



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Статья "Договор на оказание риэлтерских
услуг: общая характеристика"(В.О.Клепча)(по
состоянию на 19.07.2012)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 22.07.2013

ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

В.О.КЛЕПЧА,
магистр юридических наук

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 19 июля 2012 г.

Недвижимое имущество является ценным и ликвидным активом, реальная стоимость которого относительно невосприимчива к негативным воздействиям кризисных процессов в экономике.

Систематический анализ рынка недвижимости Республики Беларусь свидетельствует о том, что в условиях трудно прогнозируемого курса валют имеет место устойчивая тенденция к увеличению количества физических и юридических лиц, заинтересованных в инвестировании в различные объекты недвижимости (земельные участки, объекты жилой, офисной, торговой, гостиничной, складской, промышленной недвижимости, машино-места и др.) и нуждающихся в оказании высокопрофессионального содействия на всех этапах совершения сделок с ними. С появлением на белорусском рынке иностранных инвесторов и крупных отечественных девелоперских компаний, предлагающих разнообразные инструменты финансирования жилой и коммерческой недвижимости, наблюдается усложнение схем и форм договорных отношений в данной сфере хозяйственного оборота, в частности, получают достаточно широкое распространение смешанные непоименованные гражданско-правовые договоры (договор инвестирования в строительство объекта коммерческой недвижимости, договор финансирования строительства недвижимости и др.), совершенные под совокупностью различных условий, многосторонние договоры, договоры со множественностью лиц на стороне инвестора, взаимосвязанные соглашения и т.п.

Как следствие, все большее значение приобретает риэлтерская деятельность, осуществляемая на основании договора на оказание риэлтерских услуг.

Настоящая статья посвящена комплексному изучению отличительных особенностей данного договора и охватывает наиболее актуальные для правоприменительной практики вопросы, касающиеся договора на оказание риэлтерских услуг.

Риэлтерская деятельность - это посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов), в том числе:

консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;

представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

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

организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;

помощь в подготовке (оформлении) 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 (ч. 1 подп. 1.3 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 N 15 "О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" (далее - Указ N 15)).

Отношения, возникающие между риэлтерской организацией и юридическим или физическим лицом, являющимся потребителем риэлтерских услуг, регулируются:

Гражданским кодексом Республики Беларусь [6] (далее - ГК);

Правилами осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь (далее - Правила), утвержденными Указом N 15 [3; 4];

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 N 386 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. N 140" [9], которым утверждены тарифы (ставки) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, и Положение о порядке оплаты риэлтерских услуг (далее - Положение о порядке оплаты риэлтерских услуг) [10];

постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009 N 42 "О некоторых мерах

по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" [13], утвердившим Положение о руководителе риэлтерской организации, Инструкцию о порядке осуществления деятельности агента по операциям с недвижимостью, Инструкцию о порядке выдачи и использования идентификационной пластиковой карточки, Инструкцию о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями (далее - Инструкция о книге регистрации договоров) [14], Правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности;

постановлением Министерства торговли Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства информации Республики Беларусь от 30.03.2007 N 19/25/5 "О размещении (распространении) рекламы риэлтерскими организациями" [15], а также иными нормативными правовыми актами.

Правила предписывают риэлтерской организации осуществлять риэлтерскую деятельность в соответствии с требованиями законодательства и своими обязательствами по договору на оказание риэлтерских услуг (п. 11, 23), что исключает возможность какого-либо законного посредничества в интересах конкретного потребителя вне рамок надлежащим образом оформленных с ним договорных отношений.

К договору на оказание риэлтерских услуг применяются требования, определенные гражданским законодательством для договора возмездного оказания услуг с учетом предписаний Правил, к которому, в свою очередь, применяются общие положения о подряде (ст. 656 - 682 ГК) и бытовом подряде (ст. 683 - 695 ГК), если это не противоречит ст. 733 - 736 ГК, а также особенностям предмета договора (п. 25 Правил; п. 2 ст. 733, ст. 737 ГК).

Однако, прежде чем приступить к раскрытию содержания понятия "договор на оказание риэлтерских услуг" и анализу его отличительных особенностей, необходимо отметить, что в науке гражданского права термин "договор" употребляется в различных значениях:

1) как правоустанавливающий, правоизменяющий либо правопрекращающий юридический факт, лежащий в основе возникновения обязательства (подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 7 ГК; 22, с. 42 - 44);

2) как договорное обязательство (гражданское правоотношение), возникающее на основе соответствующего договора (отметим, что понятие "договор" не тождественно понятию "обязательство", так как договор представляет собой одно из оснований возникновения обязательств, которые возникают и из других юридических фактов);

3) как документ, состоящий из совокупности пунктов и других реквизитов и фиксирующий соглашение сторон [17, с. 46 - 49; 18, с. 27 - 28; 25, с. 805 - 807].

В настоящей статье при выявлении отличительных особенностей договора на оказание риэлтерских услуг исходным положением, если не указано иное, является следующее: договор - юридический факт, и гражданские отношения, на организацию которых он направлен, - самостоятельные явления, каждое из которых обладает своим собственным содержанием. Именно такое понимание договора как соглашения двух или нескольких лиц отражают нормы ГК (п. 1 ст. 390).

Законодательство Республики Беларусь не содержит отдельной нормы, закрепляющей четкое определение понятия "договор на оказание риэлтерских услуг".

Исходя из легального определения понятия "договор возмездного оказания услуг", содержащегося в пункте 1 статьи 733 ГК, и дефиниции понятия "риэлтерская деятельность", приведенной в части 1 подпункта 1.3 пункта 1 Указа N 15 и абзаце 3 пункта 342 Положения о лицензировании отдельных видов деятельности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 01.09.2010 N 450 "О лицензировании отдельных видов деятельности", по договору на оказание риэлтерских услуг исполнитель (риэлтерская организация) обязуется по заданию заказчика (потребителя услуг риэлтерской организации (далее - потребитель)) оказать риэлтерские услуги, в том числе по содействию при заключении, исполнении, изменении и прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, мены, аренды, договоров на строительство (в том числе долевого), иных сделок с объектами недвижимости, правами на них, а заказчик (потребитель) обязуется оплатить эти услуги. Следует отметить, что частью 1 подпункта 1.3 пункта 1 Указа N 15 из сферы посреднической деятельности риэлтерской организации исключены организация и проведение аукционов и конкурсов.

Договор на оказание риэлтерских услуг представляет собой разновидность договора возмездного оказания услуг и обладает всеми его родовыми признаками, которые закреплены в пункте 1 статьи 733 ГК, и имеет соответственно в качестве предмета оказание риэлтерских услуг (включая совершение определенных действий в процессе посреднической деятельности). Вместе с тем следует обратить внимание на то обстоятельство, что в зависимости от того, какая именно риэлтерская услуга оказывается

потребителю, процедура оформления и порядок исполнения обязательств риэлтерской организацией и потребителем имеют свои специфические особенности, которые будут рассмотрены ниже.

По своей правовой природе договор на оказание риэлтерских услуг является синаллагматическим (двусторонним, или взаимным), возмездным, консенсуальным, срочным (п. 1 ст. 393 ГК; 23, с. 49 - 60; 26, с. 70 - 73).

Отличительной особенностью многих договоров возмездного оказания услуг является то, что они являются договорами присоединения и (или) носят публичный характер [19, с. 3; 20, с. 6].

Как отмечает В.В.Витрянский, "критерием выделения договора присоединения из всех гражданско-правовых договоров служит не существо возникших из него обязательств, как это имеет место при дифференциации договорных обязательств на отдельные виды договоров, и не характер деятельности одной из сторон (публичный договор), а способ заключения договора" [16, с. 93].

При рассмотрении вопроса о том, следует ли относить договор на оказание риэлтерских услуг по способу его заключения к числу сделок, совершаемых путем присоединения, представляется необходимым отметить следующее.

Законодательство Республики Беларусь не содержит прямого указания на то, что договор на оказание риэлтерских услуг является договором присоединения.

Исходя из положений [части 1 пункта 1 статьи 398](#) ГК договор на оказание риэлтерских услуг может быть признан таковым в случае, если его условия определяются одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могут быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом. Следовательно, для утвердительного ответа на поставленный вопрос в данном случае должна иметь место совокупность следующих признаков, присущих любому договору присоединения:

во-первых, проект договора на оказание риэлтерских услуг должен быть подготовлен одной из сторон в виде так называемого формуляра или иной стандартной формы, при этом потенциальный контрагент исключается из процесса определения условий сотрудничества и не обладает возможностью оказать на него какое-либо влияние;

во-вторых, разработанная стандартная форма не подлежит обязательному утверждению каким-либо уполномоченным органом или доведению до сведения неопределенного круга лиц путем опубликования или иным способом;

в-третьих, другая сторона может лишь полностью акцептовать оферту, то есть принять предложенные ей условия в целом путем подписания стандартной формы или совершения конклюдентных действий [21, с. 2].

Мировой опыт оказания риэлтерских услуг свидетельствует, что условия рассматриваемого договора по общему правилу определяются именно риэлтерской организацией как профессиональным участником гражданского оборота, обладающим необходимыми экспертными знаниями конъюнктуры рынка недвижимости. Что касается белорусских риэлтерских организаций, то практически все они используют в своей практике различные самостоятельно разработанные стандартные формы (проекты договоров), предлагаемые потребителю к подписанию исходя из потребностей последнего в оказании той или иной риэлтерской услуги (комплекса услуг).

Столь широко распространенное использование стандартных форм договоров в риэлтерской деятельности объясняется отсутствием утвержденного типового договора на оказание риэлтерских услуг, существованием закрытого перечня риэлтерских услуг, жесткой системой их тарификации, наличием значительного количества однородных, типичных сделок с отдельными видами объектов недвижимости, а также необходимостью унификации (стандартизации) процесса оказания услуг как составляющей корпоративной культуры.

Кроме того, стандартные формы позволяют значительно упростить техническую сторону заключения договоров на оказание риэлтерских услуг, а также конкретизировать в них те аспекты взаимоотношений риэлтерской организации с потребителем, которые остались за рамками правового регулирования на уровне актов законодательства.

Отметим, что ни [Правила](#), ни иные акты законодательства не содержат каких-либо запретов на заключение договора на оказание риэлтерских услуг путем присоединения потребителя к предлагаемым риэлтерской организацией условиям сотрудничества, равно как не возлагают на риэлтерскую организацию обязанность доводить каким-либо способом содержание разработанных ею стандартных форм до сведения неопределенного круга лиц.

Тем не менее, несмотря на закрепление [пунктом 2 статьи 398](#) ГК механизма, гарантирующего

соблюдение баланса интересов сторон, исключение потребителя из процесса согласования условий договора на оказание риэлтерских услуг представляется оправданным не во всех случаях.

Так, например, содержание и порядок оказания некоторых риэлтерских услуг ("Услуги по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", "Консультационные услуги и помощь в подготовке (оформлении) правоустанавливающих и технических документов на объекты недвижимости" и некоторые др.) объективно не могут быть существенно изменены сторонами в процессе согласования условий договора на оказание риэлтерских услуг, поскольку в значительной степени predetermined требованиями актов законодательства об административных процедурах в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и др. В связи с наличием обязательной для применения системы тарифов (ставок) на риэлтерские услуги, теоретически исключаящей какие-либо споры относительно стоимости риэлтерских услуг, использование в подобных случаях стандартных форм, разработанных риэлтерской организацией, позволяет упростить процесс оформления отношений с потребителем, что, безусловно, соответствует интересам обеих сторон.

Однако зачастую установление отношений риэлтерской организации с потребителем становится возможным лишь после детального обсуждения и взаимного согласования практически всех условий договора на оказание риэлтерских услуг. Как правило, это происходит при обращении к риэлтерской организации застройщика, заинтересованного в привлечении риэлтерской организацией лиц, с которыми им будут заключены договоры создания объектов долевого строительства или иные сделки, направленные на строительство определенного объекта недвижимости, либо собственника крупного объекта недвижимости, находящегося в поисках арендаторов на вакантные площади. Совершение указанных сделок является конечным результатом целого комплекса риэлтерских услуг, оказываемых в определенной последовательности (консультационные услуги, услуги по представлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимости (или с участием в строительстве (в том числе долевом) объекта недвижимости), организация и проведение согласования условий предстоящей сделки).

Поскольку каждый проект, реализуемый застройщиком, является в своем роде уникальным, риэлтерская организация объективно не может заранее предусмотреть все нюансы возможных взаимоотношений такого потребителя с будущими дольщиками (инвесторами) или арендаторами, которые целесообразно учесть в договоре на оказание риэлтерских услуг. Единственное, что может риэлтерская организация на стадии предложения своих услуг - это направить на рассмотрение потребителя проект договора на оказание риэлтерских услуг, содержащий общие, типизированные условия партнерства. Застройщик в свою очередь может направить риэлтерской организации извещение об акцепте оферты на иных условиях, оформив протокол разногласий к проекту договора. Если риэлтерская организация сочтет возможным согласиться со встречными предложениями контрагента, препятствий для оказания ему риэлтерских услуг не будет.

В связи с этим обратимся к справедливому замечанию заслуженного юриста Республики Беларусь В.В.Подгруши, которая отмечает, что "если сторона, сформулировавшая условия договора, пошла навстречу требованиям присоединившейся стороны и изменила какие-либо условия договора, то это уже не будет договор присоединения, а обычный договор со взаимосогласованными условиями" [21, с. 2].

На наш взгляд, никаких препятствий для принятия каких-либо законных предложений потребителя, которые он считает существенными, и фиксации их в договоре на оказание риэлтерских услуг не имеется.

Изложенное позволяет сделать вывод, что способ заключения договора на оказание риэлтерских услуг во многом зависит от целей и специфики деятельности потребителя и, как следствие, конкретного вида риэлтерской услуги, в которой он нуждается. Если оказание риэлтерской услуги не предполагает значительного количества условий, объективно подлежащих детальному обсуждению сторонами, потребителю удобно просто присоединиться к предложенным условиям. Исходя из анализа норм [пунктов 2, 3 статьи 398 ГК](#) заключение договора на оказание риэлтерских услуг указанным способом представляется возможным лишь при условии полного соответствия его содержания требованиям [Правил](#) и иных актов законодательства, при этом договор не должен:

- 1) лишать потребителя обычно предоставляемых прав;
- 2) исключать или ограничивать ответственность риэлтерской организации за нарушение обязательств;
- 3) содержать другие явно обременительные для потребителя условия, которые он, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не принял бы при наличии у него возможности участвовать в определении

условий риэлтерского договора.

Вместе с тем можно констатировать наличие возможности трансформации риэлтерского договора, первоначально предполагающего безоговорочное его принятие потребителем, в договор со взаимосогласованными условиями в случае, когда возникнет действительно объективная необходимость в его согласовании.

В связи с этим можно рекомендовать риэлтерским организациям утверждать стандартные формы локальными нормативными правовыми актами, содержащими оговорку о возможности обоснованного отступления от общих правил оказания услуг в определенных случаях (безусловно, в рамках требований законодательства).

Весьма интересен с теоретической и практической точек зрения вопрос об отнесении договора на оказание риэлтерских услуг к числу публичных договоров, то есть подлежащих заключению риэлтерской организацией с любым потребителем, который к ней обратится (п. 1 ст. 396 ГК).

Существует достаточно большое количество примеров правовых норм, в которых законодатель прямо указывает на то, что тот или иной гражданско-правовой договор является публичным (п. 2 ст. 462, п. 3 ст. 597, п. 2 ст. 683, п. 3 ст. 743, п. 2 ст. 798, п. 1 ст. 809, п. 1 ст. 813 ГК; п. 6 Правил гостиничного обслуживания в Республике Беларусь, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.04.2006 N 471 (далее - Правила гостиничного обслуживания)). Хотя применительно к договору на оказание риэлтерских услуг законодательство такого указания не содержит, конструкция пункта 1 статьи 396 ГК свидетельствует, что перечень услуг, носящих публичный характер, открытый и по этой причине может включать риэлтерские услуги.

В качестве оснований для признания договора на оказание риэлтерских услуг публичным можно рассматривать:

существование системы тарифов (ставок) на риэлтерские услуги, которой установлены одинаковые для всех потребителей цены на риэлтерские услуги, что полностью удовлетворяет требованию пункта 2 статьи 396 ГК [9];

возложение на риэлтерскую организацию обязанности заключить с потребителем договор на оказание риэлтерских услуг (абз. 4 п. 16 Правил).

Признание договора на оказание риэлтерских услуг публичным будет означать наличие у риэлтерской организации обязанности оказать риэлтерскую услугу любому лицу, которое к ней обратится, без права оказать предпочтение одному потребителю перед другим в отношении заключения договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством (п. 1 ст. 396 ГК; ч. 3 п. 9 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 N 16 "О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров"). Если риэлтерская организация по каким-либо причинам откажется заключить договор, потребитель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор на оказание риэлтерских услуг (ч. 2 п. 3 ст. 396, п. 4 ст. 415 ГК).

Учитывая существование закрепленного в части 2 пункта 3 статьи 396 ГК действенного механизма принудительного установления договорных отношений в судебном порядке, следует сделать важную оговорку, что договор на оказание риэлтерских услуг даже в случае признания его публичным может на совершенно законных основаниях и не быть заключен при отсутствии возможности оказать потребителю определенную риэлтерскую услугу и (или) обоснованном уклонении риэлтерской организации от заключения договора на оказание риэлтерских услуг.

Так, например, Правила содержат ряд указаний на некоторые обстоятельства, подтверждающие обоснованность уклонения риэлтерской организации от заключения договора на оказание риэлтерских услуг.

В частности, Правилами установлены запреты для риэлтерской организации:

осуществлять риэлтерскую деятельность по сделке с недвижимостью, в отношении которой эта организация либо ее работники имеют заинтересованность (п. 12 Правил);

заключать договор на оказание риэлтерских услуг, если его исполнение будет препятствовать исполнению другого, ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимости (п. 15 Правил).

При этом Правила устанавливают четкий алгоритм действий риэлтерской организации в случаях возникновения после заключения договора на оказание риэлтерских услуг обстоятельств, при которых она не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, и выявления после заключения договора на оказание риэлтерских услуг обстоятельств, не зависящих от риэлтерской организации и препятствующих его

исполнению. В первом случае риэлтерская организация обязана в течение трех дней с момента, когда ей стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг, во втором случае - поставить в известность потребителя, изменить или расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг (п. 13, 14 Правил). Из анализа пунктов 13 и 14 Правил можно сделать вывод, что наличие обстоятельств, при которых риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, полностью исключает возможность существования договорных отношений с потребителем, даже на измененных условиях. В то же время устранение обстоятельств, упомянутых в пункте 14 Правил, не препятствует оказанию риэлтерских услуг после внесения в договор соответствующих изменений и (или) дополнений.

На наш взгляд, необходимо признавать правомерным и обоснованным уклонение риэлтерской организации от заключения договора на оказание риэлтерских услуг в случае нарушения потребителем возложенной на него пунктом 18 Правил обязанности по представлению достоверных документов и сведений об объектах недвижимости, о правах на них, в том числе о собственнике (владелец).

В соответствии с пунктом 45 Правил риэлтерская организация обязана препятствовать удостоверению и государственной регистрации сделки, которая может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным законодательством. Из этого следует, что в случае выявления таких обстоятельств на стадии изучения запроса потребителя риэлтерская организация вправе не заключать договор на оказание риэлтерских услуг, разъяснив потребителю возможные негативные последствия совершения сделки. Отметим, что Правила четко не конкретизируют, какие именно действия должна совершить риэлтерская организация с целью недопущения удостоверения и государственной регистрации сделки, которая может быть признана недействительной. Вероятно, указанную обязанность можно считать выполненной в случае незамедлительного информирования риэлтерской организацией лицензирующего и правоохранительных органов о ставших известными при осуществлении риэлтерской деятельности фактах о намерении и совершении заведомо незаконных и нарушающих права граждан сделок (абз. 4 п. 9 Правил). Однако представляется важным указать на то, что из буквального толкования абзаца 4 пункта 9 Правил следует вывод, что такое информирование названных органов должно иметь место лишь в тех случаях, когда риэлтерская организация выявила факты о намерении и совершении заведомо незаконных сделок, нарушающих права исключительно граждан. Угроза нарушения прав юридических лиц в рассматриваемом случае по каким-то причинам не принята во внимание, несмотря на то что наиболее юридически сложные сделки с крупными объектами недвижимости совершаются именно данными субъектами. На наш взгляд, при очередном внесении изменений и (или) дополнений в Правила в абзаце 4 пункта 9 Правил целесообразно заменить слово "граждан" словами "физических и (или) юридических лиц".

В иных случаях отсутствие у риэлтерской организации возможности надлежащим образом исполнить свои обязательства должно подлежать оценке применительно к каждому конкретному случаю (например, возможно признать отказ риэлтерской организации от заключения договора на оказание риэлтерских услуг обоснованным по причине очевидного несоответствия запроса потребителя конъюнктуре рынка недвижимости).

Если допустить признание договора на оказание риэлтерских услуг публичным, то весьма важной с практической точки зрения является возможность его заключения способом присоединения, рассмотренным выше. То, что публичный договор может быть договором присоединения, обосновывалось различными исследователями (М.И.Брагинский, В.В.Подгруша, Б.М.Сейнаров и др.) и подтверждается как практикой осуществления отдельных видов хозяйственной деятельности (например, в области перевозок, страхования, бытового обслуживания билет на транспорт, страховое свидетельство (страховой полис), квитанции на оказание бытовых услуг соответственно являются документами, подтверждающими заключение публичных договоров способом присоединения), так и отдельными нормами актов законодательства Республики Беларусь, в частности используемым в части 2 статьи 22 Банковского кодекса Республики Беларусь словосочетанием "являются публичными договорами и (или) договорами присоединения" [21, с. 1 - 9].

В таком случае использование в риэлтерской деятельности стандартных форм договоров, разработанных риэлтерской организацией, которые по сути лишают присоединяющегося потребителя права требовать изменения условий договора на оказание риэлтерских услуг, компенсирует ее обязанность заключить договор в обязательном порядке с любым лицом, обратившимся к ней, при этом права потребителя в достаточной степени защищены положениями пунктов 2, 3 статьи 398 ГК. Формулу заключения договора риэлтерская организация может представить в следующем виде: "обязана заключить, но на предложенных взаимоприемлемых условиях".

Однако следует отметить, что из одного факта наличия обязательных для применения тарифов (ставок) на риэлтерские услуги вовсе не следует, что иные условия договора на оказание риэлтерских услуг должны быть абсолютно одинаковыми для всех потребителей, как этого требует [пункт 2 статьи 396 ГК](#) для публичных договоров. Каких-либо формулировок, сходных, например, с [пунктом 6](#) Правил гостиничного обслуживания, или иного специального указания на ограничение действия принципа свободы договора в сфере риэлтерских услуг ни в [Правилах](#), ни в иных актах законодательства не содержится ([абз. 7 ч. 2 ст. 2 ГК](#)).

В соответствии с [пунктом 4 статьи 396 ГК](#) в случаях, предусмотренных законодательными актами, Правительство Республики Беларусь может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.), если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Так, например, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.10.2010 N 1431 "Об утверждении типовой формы договора оказания туристических услуг" утверждена типовая [форма](#) договора оказания туристических услуг [\[8\]](#), условия которого доведены до сведения неопределенного круга заинтересованных лиц путем официального опубликования текста названного нормативного правового акта. Типовой договор на оказание риэлтерских услуг, утвержденный каким-либо нормативным правовым актом, отсутствует.

В связи с этим установленная [абзацем 4 пункта 16](#) Правил обязанность риэлтерской организации заключить договор с потребителем должна быть сопоставлена с другими нормами [Правил](#) и иных актов законодательства в сфере риэлтерской деятельности. Принимая во внимание указания [Правил](#) на необходимость составления договора не менее чем в двух экземплярах, детальную регламентацию процесса ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг, а также неоднократное упоминание о возможности рекламирования или иного размещения информации об объекте недвижимости исключительно после оформления договорных отношений с потребителем, можно сделать вывод, что комментируемым структурным элементом [Правил](#) закреплена обязанность риэлтерской организации надлежащим образом оформить договор на оказание риэлтерских услуг как документ, фиксирующий соглашение сторон, основная информация о котором подлежит отражению в соответствующей книге, но никак не прямая обязанность оказывать риэлтерские услуги любому обратившемуся лицу ([п. 21 - 23](#) Правил; [Инструкция](#) о книге регистрации договоров). Иными словами, посредством возложения на риэлтерскую организацию указанной обязанности законодатель попросту сделал акцент на необходимости объективации условий сотрудничества риэлтерской организации с конкретным потребителем путем их закрепления на бумажном носителе.

В случае же признания рассматриваемого договора публичным риэлтерские организации столкнулись бы с достаточно большим количеством проблем, связанных с обоснованием правомерности уклонения от его заключения с потребителями, заявляющими абсурдные или не соответствующие состоянию рынка недвижимости требования (например, поиск помещений по крайне низким арендным ставкам), и, как следствие, жалобами на невозможность удовлетворить подобный спрос.

Таким образом, несмотря на то что договору на оказание риэлтерских услуг присущи отдельные признаки публичного договора, однозначно констатировать, что он является таковым, достаточных оснований не имеется.

Учитывая отсутствие четкой регламентации содержания каждой риэлтерской услуги на законодательном уровне, риэлтерским организациям целесообразно разрабатывать договоры присоединения, которые могут при необходимости корректироваться с учетом пожеланий потребителя.

Сторонами договора на оказание риэлтерских услуг являются потребитель (заказчик) и риэлтерская организация (исполнитель).

Риэлтерская организация - это коммерческая организация, осуществляющая риэлтерскую деятельность на основании специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составяющих лицензируемый вид деятельности услуг - риэлтерских услуг, если иное не предусмотрено законодательными актами ([абз. 2 п. 2](#) Правил).

Законодательство в области риэлтерской деятельности и лицензирования предъявляет достаточно жесткие требования к риэлтерской организации. В силу [пункта 4](#) Правил риэлтерская организация должна иметь:

- лицензию;
- предусмотренное [Правилами](#) минимальное количество риэлтеров;
- договор обязательного страхования;
- книгу замечаний и предложений;

книгу регистрации договоров, порядок ведения которой определяется Министерством юстиции Республики Беларусь;

документ, содержащий порядок оплаты риэлтерских услуг;
кассовый суммирующий аппарат и (или) специальную компьютерную систему для осуществления приема наличных денежных средств за оказание риэлтерских услуг;
нежилое помещение, соответствующее санитарно-гигиеническим, противопожарным, иным требованиям технических нормативных правовых актов;
базу данных объектов недвижимости.

При этом [часть 2 пункта 4](#) Правил содержит оговорку о том, что законодательными актами могут быть установлены дополнительные требования к риэлтерской организации.

Со вступлением в силу [Указа](#) Президента Республики Беларусь от 21.06.2012 N 284 "О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь" изменились требования, предъявляемые к штату риэлтерской организации. С 30.06.2012 в штате риэлтерской организации со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее 5 риэлтеров, от 20 до 30 работников - не менее 4 риэлтеров, от 10 до 20 работников - не менее 3 риэлтеров, до 10 работников - не менее 2 риэлтеров. В штате обособленного подразделения риэлтерской организации должен состоять как минимум один риэлтер. При этом количество агентов по операциям с недвижимостью не может превышать количество риэлтеров более чем в три раза. Данная новелла будет способствовать развитию конкуренции и позволит создать небольшие риэлтерские организации, прежде всего, в регионах с небольшой численностью населения. Еще одно новшество связано с предоставлением территориальным организациям по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним права оказывать риэлтерские услуги без получения соответствующего специального разрешения (лицензии) [\[1\]](#).

Риэлтерская организация должна обеспечить каждого специалиста по риэлтерской деятельности идентификационной пластиковой карточкой, которая является документом, удостоверяющим его полномочия и предъявляемым по требованию потребителя либо должностных лиц государственных органов, которые в пределах своей компетенции контролируют осуществление риэлтерской деятельности. Оказание риэлтерских услуг специалистами по риэлтерской деятельности должно осуществляться только при наличии идентификационной пластиковой карточки ([ч. 1 п. 6](#) Правил).

Достаточно жесткие требования предъявляются к лицам, желающим работать в качестве риэлтера. Согласно [пункту 7](#) Правил для работы в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь свидетельство об аттестации риэлтера, выдаваемое Министерством юстиции Республики Беларусь в установленном им порядке сроком на пять лет. Такое свидетельство выдается физическому лицу, имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования "Архитектура и строительство"; имеющему стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью; сдавшему аттестационный экзамен.

Таким образом, риэлтерской организацией может быть только коммерческая организация любой организационно-правовой формы, осуществляющая риэлтерскую деятельность. Некоммерческие организации, а также индивидуальные предприниматели не вправе оказывать риэлтерские услуги.

В соответствии с [абзацем 6 пункта 2](#) Правил потребителем услуг риэлтерской организации является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение обратиться за оказанием риэлтерских услуг либо которому риэлтерская организация оказывает риэлтерские услуги. Приведенное определение свидетельствует о том, что число потребителей не ограничивается кругом лиц, которые заключили договор на оказание риэлтерских услуг. Для приобретения статуса потребителя достаточно одного лишь намерения лица обратиться за оказанием риэлтерских услуг, при этом [абз. 6 п. 2](#) Правил не конкретизирует, в какой форме должно быть выражено такое намерение: в устной или письменной. В связи с этим к потребителям может быть отнесен весьма широкий круг лиц.

[Правила](#) не устанавливают каких-либо специальных ограничений или требований к лицам, которые могут быть потребителями риэлтерских услуг. Следовательно, на стороне потребителя могут выступать любые физические лица (граждане Республики Беларусь (в том числе граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь), лица без гражданства, иностранные граждане) и юридические лица независимо от их организационно-правовых форм и стран учреждения.

Анализ комплекса принадлежащих риэлтерской организации и потребителю прав и коррелятивных (корреспондирующих) им обязанностей, закрепленного [ГК](#) и [Правилами](#), позволяет сделать вывод о

наличии достаточных оснований для установления необходимой правовой взаимосвязи между сторонами договора на оказание риэлтерских услуг, а также гарантий реализации их интересов в процессе исполнения принятых на себя обязательств. Поскольку между правами и обязанностями участников данных договорных отношений существует постоянная взаимосвязь, реализация договора на оказание риэлтерских услуг требует постоянного доверительного сотрудничества сторон.

Особое внимание следует уделить вопросам оплаты риэлтерских услуг в случае невозможности исполнения риэлтерской организацией и (или) потребителем принятых ими обязательств в полном объеме, а также при реализации одной из сторон договора на оказание риэлтерских услуг права на односторонний отказ от его исполнения.

По общему правилу, установленному [пунктом 1 статьи 735 ГК](#), заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в законодательстве или договоре возмездного оказания услуг.

Однако в случае невозможности исполнения, возникшей по вине потребителя, услуги подлежат оплате в полном объеме, если иное не предусмотрено законодательством или договором. В случаях, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, потребитель возмещает исполнителю фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законодательством или договором ([ст. 735 ГК](#)).

Отличительной особенностью договора возмездного оказания услуг является предоставленное как заказчику (потребителю), так и исполнителю (риэлтерской организации) право на односторонний отказ от исполнения договора ([ст. 736 ГК](#)).

Отказ от исполнения договора возможен как до начала оказания риэлтерской услуги, так и в любое время до ее завершения. При этом [ГК](#) "предусматривает большую степень защиты интересов заказчика" [[24](#), с. 3]. Это объясняется тем, что потребитель при реализации своего права на отказ от договора несет бремя оплаты риэлтерской организации фактически понесенных ею расходов, то есть возмещает реальный ущерб ([п. 1 ст. 736 ГК](#)). Риэлтерская организация же вправе отказаться от договора на оказание риэлтерских услуг лишь при условии полного возмещения причиненных потребителю убытков ([п. 2 ст. 736 ГК](#)).

Нормы [статьи 736 ГК](#) подлежат применению в случаях, исключающих виновные действия сторон. Вместе с тем [часть 2 пункта 2 Положения о порядке оплаты риэлтерских услуг](#) устанавливает, что при расторжении договора на оказание риэлтерских услуг, в том числе договора на оказание услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, потребителем производится оплата фактически оказанных риэлтерских услуг, подтвержденных документально.

Принимая во внимание рассмотренные выше особенности регулирования договорных отношений риэлтерской организации с потребителем, можно сделать вывод, что надлежащее исполнение обязательств риэлтерской организации и потребителя во многом зависит от четкой детализации содержания закрепленных за ними прав и обязанностей с учетом вида риэлтерской услуги и специфики ее оказания, связанной с особенностями запроса потребителя.

Иные вопросы, связанные с заключением, исполнением, изменением и расторжением договора на оказание риэлтерских услуг, регламентируются [Правилами](#) достаточно детально. Отметим лишь то, что для риэлтерских организаций, созданных в форме хозяйственных обществ, договор на оказание риэлтерских услуг не может являться крупной сделкой, поскольку положения [статьи 58 Закона Республики Беларусь от 09.12.1992 N 2020-XII "О хозяйственных обществах"](#) (далее - Закон о хозяйственных обществах) не распространяются на сделки, совершаемые хозяйственным обществом в процессе обычной хозяйственной деятельности, за исключением случая, предусмотренного [частью 9](#) названной статьи Закона о хозяйственных обществах (поскольку в рассматриваемом случае риэлтерская деятельность, безусловно, является обычной хозяйственной деятельностью риэлтерской организации) ([ч. 8 ст. 58 Закона о хозяйственных обществах](#)).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь: [Указ](#)

Президента Республики Беларусь, 21 июня 2012 г., N 284 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

2. [Положение](#) о лицензировании отдельных видов деятельности: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 1 сент. 2010 г., N 450 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

3. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: [Указ](#) Президента Республики Беларусь, 9 янв. 2006 г., N 15 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

4. [Правила](#) осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 9 янв. 2006 г., N 15 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

5. Банковский [кодекс](#) Республики Беларусь от 25.10.2000 N 441-3: принят Палатой представителей 3 окт. 2000 г.: одобр. Советом Республики 12 окт. 2000 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

6. Гражданский [кодекс](#) Республики Беларусь от 07.12.1998 N 218-3: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Республики 19 нояб. 1998 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

7. О хозяйственных обществах: [Закон](#) Республики Беларусь, 9 дек. 1992 г., N 2020-XII // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

8. Об утверждении типовой формы договора оказания туристических услуг: [постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь, 5 окт. 2010 г., N 1431 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

9. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. N 140: [постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь, 14 марта 2008 г., N 386 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

10. [Положение](#) о порядке оплаты риэлтерских услуг: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь, 14 марта 2008 г., N 386 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

11. [Правила](#) гостиничного обслуживания в Республике Беларусь: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь, 7 апр. 2006 г., N 471 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

12. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров: [постановление](#) Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 16 дек. 1999 г., N 16 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

13. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: [постановление](#) Министерства юстиции Республики Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

14. [Инструкция](#) о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями: утв. постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

15. О размещении (распространении) рекламы риэлтерскими организациями: [постановление](#) Министерства торговли Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства информации Республики Беларусь, 30 марта 2007 г., N 19/25/5 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

16. Витрянский, В.В. Новые типы гражданско-правовых договоров // Закон. - 1995. - N 6. - С. 93.

17. Гольцов, В.Б. О понятии договора в гражданском праве // Научно-теоретический журнал "Правоведение". - 2005. - N 4 (261). - С. 46 - 55.

18. Иоффе, О.С. Избранные труды: в 4 т. / О.С.Иоффе. - СПб.: Изд-во "Юридический центр Пресс", 2004. - Т. III: Обязательственное право. - 837 с.

19. Овсейко, С.В. [Договор возмездного оказания услуг](#) // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

20. Подгруша, В.В. [Постатейный комментарий](#) к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. Раздел IV. Отдельные виды обязательств. Глава 39. Возмездное оказание услуг (статьи 733 - 737) // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

21. Подгруша, В.В. [Проблемы использования](#) договора присоединения в гражданском обороте // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск,

2012.

22. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовой договор // Научный журнал "Вестник Московского университета". Серия 11. Право. - 2002. - N 2. - С. 38 -57.

23. Серветников, А.А. Основание классификации гражданско-правовых договоров // Научно-теоретический журнал "Правоведение". - 2004. - N 2 (253). - С. 49 - 60.

24. Сидорчук, В.К. [Договор возмездного оказания услуг](#) // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

25. Чигир, В.Ф. Гражданское право: учебник: в 2 ч. / под общ. ред. проф. В.Ф.Чигира. - Минск: Амалфея, 2000. - Ч. 1. - 976 с.

26. Чигир, В.Ф. Классификация гражданско-правовых договоров // Ежемесячный практический журнал "Юрист". - 2007. - N 1 (68). - С. 70 - 73.
