности со стороны государства, данная функция переходит к саморегулируемым общественным объединениям риэл-

торов – гильдиям и ассоциациям, которые и, прежде всего, Российская Гильдия риэлторов (РГР), разрабатывают и повсеместно используют в своей практической деятельности так называемые профессиональные стандарты деятельности. Данные стандарты с учетом накопленного практического опыта регламентируют договорные отношения риэлтора и клиента (заказчика, потребителя) в процессе подготовки и проведения сделки с недвижимостью. Однако приходится констатировать, что подобных стандартов явно недостаточно для полноценного регулирования обязательств по оказанию риэлторских услуг. Так, риэлторы определяют характер договора с клиентом самым различным образом: «об оказании риэлторских услуг», «о посреднических услугах при продаже жилого помещения», «об оказании информационно-аналитических услуг на рынке недвижимости», «партнерское соглашение». А некоторые риэлторы вообще не дают никакого названия договору. Можно сказать, что лишь в редких случаях наименование договора адекватно отражает характер и объем обязанностей агентства. Юридическая чистота сделки в сознании риэлтора также сильно отличается от того образа, который предлагается в научной литературе. В соответствии с п. 1.2.5 Стандартов профессиональной деятельности риэлтор может, но не обязан давать оценку правоустанавливающим документам на объект недвижимости, если документы оформлены надлежащим образом и по внешним признакам не вызывают сомнений в подлинности. Риэлтор также не обязан предпринимать какие-либо действия по выявлению скрытых дефектов объекта недвижимости и, вообще давать советы клиентам по вопросам, которые прямо не обозначены в его обязанностях по условиям договора (п. 1.2.6 Стандартов). Поэтому сложно требовать от риэлтора, чтобы он получил справку из соответствующего органа, подтверждающую подлинность правоустанавливающих документов продавца, проверил дееспособность другого участника сделки путем запроса в суд по месту его жительства, выяснил, нет ли у него каких-либо вынужденных мотивов для совершения сделки, которые в будущем позволили бы ее оспорить, если все эти обязанности не будут включены в договор. Риэлтор, действующий от лица клиента при совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости или прав на него, действует лишь как представитель заказчика риэлторских услуг в рамках ответственности, возложенной на него соответствующим договором (п. 1.2.9 Стандартов). В связи с этим можно сказать, что мера ответственности риэлтора устанавливается исключительно только лишь в силу условий договора заключаемого риэлтором с заказчиком, т.е. по инициативе самого риэлтора. Ведь специальной правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств риэлтором по договору оказания риэлторских услуг действующим законодательством не предусмотрено. На практике во избежание расширенного толкования условия о предмете договора агентства недвижимости стараются и вовсе исключить из договора обязанности, с которыми связан высокий риск причинения ущерба клиенту.

Формирование в России корпорации профессиональных участников рынка недвижимости, добровольно подчинивших свою деятельность Кодексу

этики и Стандартам профессионального поведения, является положительной тенденцией, как и любой институционный процесс. Но этого явно недостаточно для регулирования отношений складывающихся на рынке недвижимости – необходимо специальное правовое регулирование риэлторской деятельности со стороны государства.

В настоящее время ведется работа над проектом Федерального закона о риэлторской деятельности. Одноименные законы приняты либо находятся на стадии рассмотрения в ряде субъектов РФ (Москва, Челябинск), в Республике Беларусь, Кыргызстане, при этом они значительно различаются относительно концепции контроля за риэлторской деятельностью (лицензирование либо аккредитация органами самоуправления) и форм ее осуществления (в индивидуальном порядке либо через агентства). Вместо четкого определения понятия и признаков риэлторской деятельности предпочтение отдается простому перечислению услуг, относимых к риэлторским: деятельность в качестве агента, поверенного, комиссионера, дилера, посредника при заключении сделок с недвижимым имуществом, доверительного управляющего и т.д. Как видно в перечне присутствуют довольно разнородные услуги (представительство и дилерская деятельность, услуги фактического характера при консультировании и юридического – по договору поручения, комиссии). При этом не определяются особенности каждого вида риэлторских услуг, не проводится строгое разграничение между отдельными видами профессиональной деятельности риэлтора.

Все вышеизложенное определило выбор темы диссертационного исследования и ее актуальность.

**Степень научной разработанности темы исследования.** На современном этапе правового регулирования оказания риэлторских услуг и соответствующей группы обязательств не появилось ни одного монографического, диссертационного исследования, посвященного непосредственно исследованию общего понятия риэлторских услуг, специфики данного типа обязательств и, прежде всего, договора оказания риэлторских услуг. Имеющиеся взгляды по отдельным рассматриваемым вопросам излагаются в статьях Р.Н. Шумова, Т. Родионовой, А.В. Поминова, Г. Макарова, И.В. Зверева, В. Васильева, Е.В. Шаклеиной, А. Берегова, М.В. Кратенко, Т.В. Хомухиной, А.А. Батяева. Работы указанных авторов имеют определенное значение, но в рассматриваемом аспекте и объеме не влияют на существо диссертации.

В целом сфере услуг как одной из наиболее значимых социальных сфер, общим вопросам определения понятия услуг и особенностей правового регулирования обязательств по оказанию услуг было посвящено достаточно большое количество работ в дореволюционный и советский периоды. В разное время по этой тематике публиковались работы А.Ю. Кабалкина, Н.А. Барина, М.В. Кротова, Е.Д. Шешенина, А.Е. Шерстобитова, М.И. Брагинского, О.С. Иоффе, А.М. Гуляева, Л.С. Таля и др. Однако в понятие сферы услуг включались преимущественно лишь услуги населению, что неоправданно сужало объект исследования. После принятия ГК РФ проблемы гражданско-правового регулирования отношений по оказанию услуг рассматриваются

большинством ученых (М.И. Брагинским, М.Н. Малейной, Е.Г. Шабловой, Д.И. Степановым и др.) преимущественно в рамках института возмездного оказания услуг, что также не позволяет охватить все многообразие данного явления. Правовому регулированию отношений по оказанию отдельных видов услуг посвящены диссертационные исследования Д.И. Степанова («Услуги как объект гражданских прав»), Т.И. Ильиной («Обязательства по оказанию правовых услуг в РФ»), С.А. Спиридонова («Посредничество как комплексный институт гражданского права РФ»), Л.В. Санниковой («Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве»).

Однако в рассматриваемом аспекте и объеме исследования на монографическом и диссертационном уровне не проводились. Имеющиеся работы посвящены отдельным вопросам, комплексные исследования отсутствуют.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Цель диссертационного исследования состоит в разработке концепции гражданско-правового регулирования отношений по оказанию риэлторских услуг, построении законодательной модели договора оказания риэлторских услуг в РФ. Исходя из указанной цели, диссертантом ставились и решались следующие задачи:

1) проанализировать историко-правовое развитие института возмездного оказания услуг;

2) выявить сущность договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг, определить их место в системе гражданско-правовых договоров;

3) рассмотреть особенности правового регулирования риэлторских услуг в законодательстве нашей страны и обозначить пробелы в правовом регулировании рассматриваемых отношений, обосновав необходимость принятия Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ» в целях установления специального правового регулирования такой деятельности;

4) установить конкретные формы, способы законодательного регулирования риэлторской деятельности, определив концепцию контроля за осуществлением данной деятельности исходя из выявленных особенностей правового регулирования и природы рассматриваемых отношений;

5) проанализировать сущность, природу, особенности риэлторской деятельности, определить виды риэлторских услуг, проведя их классификацию, для создания правового понятийного аппарата, определяющего отношения в рассматриваемой сфере;

6) охарактеризовать юридическую природу, признаки, предмет, элементы, условия и содержание договора оказания риэлторских услуг;

7) провести анализ форм и способов защиты имущественных интересов риэлторов и заказчиков (потребителей, клиентов) риэлторских услуг;

8) исследовать порядок заключения и прекращения договора оказания риэлторских услуг;

9) выявить особенности регулирования ответственности сторон по договору оказания риэлторских услуг.

**Объектом диссертационного исследования** выступают общественные отношения, связанные с оказанием риэлторских услуг, рассмотренные в теоретическом и практическом аспектах. **Предметом диссертационного ис-**

**следования** являются нормативно-правовые акты, регулирующие обязательства по возмездному оказанию услуг, правоприменительная практика в сфере оказания риэлторских услуг и результаты научных исследований, полученных другими авторами по данной теме.

**Методология диссертационного исследования.** При проведении научного исследования использовались как общенаучные, так и частнонаучные методы исследования: историко-правовой, логико-юридический, лингвистический, а также методы сравнительного правоведения, системного анализа и ряд других.

**Теоретическую основу диссертационного исследования** составили труды отечественных специалистов в области теории права и гражданского права: Т.Е. Абовой, С.С. Алексеева, Н.А. Баринаова, И.Л. Брауде, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, В.А. Кабатова, О.С. Красавчикова, М.В. Кротова, О.Н. Садикова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.Г. Шабловой, А.Е. Шерстобитова, Е.Д. Шешенина и др. Использовались в работе труды дореволюционных цивилистов: К.А. Анненкова, Л.С. Таля, Г.Ф. Шершеневича и др. Отдельные вопросы диссертационного исследования, особенно касающиеся определения правовой природы, специфики исполнения обязательств по оказанию услуг, рассматривались в работах Е.Д. Шешенина, Л.В. Санниковой, Т.В. Лариной, Е.Г. Шабловой, Ю. Романца, Д.И. Степанова, Е.П. Грушевой, С.А. Спиридонова, Т.И. Ильиной и др.

**Нормативно-правовую основу диссертационного исследования** составили Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях, а также другие федеральные законы РФ, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, иные подзаконные акты, регулирующие обязательства по возмездному оказанию услуг. В работе проанализировано законодательство некоторых зарубежных стран в сфере регулирования риэлторских услуг (США, Германии, Франции, Голландии и др.), а также стран СНГ, в частности, Закон Кыргызской Республики «О риэлторской деятельности в Кыргызской Республике», Указ Президента Республики Беларусь «О риэлторской деятельности в Республике Беларусь».

**Эмпирическую основу диссертационного исследования** составили Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ по вопросам, связанным с применением части первой ГК РФ, рассмотрения судами дел о защите прав потребителей, а также решения и частные определения районных судов г. Ульяновска, статистические данные.

**Научная новизна.** Диссертация является монографическим исследованием, в котором представлена концепция гражданско-правового регулирования отношений по оказанию риэлторских услуг, сформирована модель законодательного регулирования договора оказания риэлторских услуг в РФ. Это комплексное исследование, впервые проведенное в науке гражданского права. В диссертации впервые разработан общий правовой режим риэлторских услуг, который может использоваться в целях унификации правового регулирования посреднических услуг. Новизна работы состоит и в комплексном подходе к исследованию обязательств об оказании риэлторских услуг,

позволившем охватить как обязательства, получившие правовую регламентацию в отдельных главах ГК РФ, так и не получившие таковую, как риэлторские услуги. Кроме того, новизна исследования так же заключается и в том, что в работе представлен впервые ряд новых дефиниций и категорий, разработанных диссертантом, в частности, риэлторской деятельности, договора оказания риэлторских услуг, его предмета, субъектов и др. В диссертации представлена авторская классификация риэлторских услуг.

**Проведенное исследование позволило сформулировать следующие положения, выносимые на защиту:**

1. Создана современная научная концепция обязательств по оказанию риэлторских услуг, сущность которой состоит в теоретической разработке особого вида услуг – риэлторских, характеризующихся возмездным оказанием услуг в социально-экономической сфере при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости.

2. Сформулированы и обоснованы основные понятия и категории, определяющие сущность, юридическую природу риэлторской деятельности, риэлторских услуг:

риэлтор – это лицо (физическое или юридическое), зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, являющееся профессиональным участником рынка недвижимости, осуществляющее коммерческую деятельность по оказанию услуг на рынке недвижимого имущества, на основании специального разрешения (лицензии) с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг (риэлторских услуг), застраховавшее свою профессиональную ответственность;

риэлторская организация (фирма) – это коммерческая организация, являющаяся профессиональным участником рынка недвижимости, прошедшая в установленном порядке процедуру аккредитации и предоставляющая комплекс риэлторских услуг в сфере оборота объектов недвижимости и управления недвижимостью на основании специального разрешения – лицензии, застраховавшая свою профессиональную ответственность;

риэлтор-индивидуальный предприниматель – это физическое лицо, являющееся профессиональным участником рынка недвижимости, осуществляющее предпринимательскую деятельность на рынке недвижимого имущества без образования юридического лица, зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, предоставляющее комплекс риэлторских услуг в сфере оборота объектов недвижимости и управления недвижимостью на основании специального разрешения – лицензии, застраховавшее свою профессиональную ответственность;

рынок недвижимости – это совокупность гражданско-правовых сделок, предметом которых являются объекты недвижимого имущества и права на них;

объект недвижимости – недвижимое имущество, зарегистрированное в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней;

потребитель риэлторских услуг – физическое или юридическое лицо, заключившее с риэлтором договор оказания риэлторских услуг;

риэлторская деятельность – это осуществляемая постоянно или систематически посредническая предпринимательская деятельность по возмездному оказанию услуг, в т.ч. и информационных услуг, при совершении гражданских сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, в т.ч. по приобретению, продаже, найму, аренде и обмену объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

3. Сделан вывод о том, что правовое регулирование договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг должно осуществляться следующим образом: общее правовое регулирование – гл. 39 ГК РФ, а специальное регулирование – на основе принятия Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ».

4. Разработана классификация риэлторских услуг по следующим основаниям.

По характеру деятельности риэлтора:

услуги фактического характера (фактические действия риэлтора посредника, направленные на сведение двух или нескольких контрагентов, подготовку сделки между ними и при этом не состоящие в изъятии воли посредником, в частности, организация и проведение согласования условий предстоящей сделки);

услуги юридического характера (поручение, комиссия);

услуги как юридического, так и фактического характера (агентирование, доверительное управление недвижимым имуществом).

По основаниям регулирования риэлторских услуг:

услуги, регулируемые нормативными актами (агентирование, комиссия, доверительное управление, иные посреднические услуги, поручение, действие в чужом интересе без поручения, совершение иных актов представительства);

иные возмездные услуги, регулируемые в рамках договора оказания риэлторских услуг (консультационные услуги, услуги по изучению конъюнктуры рынка, рекламные и иные возмездные услуги, сопутствующие гражданскому обороту недвижимого имущества, в т.ч. юридические услуги, которые позволяют обеспечить так называемую «юридическую чистоту сделки»).

По характеру правового статуса риэлтора в процессе оказания риэлторских услуг:

представительские услуги (агентирование, в случаях, когда агент-представитель действует за вознаграждение от имени, за счет и в интересах принципала с целью получения значимых для последнего результатов, поручение и иная представительская деятельность);

посреднические услуги (агентирование, в случаях, когда агент-посредник, совершает от своего имени за вознаграждение, по поручению и в интересах другого лица (принципала) и за его счет фактические и/или юридические действия, комиссия, доверительное управление недвижимым имуществом).

5. Разработаны требования, предъявляемые к исполнителю риэлторских услуг, как стороне рассматриваемого договора: наличие лицензии, на

предоставление соответствующих видов услуг; прохождение сертификации предоставляемых услуг; регистрация в уполномоченных государственных органах в качестве юридического лица (коммерческой организации) или индивидуального предпринимателя, профессионально и систематически осуществляющих возмездное оказание услуг на рынке недвижимости; прохождение в установленном законом порядке процедуры аккредитации; получение всеми штатными работниками риэлторской фирмы и индивидуального предпринимателя-риэлтора свидетельств об аттестации, выданных в установленном законодательством порядке.

6. Сформулированы существенные условия договора оказания риэлторских услуг: предмет (конкретные услуги, предоставляемые риэлтором, его полномочия в представлении интересов заказчика (потребителя) в отношениях с третьими лицами); цена (стоимость, способ и порядок оплаты услуг риэлтора); срок исполнения обязательств контрагентами; предоставление риэлтором клиенту отчета о совершенных действиях по оказанию услуг и порядок его предоставления. Отсутствие указанных условий в договоре влечет за собой признание его незаключенным.

7. Предлагается следующее определение договора оказания риэлторских услуг: «по договору оказания риэлторских услуг исполнитель (риэлтор) обязуется по заданию заказчика (потребителя) оказать услуги, при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, а заказчик (потребитель) – обязуется оплатить эти услуги». Конституирующими признаками, позволяющими выделить данный договор из массы однородных договоров возмездного оказания услуг, выступают:

предмет договора – услуги, предоставляемые при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, в т.ч. по приобретению, продаже и обмену объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством;

стороны договора – коммерческие организации, индивидуальные предприниматели, осуществляющие постоянно или систематически посредническую предпринимательскую деятельность по возмездному оказанию риэлторских услуг, и потребители (физические или юридические лица), приобретающие предоставляемые услуги;

данный договор предполагается заключенным, прежде всего, в интересах потребителя, поскольку совершается именно «за счет» потребителя.

Соответствие указанным признакам должно стать непременным условием применения положений Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ» к конкретному договору.

8. Предлагается закрепить в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ» следующие положения:

обязательное лицензирование риэлторской деятельности, которое должно осуществляться федеральным органом исполнительной власти – Минфином России в соответствии с действующим Федеральным Законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», а особенности лицензи-

рования – отражены в Положении о лицензировании риэлторской деятельности, утверждаемом Правительством РФ. Обязательными условиями получения лицензии должны стать страхование профессиональной (гражданской) ответственности риэлторов путем заключения договора страхования в зависимости от предоставляемых риэлтором услуг либо по конкретному договору оказания риэлторских услуг и проведение аттестации специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность, аттестационной комиссией при лицензирующем органе субъекта РФ;

обязательное наличие договора страхования профессиональной ответственности риэлтора при совершении операций с недвижимым имуществом, который, в свою очередь, является условием получения лицензии на осуществление риэлторской деятельности;

проверка уровня знаний и квалификации (аттестация) кандидатов в профессиональные риэлторы является одним из требований и условий последующего получения лицензии риэлторской фирмой и риэлтором индивидуальным предпринимателем. Аттестация должна проводиться аттестационной комиссией при лицензирующем органе субъекта РФ. Положение об аттестационной комиссии и порядке прохождения аттестации должно утверждаться Правительством РФ;

обязательное заключение договора оказания риэлторских услуг в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования повлечет за собой ничтожность рассматриваемого договора. Автором предлагается разработанный проект Типового договора оказания риэлторских услуг.

**Теоретическое значение диссертационного исследования** заключается в том, что содержащиеся в нем положения и выводы могут быть использованы для дальнейшего развития учения об услугах в науке гражданского права. Полученные в ходе исследования результаты могут послужить теоретической основой для разработки законодательства об отдельных типах (видах) обязательств по оказанию услуг.

**Практическое значение диссертационного исследования** состоит в том, что сформулированные в работе предложения по совершенствованию законодательства об оказании риэлторских услуг могут быть применены в правотворческой и правоприменительной деятельности.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена, рассмотрена и одобрена на кафедре гражданского права Саратовской государственной академии права. Научные результаты диссертационного исследования опубликованы в ведущих рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК РФ, и иных научных изданиях. Материалы диссертационного исследования применялись в учебном процессе при чтении лекций, ведении семинарских и практических занятий по курсу «Гражданское право», «Договорное право» на юридическом факультете Ульяновского государственного педагогического университета им. И.Н. Ульянова.

**Структура работы** представляется продуманной и обоснованной с логических позиций. Она обусловлена целью и поставленными задачами исследова-

дования. Диссертация состоит из введения, двух глав, объединяющих восемь параграфов, списка использованных источников, литературы и приложения, содержащего проект Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ» и типовой договор оказания риэлторских услуг.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы, раскрываются цель, задачи, объект, предмет, методологические, теоретические и эмпирические основы исследования, выявляется теоретическая и практическая значимость работы, характеризуется научная новизна, формулируются положения, выносимые на защиту, приводятся сведения о научной и практической апробации полученных результатов.

**Первая глава «Обязательства по оказанию риэлторских услуг в гражданском праве России»** посвящена анализу сущности и особенностей договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг, определению их места в системе гражданско-правовых договоров, а также выявлению специфики их правового регулирования в действующем законодательстве. Самостоятельным направлением исследования также выступает определение понятия риэлторской деятельности, оказываемых риэлторских услуг, классификация отдельных видов таких услуг, имеющее целью построение понятийного аппарата, необходимого для более точного и эффективного законодательного регулирования рассматриваемых договорных обязательств.

Первый параграф «Обязательства по оказанию услуг: историко-правовой аспект» содержит ретроспективный анализ развития института возмездного оказания услуг, позволяющий не только выявить общие, существенные (родовые) признаки всех обязательств по возмездному оказанию услуг, к которым относятся и договорные обязательства по оказанию риэлторских услуг, но и создать целостную картину развития законодательного регулирования данных обязательств. При этом диссертант приходит к следующему. Отношения по оказанию услуг развивались на протяжении тысячелетий, однако в кодифицированных актах, за редким исключением, специальные нормы, посвященные регулированию указанных отношений, чаще всего отсутствовали. В законодательстве регламентировались лишь отдельные разновидности договоров оказания услуг, признанные в силу присущих им особенностей самостоятельными договорами: поручение, комиссия и т.п.

Долгое время категории «услуга» и «работа» рассматривались как синонимы, а обязательства по оказанию услуг не получали соответствующей правовой регламентации, например, рассматривались в рамках договора личного найма, а затем и подряда. Постепенно договор оказания услуг приобрел самостоятельное значение. Однако, в частности, в советский период происходило развитие правового регулирования лишь отдельных видов услуг, прежде всего, связанных с обслуживанием населения, что необоснованно сужало законодательное регулирование рассматриваемых отношений. Только с приня-

тием ГК РФ, включившего специальную главу «Возмездное оказание услуг» и одновременно существенно расширившего набор выделенных в соответствующие главы отдельных видов договоров, которые могут быть отнесены к обязательствам по возмездному оказанию услуг, началось активное развитие рассматриваемых отношений в качестве самостоятельного договорного типа. При этом субсидиарное применение положений о подряде (ст. 702-729 ГК РФ), о бытовом подряде (ст. 730-739 ГК РФ) к договору возмездного оказания услуг (если упомянутые нормы не противоречат ст. 779-782 ГК РФ, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг) не влияет на признание всей совокупности норм, регулирующих договорные отношения возмездного оказания услуг, в качестве самостоятельного правового института. Незначительное число статей (их всего пять), включенных в гл. 39 ГК РФ, также не влияет на сформулированный выше вывод.

Учитывая устойчивую тенденцию диверсификации услуг в современной экономике, диссертант считает, что правовой институт возмездного оказания услуг будет одним из самых динамично развивающихся гражданско-правовых институтов. Современный период, по мнению автора, можно также назвать временем интенсивного формирования нормативных моделей договорных отношений возмездного оказания услуг, которые могут претендовать на самостоятельную типологическую принадлежность в будущем.

Во втором параграфе «Сущность обязательств по оказанию риэлторских услуг, их место в системе гражданско-правовых договоров» рассматривается сущность, правовая природа и специфика обязательств по оказанию риэлторских услуг. Данные обязательства входят в группу договорных обязательств, общими признаками которых являются особенности объекта обязательства – услуги нематериального характера, специфика связи услуги с личностью услугодателя.

Выступая объектом рассматриваемых обязательств, услуги имеют свои признаки, отличающие их от таких во многом схожих объектов, как работа и вещи: не имеют вещественного результата и зачастую обладают свойством неосвязаемости, проявляясь в полученном полезном эффекте (заказчик заинтересован в получении именно нематериального результата при совершении действий исполнителем при оказании услуги), их невозможно обособить, отделить от источника (деятельности исполнителя), оказываемые конкретным исполнителем, они индивидуализируются, становятся в известной мере уникальными – «эксклюзивными», для них характерны синхронность оказания и получения, несохраняемость и «моментальная потребляемость», неустойчивость качества и возмездность.

По мнению автора, отсутствие в действующем законодательстве легального определения услуги как таковой, приводит к тому, что понятие «услуга» в российском праве имеет довольно размытые границы, по-разному толкуется учеными и практиками, обладает множеством смысловых оттенков.

Диссертантом обоснованно сделан вывод о двойственной правовой природе категории услуги. В гражданском праве услуги выступают в качестве

объекта гражданско-правового регулирования и в качестве объекта гражданских прав.

Услуги как объект гражданско-правового регулирования представляют собой определенную группу общественных отношений, экономическая сущность которых заключается в осуществлении определенных видов деятельности, направленных на удовлетворение потребностей участников имущественного оборота. Данные отношения могут опосредоваться различными по своей правовой природе гражданско-правовыми обязательствами, а соответственно их объектами могут быть как услуги, так и иные блага. Именно в этом значении в гражданском законодательстве употребляются такие понятия как финансовые услуги, банковские услуги, посреднические услуги, жилищно-коммунальные услуги и т.п. Было бы неверно полагать, что все они могут быть урегулированы в рамках обязательства об оказании услуг. При таком подходе игнорируется правовая природа данных явлений, которую следует искать, прежде всего, в тех благах, по поводу которых участники данных отношений осуществляют свою деятельность.

Услуги как объект гражданских прав выступают в гражданско-правовом обязательстве в качестве объекта, что и определяет, в конечном счете, его правовую природу как обязательства по оказанию услуг. Так, обязательством оказания риэлторских услуг опосредуются отношения по оказанию риэлторских услуг. Объектом данного обязательства признаются услуги, что позволяет определять его правовую природу как обязательства об оказании услуг. В связи с этим, правовая сущность услуг может быть в полной мере раскрыта через такую правовую категорию как объект гражданских прав. Таким образом, услуги (в т.ч. риэлторские) как объект гражданских прав – это действия или деятельность услугодателя по сохранению или изменению состояния неимущественных благ (имущественных прав, информации, иных нематериальных благ), направленные на получение полезного для услугополучателя необратимого нематериального результата, проявляющегося в изменении или сохранении свойств или отношений. Результатом услуг выступает выраженное в том или ином виде сохраненное или измененное состояние неимущественного блага, достигнутое в процессе оказания соответствующей услуги в пользу услугополучателя.

Услуга как объект договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг обладает следующими признаками: не имеет вещественного результата, в связи с чем риэлтор может гарантировать только результат своих действий по оказанию услуги, но не гарантирует достижение предполагаемого полезного эффекта использования результата услуги клиентом (потребителем услуги); ее невозможно обособить, отделить от источника (деятельности исполнителя), оказываемая конкретным исполнителем, она индивидуализируется, становится в известной мере уникальной – эксклюзивной, для нее характерна синхронность оказания и получения, несохраняемость и «моментальная потребляемость», неустойчивость качества и возмездность.

В параграфе выделены и раскрыты особенности, присущие договорным обязательствам по оказанию риэлторских услуг, а также проведен ана-

лиз места и роли таких обязательств в системе гражданско-правовых договоров. При этом, по мнению диссертанта, договор оказания риэлторских услуг, еще не сформировался как самостоятельный договорный тип, о чем свидетельствуют отсутствие понимания правовой сущности риэлторских услуг, риэлторской деятельности, не разработанность классификации риэлторских услуг. В связи с этим вопрос о его правовой природе не может быть разрешен однозначно. Использование категории риэлторские услуги оправданно лишь в значении объекта правового регулирования, под которым понимается определенный круг общественных отношений по оказанию риэлторских услуг, опосредуемый разнообразными по правовой природе обязательственными конструкциями.

В третьем параграфе «Проблемы правового регулирования риэлторских услуг» указывается, что правовое регулирование договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг имеет следующие особенности: общее правовое регулирование договора оказания риэлторских услуг осуществляется гл. 39 ГК РФ, которая распространяют свое действие в равной мере на любой договор оказания услуг, отличающийся тремя родовыми признаками: а) предмет договора составляют услуги, б) предоставляемые за плату, в) такой договор особо не урегулирован положениями ГК РФ. При этом автор подчеркивает, что специальное регулирование риэлторских услуг должно осуществляться нормативными актами, находящимися за пределами ГК РФ, прежде всего, принимаемым Федеральным законом «О риэлторской деятельности в РФ».

Детальное и четкое правовое регулирование риэлторской деятельности, оказываемых риэлторами услуг в настоящее время является необходимым в целях защиты заказчиков (клиентов, потребителей) таких услуг на рынке недвижимости, т.к. отсутствие «специального» законодательства, регулирующего правоотношения «риэлтор – потребитель (клиент)» стимулирует рост числа недобросовестных риэлторов, осуществляющих мошенническую деятельность.

В условиях отсутствия правового регулирования риэлторской деятельности со стороны государства на практике данная функция переходит к саморегулируемым общественным объединениям риэлторов – гильдиям и ассоциациям, среди которых важную роль играет Российская Гильдия риэлторов, которые разрабатывают систему добровольной сертификации, призванную создать некий кодекс правил и этических норм, приемлемых для всех участников рынка недвижимости. Проведя подробный анализ профессиональных стандартов риэлторской деятельности, положений системы добровольной сертификации риэлторов в России, диссертант доказывает недостаточность существующего «саморегулирования» указанных отношений профессиональными субъектами рынка недвижимости.

По мнению автора эффективная и целенаправленная регламентация риэлторской деятельности в нашей стране возможна как удачное сочетание государственного (законодательного) и негосударственного (на уровне саморегулируемых организаций риэлторов) регулирования рассматриваемой деятельности, которые должны гармонично взаимодополнять друг друга. Госу-

дарственное регулирование должно строиться путем принятия Федерального Закона «О риэлторской деятельности в РФ», с учетом уже накопленного в нашей стране опыта законодательного регулирования такой деятельности и использованием зарубежного опыта регулирования рассматриваемых отношений, в частности, США, Германии, Франции, Кыргызской Республики и Республики Беларусь, а негосударственное регулирование – на основе системы добровольной сертификации риэлторских услуг на рынке недвижимости.

Принятие Федерального Закона «О риэлторской деятельности в РФ» ставит вопрос о введении обязательного лицензирования риэлторской деятельности, которое было отменено в 2002 г. Автором отмечается, что проблема обязательного лицензирования риэлторской деятельности в настоящее время является дискуссионной. Критикуя взгляды противников лицензирования, автор утверждает, что введение обязательного лицензирования риэлторской деятельности может гармонично сосуществовать с системой добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, т.к. лицензирование, в отличие от добровольной сертификации риэлторской деятельности, направлено на обеспечение единой государственной политики по защите прав граждан и юридических лиц, их законных интересов, в сфере услуг, предоставляемыми риэлторами, и позволит создать дополнительные механизмы регулирования предпринимательской деятельности с целью исключения на рынке недвижимости недобросовестного предпринимательства.

Лицензирование риэлторской деятельности должно осуществляться федеральным органом исполнительной власти – Минфином России в соответствии с действующим Федеральным Законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», а особенности лицензирования – отражены в Положении о лицензировании риэлторской деятельности, утверждаемом Правительством РФ.

Обязательными условиями получения лицензии должны стать проведение аттестации специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность, и страхование профессиональной ответственности риэлторов путем заключения договора страхования по конкретному виду риэлторской деятельности или договору оказания риэлторских услуг, что должно быть также закреплено в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ».

Проблемы, связанные с рисковым характером риэлторской деятельности, необходимостью защиты имущественных интересов риэлторов и их клиентов должны решаться с помощью института страхования. Автором предложено закрепить в Федеральном Законе «О риэлторской деятельности в РФ» обязательное наличие договора страхования профессиональной ответственности риэлтора при совершении операций с недвижимым имуществом, что, в свою очередь, будет являться условием получения лицензии на осуществление риэлторской деятельности.

Четвертый параграф «Понятие и виды риэлторских услуг» содержит разработанные автором понятия, отражающие сущность, особенности риэлторской деятельности и ее субъектов, закрепляемые в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ». В параграфе в полной мере раскрываются и харак-

теризуются принципы риэлторской деятельности, проводится классификация видов риэлторских услуг по различным основаниям, рассматриваются вопросы профессионального обучения риэлторов и их аттестация как специалистов, которые должны наряду с обязательным лицензированием риэлторской деятельности и страхованием профессиональной ответственности риэлторов стать гарантией прав и законных интересов потребителей риэлторских услуг на рынке недвижимости. Так, диссертант выделяет следующие основные принципы защиты прав и интересов физических и юридических лиц, выступающих потребителями риэлторских услуг: 1) требование высокого качества оказываемых риэлторских услуг; 2) высокая профессиональная подготовка риэлторов; 3) обеспеченность потребителей полной информацией об осуществлении риэлторской деятельности.

Диссертант выделяет следующие виды риэлторских услуг, оказываемые при осуществлении риэлторской деятельности на практике:

- консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости (в частности консультации по оценке стоимости объекта недвижимости, по предпродажной подготовке объекта, по оформлению, заключению, исполнению сделки, интересующей клиента), о процедуре получения ипотечного кредита и особенностях покупки жилья с использованием ипотеки (помощь в выборе ипотечной программы);

- информационные (в частности предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, о техническом и правовом состоянии интересующего клиента объекта недвижимости; предварительное ознакомление клиента с ситуацией на рынке недвижимости);

- подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;

- юридическое сопровождение сделки: организация и проведение согласования условий предстоящей сделки, составление договоров купли - продажи, мены, дарения, интересующих клиента, согласование существенных условий будущего договора между владельцем объекта недвижимости и клиентом и т.д.;

- обеспечение «юридической чистоты» сделки: проверка документов, удостоверяющих право собственности владельцев объекта недвижимости, проверка данных о лицах, прописанных по адресу продаваемого объекта недвижимости, осуществление контроля за юридическим и физическим освобождением продавцом объекта недвижимости, приобретенного клиентом, осуществление контроля над оплатой продавцом объекта недвижимости долгов по коммунальным платежам, осуществление контроля за получением клиентом всех правоустанавливающих документов на приобретенный объект недвижимости и снятием с регистрационного учета бывших владельцев;

- рекламные услуги: размещение рекламы продаваемого объекта недвижимости в средствах массовой информации и в Интернете за счет агентства;

- организация и осуществление показов или просмотров объекта недвижимости потенциальным покупателям;

- доверительное управление недвижимым имуществом клиента;

- помощь в подготовке (оформлении, сборе) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подготовка и подача пакета необходимых документов для приватизации жилья, подготовке и подаче документов для рассмотрения заявки на получение кредита в выбранный клиентом банк.

При этом классификация всех риэлторских услуг, по мнению автора, может быть проведена по следующим основаниям:

1) по характеру деятельности риэлтора:

- услуги фактического характера (фактические действия риэлтора посредника, направленные на сведение двух или нескольких контрагентов, подготовку сделки между ними и при этом не состоящие в изъявлении воли посредником, в частности организация и проведение согласования условий предстоящей сделки);

- услуги юридического характера (поручение, комиссия);

- услуги как юридического, так и фактического характера (агентирование, доверительное управление недвижимым имуществом).

2) по основаниям регулирования риэлторских услуг:

- услуги, регулируемые нормативными актами (агентирование, комиссия, доверительное управление недвижимым имуществом, иные посреднические услуги, поручение, действие в чужом интересе без поручения, совершение иных актов представительства);

- иные возмездные услуги, регулируемые в рамках договора оказания риэлторских услуг (консультационные услуги, услуги по изучению конъюнктуры рынка, рекламные и иные возмездные услуги, сопутствующие гражданскому обороту недвижимого имущества, в т.ч. юридические услуги, которые позволяют обеспечить так называемую «юридическую чистоту сделки»).

3) по характеру правового статуса риэлтора в процессе оказания риэлторских услуг:

- представительские услуги (агентирование, в случаях, когда агент-представитель действует за вознаграждение от имени, за счет и в интересах принципала с целью получения значимых для последнего результатов, поручение и иная представительская деятельность);

- посреднические услуги (агентирование, в случаях, когда агент-посредник совершает от своего имени за вознаграждение, по поручению и в интересах другого лица (принципала) и за его счет фактические и/или юридические действия, комиссия, доверительное управление недвижимым имуществом).

Вопрос профессионального обучения и аттестации риэлторов, по мнению диссертанта, стоит остро, т.к. профессии риэлтора нет в списке ни одного вуза, что усугубляет ситуацию. Риэлтор – это специальность, требующая знаний и навыков, а значит необходимо существование учреждений, осуществляющих подготовку квалифицированных кадров. Риэлторская деятельность – это очень серьезная и уже уважаемая работа, требующая подготовки и постоянного совершенствования, определенных способностей и огромного опыта. Это огромный рынок труда. Но до сих пор не существует единой системы

обучения и подготовки специалистов в этой области. Профессиональное обучение риэлторов, по мнению, автора, должно осуществляться высшими и средними государственными и (или) частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, в соответствии с законодательством РФ, по государственной программе подготовки риэлторов, утвержденной уполномоченным в сфере образования органом. В настоящее же время данная проблема решается исключительно самими объединениями риэлторов путем разработки и внедрения специальных учебных программ, лекционных курсов и профессиональных тренингов, чего явно недостаточно для получения риэлторами всего спектра знаний, необходимых для предоставления клиенту квалифицированных консультаций и качественных услуг.

Исходя из изложенного диссертант считает целесообразным закрепить в проекте Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ», что проверка уровня знаний и квалификации (аттестация) кандидатов в профессиональные риэлторы является одним из требований и условий последующего получения лицензии риэлторской фирмой и риэлтором индивидуальным предпринимателем. Аттестация должна проводиться аттестационной комиссией при лицензирующем органе субъекта РФ. Решение аттестационной комиссии может быть обжаловано в месячный срок со дня вручения его копии заинтересованному лицу в вышестоящий орган или в суд. Положение об аттестационной комиссии и порядке прохождения аттестации должно утверждаться Правительством РФ. Лица, не прошедшие аттестацию, могут допускаться к повторному ее прохождению не ранее чем через год после принятия решения аттестационной комиссией. Переаттестация должна проводиться один раз в 5 лет.

**Вторая глава «Актуальные вопросы формирования и исполнения договорного обязательства оказания риэлторских услуг»** посвящена разработке законодательной модели регулирования договора оказания риэлторских услуг.

В первом параграфе «Понятие договора оказания риэлторских услуг и его юридическая природа. Особенности субъектного состава. Форма договора оказания риэлторских услуг» автор предлагает закрепить в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ» определение данного договора и его конституирующие признаки, позволяющие выделить данный договор из массы однородных договоров возмездного оказания услуг. Соответствие таким признакам должно стать неременным условием применения положений Федерального Закона «О риэлторской деятельности в РФ» к конкретному договору. В частности, диссертант предлагает следующее понятие договора оказания риэлторских услуг: «по договору оказания риэлторских услуг исполнитель (риэлтор) обязуется по заданию заказчика (потребителя) оказать услуги при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, а заказчик (потребитель) обязуется оплатить эти услуги». При этом автор выделяет следующие признаки в совокупности составляющие сущность рассматриваемого договора, его юридическую природу:

1) предметом договора являются услуги, предоставляемые при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, в т.ч. по приобретению, продаже и обмену объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством;

2) сторонами договора являются коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие постоянно или систематически посредническую предпринимательскую деятельность по возмездному оказанию риэлторских услуг, и потребитель (физическое или юридическое лицо), приобретающий предоставляемые услуги;

3) данный договор предполагается заключенным, прежде всего, в интересах потребителя, поскольку совершается именно «за счет» потребителя.

В параграфе анализируется юридическая природа рассматриваемого договора, его субъектный состав. Данный договор по своей юридической природе является консенсуальным, двухсторонним, возмездным, публичным.

Участниками риэлторской деятельности являются, с одной стороны, юридические лица и индивидуальные предприниматели (риэлторы), которые оказывают услуги на рынке недвижимого имущества, а с другой – потребители таких услуг (клиенты, заказчики).

Сторонами договора оказания риэлторских услуг выступают исполнитель (риэлтор) и заказчик (потребитель) – физическое, юридическое лицо. Риэлтор это коммерческая организация (риэлторская фирма) или индивидуальный предприниматель, являющиеся профессиональными субъектами на рынке недвижимости, прошедшие в установленном порядке процедуру аккредитации и предоставляющие комплекс риэлторских услуг в сфере оборота объектов недвижимости и управления недвижимостью на основании специального разрешения – лицензии.

Непосредственным участником отношений между риэлтором (исполнителем) и потребителем (заказчиком) выступает работник риэлтора, имеющий свидетельство об аттестации, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени риэлтора все риэлторские услуги.

По мнению диссертанта, в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ» должны быть установлены следующие специальные требования, предъявляемые к исполнителям риэлторских услуг:

- получение лицензии, в установленном законом порядке на предоставление соответствующих видов услуг;

- прохождение сертификации предоставляемых услуг;

- регистрация юридического лица (риэлторской фирмы) и индивидуального предпринимателя в уполномоченных государственных органах в качестве субъектов, профессионально и систематически осуществляющих возмездное оказание услуг на рынке недвижимости;

- систематическое прохождение в установленном законом порядке процедуры аккредитации;

- получение всеми штатными работниками риэлторской фирмы, индивидуального предпринимателя свидетельств об аттестации, выданных в установленном законом порядке.

Что касается формы договора оказания риэлторских услуг, то исходя из важности данного договора и необходимости защиты прав и законных интересов потребителей риэлторских услуг диссертантом предлагается обязательное заключение данного договора в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет за собой ничтожность рассматриваемого договора.

Во втором параграфе «Особенности заключения договора оказания риэлторских услуг» подробно исследуется порядок и особенности процедуры заключения данного договора как публичного договора присоединения, анализируется роль и значение преддоговорных контактов сторон, выделяется специфика заключения предварительного договора, а так же способов обеспечения его исполнения.

В третьем параграфе «Формирование существенных и иных условий договора оказания риэлторских услуг и его содержания» предлагается закрепить в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ» следующие существенные для данного договора условия: о предмете (конкретные услуги, предоставляемые риэлтором, его полномочия в представлении интересов заказчика (потребителя) в отношениях с третьими лицами); цене (стоимости, способе и порядке оплаты услуг риэлтора); сроке исполнения обязательств контрагентами; предоставлении риэлтором клиенту отчета и порядке его предоставления, а так же доказательств к нему (о совершенных риэлтором действиях). Если указанные условия не будут включены в договор, то соответственно договор будет признан незаключенным. Помимо выделенных обязательных (императивных) существенных условий, стороны вправе предусмотреть в договоре оказания риэлторских услуг и иные условия: о сроке действия договора оказания риэлторских услуг; переходе риска случайной гибели переданного по договору имущества; делькредере (добровольном принятии риэлтором на себя обязанности гарантировать своему клиенту надлежащее исполнение обязательств контрагентом (третьим лицом) по сделке, заключенной риэлтором в интересах клиента) и т.д. В параграфе также детально анализируется содержание договора оказания риэлторских услуг: права и обязанности его сторон.

В четвертом параграфе «Основания и порядок прекращения договора оказания риэлторских услуг. Ответственность сторон по договору» исследуются вопросы прекращения и расторжения рассматриваемого договора, а также проводится анализ оснований наступления ответственности сторон, определяется специфика формы и размера ответственности риэлтора и потребителя риэлторских услуг, в т.ч. в случаях, когда потребителем риэлторских услуг выступает гражданин, заказывающий (приобретающий) данные услуги для личного потребления.

**В заключении** диссертант подводит итоги своего исследования, обобщая сделанные выводы.

**В приложении** содержатся разработанные диссертантом проект Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ» и типовой договор оказания риэлторских услуг.

**Основные положения диссертационного исследования отражены в следующих опубликованных работах автора:**

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для опубликования основных научных результатов диссертационных исследований:

1. *Накушнова Е.В.* Форма договора оказания риэлторских услуг // Современное право. – М.: ЗАО «Новый индекс». – 2007. – № 11. – С. 21-22 (0,4 п.л.).

2. *Накушнова Е.В.* Место обязательств по возмездному оказанию услуг в системе гражданско-правовых договоров // Юрист. – М.: Издательская группа «Юрист». – 2007. – № 6. – С. 51-52 (0,3 п.л.).

3. *Накушнова Е.В.* Прекращение договора оказания риэлторских услуг // Современное право. – М.: ЗАО «Новый индекс». – 2007. – № 8. – С. 18-20 (0,4 п.л.).

4. *Накушнова Е.В.* Роль и значение предварительного договора при заключении договора оказания риэлторских услуг // Современное право. – М.: ЗАО «Новый индекс». – 2007. – № 6. – С. 15-17 (0,3 п.л.).

5. *Накушнова Е.В.* Специфика правового регулирования договоров возмездного оказания услуг // Современное право. – М.: ЗАО «Новый индекс». – 2007. – № 10. – С. 13-16 (0,4 п.л.).

6. *Накушнова Е.В.* Проблемы правового регулирования риэлторской деятельности в РФ // Современное право. – М.: ЗАО «Новый индекс». – 2008. – № 4. – С. 15-20 (0,3 п.л.).

7. *Накушнова Е.В.* Защита прав потребителей риэлторских услуг // Законы России: опыт, анализ, практика. – М.: Издательский дом «Буквовед». – 2010. – № 5. – С. 48-53 (0,3 п.л.).

Статьи, опубликованные в иных изданиях:

8. *Накушнова Е.В.* Форма договора оказания риэлторских услуг // Гражданское право. – М.: Издательская группа «Юрист». – 2007. – № 2. – С. 31-33 (0,4 п.л.).

9. *Накушнова Е.В.* Права и обязанности потребителя риэлторских услуг (клиента, заказчика) в договоре оказания риэлторских услуг // Человек и закон. – М.: Издательская группа «Юрист». – 2007. – № 4. – С. 172-179 (0,4 п.л.).

10. *Накушнова Е.В.* Неочевидные тонкости работы с риэлторами в сфере коммерческой недвижимости. На какой результат может рассчитывать заказчик // Юрист компании. – М.: ЗАО «Акцион-Медиа». – 2008. – № 11. – С. 80-84 (0,3 п.л.).

11. *Накушнова Е.В.* Права и обязанности сторон по договору оказания риэлторских услуг // Недвижимость. Строительство. Право. – М.: ЗАО «Акцион-Медиа». – 2008. – № 3 (12). – С. 8-16 (0,4 п.л.).

12. *Накушнова Е.В.* Место обязательств по возмездному оказанию услуг в системе гражданско-правовых договоров. Понятие договора оказания риэлторских услуг, его юридическая природа, стороны // Тенденции и перспективы развития законодательства. Материалы научно-практической конференции с участием международных представителей (заочной). – Ульяновск: Издательство УлГТУ. – 2008. – С. 105-111 (0,2 п.л.).

**Накушнова Елена Викторовна**

**ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ  
В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ**

**АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук**

Подписано в печать 19.12.2010 г. Формат 60x840/16.

Печать офсетная. Гарнитура Таймс.

Печ.л. 1,0. Усл.печ.л. 1,0.

Тираж 100 экз. Заказ № 17

---

Отпечатано с оригинал макета