

К ВОПРОСУ О ЛИЧНОСТИ ПОТЕРПЕВШИХ, ПОСТРАДАВШИХ ОТ «ЧЕРНЫХ РИЕЛТОРОВ»

*Гришин Олег Анатольевич,
старший преподаватель,
Самарский филиал ГАОУ ВО г. Москвы
«Московский городской педагогический университет»,
г. Самара
e-mail: Grishin_OA@mail.ru*

Аннотация. В статье рассматриваются признаки потерпевших от действий «черных риелторов». Приведена статистика различных преступлений, связанных с незаконными действиями риелторов как на уровне Российской Федерации, так и в Самарской области. Предложены свои пути решения в борьбе с «черными риелторами». Делается вывод о необходимости включения в Уголовный кодекс РФ статьи о привлечении к уголовной ответственности риелторов, недобросовестно исполняющих свои обязанности.

Ключевые слова: риелтор, потерпевший, без вести пропавший, Российская гильдия риелторов, лицензирование деятельности, риелторская деятельность, «черный риелтор».

ON THE ISSUE OF THE IDENTITY OF VICTIMS AFFECTED BY “BLACK REALTORS”

*Grishin O. A.
Teacher
Moscow City University, Samara branch
Samara
e-mail: Grishin_OA@mail.ru*

Summary. The article considers the attributes of the victims of the “black realtors” actions. Statistics of various crimes related to illegal actions of realtors, both at the level of the Russian Federation and in the Samara region, is given. The authors offer their own solutions considering the fight against “black realtors”. It is concluded that it is necessary to include an article on bringing realtors who perform their duties in bad faith to criminal responsibility in the criminal code of the Russian Federation.

Keywords: realtor, victim, missing person, Russian Guild of realtors, licensing of activity, realtor activity, “black realtor”.

В современном мире каждый день в соцсетях появляется информация о том, что пропал подросток, пенсионер, молодой мужчина или женщина. Число без вести пропавших в России колеблется с каждым годом. Так, согласно статистическим данным МВД России, в 2015 году было объявлено без вести пропавшими 955 человек, в 2016 году не удалось разыскать 820, а в 2017 году 671 человек признано без вести пропавшими. В 2018 году было зарегистрировано 29 806 заявлений о безвестном исчезновении граждан. Стоит отметить, что 20 % из них составляют дети и подростки [2]. Каждый второй пропавший – это трудоспособный мужчина или женщина, каждый десятый – пенсионер.

На сегодняшний день в Самарской области 578 человек числятся пропавшими без вести, из них 18 детей и подростков. В прошлом году в полицию Самарской области поступило более 4 тысяч заявлений о пропаже людей [2].

Большинства преступлений совершаются из корыстных побуждений, в нашем случае – это завладении жилым помещением потерпевшего или обращения его имущества в свою собственность. Исследуя данную тему, мы выделили три группы преступлений: убийство, мошенничество и вымогательство. Статистика показывает, что с января по сентябрь 2019 года в Российской Федерации зарегистрировано 1521,7 тыс. преступлений, и больше половины, а именно 52,5 %, составляют хищение чужого имущества, мошенничество. Что касается Самарской области, то

за 3 месяца 2019 года количество совершенных преступлений увеличилось. В целом по области совершено 2911 тяжких и особо тяжких преступлений, их них 41 убийство и 1505 мошенничества. По количеству преступлений, связанных с вымогательством, на 2017 год Самара занимала 30-е место [1].

Если рассмотреть пропавших без вести по социальному положению, то чаще всего это рабочие, предприниматели, пенсионеры, бомжи. За исключением последних пропавшие без вести – это люди, которые обладают собственностью на дом, квартиру или иное помещение для проживания.

Таким образом, пропавшие без вести – люди, представляющие различные социальные категории. Однако их можно сгруппировать в соответствии с профессией, наличием заболеваний, родом занятий и иными признаками. Итак, существуют следующие группы риска лиц, которым грозит опасность пропасть без вести:

- 1) несовершеннолетние;
- 2) молодые девушки;
- 3) пенсионеры;
- 4) люди, имеющие различные заболевания, например, психически больные, страдающие провалами памяти;
- 5) военнослужащие, к ним же относятся моряки, дезертиры;
- 6) лица, не имеющие связи с родными, – бродяги, бомжи;
- 7) охотники, рыбаки;
- 8) грибники;
- 9) жертвы убийств и похищений;
- 10) участники несчастных случаев.

К данным группам стоит отнести и жертв противоправных действий риелторов.

Если обратиться к истории, то в Советском Союзе не существовало риелторской деятельности, а помощь в организации обмена квартирами осуществляло Бюро по обмену жилой площади. В силу того, что деятельность официальной организации не могла обеспечить все виды услуг по обмену квартир, тогда вокруг обмена росло число мошенников, деятельность которых была незаконной. Они занимались также изготовлением и сбытом поддельных штампов и печатей.

Особое внимание следует уделить факту, что в советской системе хозяйствования за занятие частной предпринимательской деятельностью наступала уголовная ответственность по ст. 153 УК РСФСР – лишение свободы на срок до пяти лет с конфискацией имущества. В настоящее время, если гражданин ведет предпринимательскую деятельность без регистрации, то привлекается к уголовной ответственности по ст. 171 УК РФ и наказывается штрафом в размере до трехсот тысяч рублей, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо арестом на срок до шести месяцев. Таким образом, мы видим, что нынешнее наказание мягче, чем в РСФСР.

Лишь в 1990 гг. появились первые официальные и легальные частные предприятия по оказанию посреднических услуг по купле-продаже и обмену квартир. В это же время происходило создание общественной организации, объединяющей всех риелторов России.

С 1996 г. риелторы в России обязаны были лицензировать свою деятельность, страховать ответственность всех участников, вовлеченных в круг риелторских действий. Стоимость лицензий была от 5 тысяч до 10 долларов США, к тому же риелторы платили за собственное обучение, следовательно, возмещать убытки приходилось за счет увеличения стоимости предоставляемых услуг.

С 2002 года лицензирование риелторской деятельности было отменено, поскольку, во-первых, оно не гарантировало надежности риелторской компании, во-вторых, лицензия подтверждала только соответствие некоторым стандартам.

Стоит обратить внимание, что в Российской Федерации как не было, так и нет учебных заведений, целенаправленно готовящих будущих риелторов. Однако существуют курсы, в том числе и по повышению квалификации, но они не могут в достаточной степени компенсировать отсутствие риелторской специализации во время обучения. Риелторской деятельностью зачастую занимаются случайные люди, не обладающие специальными навыками и знаниями, стре-

мящиеся лишь к материальной выгоде, не заботясь ни о юридической чистоте заключаемых соглашений, ни о долгосрочных интересах своих клиентов.

В результате пострадавшими в таких ситуациях являются не только непосредственные клиенты риелторов, но и государство и общество, потому что зачастую в результате действий неподготовленных в полной мере риелторов люди оказываются на улице, лишаясь собственного жилья.

Не можем не согласиться с председателем правления Национальной палаты недвижимости, президентом СРО «Объединение агентств недвижимости» Дмитрием Щегельским, который считает, что вынесение Постановления Правительства РФ от 8 мая 2002 г. № 302 «Об изменении и признании утратившим силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» необходимо связывать с отсутствием специального закона. Действительно, как может осуществляться лицензирование деятельности риелторов, если отсутствует нормативно-правовой акт? Получается, что в Российской Федерации лицензировалась деятельность, которая не была определена и закреплена в законе. Следовательно, риелторы продолжали свою деятельность, но уже без необходимости лицензировать свою деятельность. Это означает, что снизилось как профессиональная ответственность специалистов, так и качество деятельности.

Для отличия «черных риелторов» от добросовестных специалистов Российская гильдия риелторов решила разработать Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ [1]. Сертификация стала фундаментом разработки нового законопроекта, который предусматривает введение обязательной аттестации специалистов. Но так как на сегодняшний день нет единого реестра риелторов – физических лиц, необходимо его создать.

Процедура будет схожа с аттестацией аудиторов, которая закреплена в ст. 11 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307 ФЗ «Об аудиторской деятельности». Сообщество риелторов будет регулировать свою деятельность самостоятельно, посредством разработки профессиональных стандартов, после их утверждения, будет проводиться аттестация кандидатов. Списки аттестованных специалистов будут открыты для всех, чтобы любой гражданин, обращаясь к риелтору, мог проверить, внесён ли он в единый реестр, прошел ли он аттестацию, застрахована ли его ответственность и является ли он членом саморегулируемой организации.

Немаловажен вопрос об обеспечении риелтором юридической чистоты сделки. Ранее уже говорили, что профессиональная ответственность риелтора должна быть застрахована или возмещение ущерба клиенту должно осуществляться иным способом, согласно п. 6.3 Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ. В то же время риелтор самостоятельно определяет условия оказания риелторских услуг при составлении договора, иными словами, посредники несут ответственность согласно условиям разработанного ими договора. Иных дополнительных гарантий соблюдения прав клиентов в системе сертификации нет.

Таким образом, действенных мер, которые определяют профессиональную ответственность риелторов, на сегодняшний день недостаточно.

Теперь рассмотрим другую сторону данного аспекта: виноват ли риелтор, если он не может гарантировать клиенту, что сделка состоится, переход права собственности будет зарегистрирован, а главное, позже данная регистрация не будет подвергаться сомнению? И кто понесёт ответственность, если право собственности будет оспариваться?

Профессор Российской школы частного права Роман Бевзенко выделяет три модели предоставления клиентам, приобретающим недвижимость, гарантий того, что они получают должное возмещение убытка в случае возникновения проблем с правом собственности.

В первой модели ответственность несет нотариус, если была установлена обязательная нотариальная форма сделок с недвижимостью. Однако для клиентов данная форма невыгодна из-за высоких нотариальных сборов.

Во второй ответственность несет регистрационный орган. Например, если у покупателя забирают недвижимость, то регистратор, вносящий запись о предыдущем собственнике, независимо от вины выплачивает ему все, что он потерял. Минусом данной формы является высокая пошлина, которую необходимо заплатить при обращении к регистратору. Чаще всего это 5–15 % от стоимости сделки.

В третьей модели ответственность несет страховщик. Покупатель, заключая сделку, оформляет страховку, и если в дальнейшем у него возникают проблемы с правом собственности на недвижимость, то он получает страховое возмещение.

Стоит отметить, что в РФ в настоящий момент не работает ни одна из приведенных моделей, так как нет обязательной нотариальной формы подобных сделок, а также регистратор не отвечает перед клиентом. Ответственность регистратора может наступить, только если он видел порок в сделке, но все равно произвел запись, как гласит п. 2 ст. 31 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В то же время эксперты считают, что доказать вину невозможно, так как система страхования у нас также не развита в полной мере.

По нашему мнению, риелтор, то есть фактически помощник, не может обеспечивать чистоту сделки, так как у него нет доступа к данным, он не является оформителем сделки, а лишь ведет переговоры и проводит анализ рынка недвижимости. На сегодняшний день в законе не оговорена обязанность риелтора отвечать за юридическую чистоту сделки, выходом из данной ситуации является лишь обращение к нотариусу, так как для них законом предусмотрена обязанность предварительно обращаться в Росреестр для получения всех необходимых сведений [3].

В связи с тем, что для нотариусов, удостоверяющих сделку по продаже недвижимости, и регистраторов Росреестра, регулирующих право собственности на недвижимость, становится затруднительным определить делимость и неделимость объекта недвижимости, установить предмет договора, а также в связи с вышеназванными проблемами решили уточнить статьи 133, 246, 554 ГК РФ.

В 2019 году были внесены изменения в часть 1, часть 2 ГК РФ и в Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по вопросам возникновения прав на выделенную в натуре долю в общей долевой собственности. Также произошли изменения в законодательстве и в вопросе оформления продажи части квартиры без участия других собственников. Например, продать долю в квартире без согласия собственника возможно через договор дарения. Согласие собственника не требуется и при оформлении договора займа. Содержание данной процедуры заключается в том, что продавец якобы берет в долг у покупателя некую денежную сумму под залог своей доли. В итоге по истечению срока выплаты оформляются передачей залога в счет погашения долга.

Стоит отметить, что главная ошибка граждан в том, что сделки оформляют не всегда в личном присутствии.

Таким образом, поскольку теперь существует Федеральный закон, регулирующий деятельность риелторов, необходимо задуматься о создании статьи в уголовный кодекс РФ о привлечении к уголовной ответственности риелторов, недобросовестно исполняющих свои обязанности, но перед этим необходимо четко прописать в действующем Федеральном законе обязанности и права риелторов при заключении сделок, а также следует задуматься о создании учебных заведений в РФ, которые будут выпускать квалифицированных риелторов.

Литература

1. Вымогательства по регионам. – URL: <https://russia.duck.consulting/maps/153/2017> (дата обращения: 20.10.2019).
2. Лучше – меньше: в России сократилось число без вести пропавших. – URL: <https://russian.rt.com/russia/article/403501-propavshie-bez-vesti-rossiya-sokraschenie> (дата обращения: 20.10.2019).
3. Постановление Госстандарта РФ от 8 февраля 2002 г. № 14. – URL: <http://www.rgr.ru/Sertifikaciya/Sertifikaciya/Standard/default.aspx> (дата обращения: 22.09.2019).