

ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УСЛУГ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Абдурахимов Темирхон Баходирович

Ташкентский государственный юридический университет

Магистратура - бизнес право 2023-2024

Аннотация: Недвижимое имущество как материальное благо, имеющее вещный характер, составляет основу благосостояния как общества в целом, так и его граждан, в частности.

Ключевые слова: риэлтор, риэлторская деятельность, посредничество, рынок недвижимости, профессиональный стандарт.

Возникновение рынка недвижимости способствовало появлению различных рыночных структур, которые обеспечивают более эффективный оборот недвижимости и соответственно появления различных видов услуг, посредством которых граждане и юридические лица разрешают свои потребности в объектах недвижимости. Особое место среди услуг, оказываемых на рынке недвижимости, занимают риэлторские услуги (услуги посредников), основное назначение которых – удовлетворение общественных потребностей, связанных с недвижимостью.

За последнее 15 лет количество сделок с недвижимостью совершенных, в том числе, и при участии посреднических структур, значительно возросло. Так в III квартале 2012 года общий объем сделок по покупке недвижимости вырос на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, а по предварительным прогнозам аналитиков, в 2013 году объем сделок с недвижимостью в Узбекистане может составить 7,5 млрд долл. Поэтому вполне объяснимо, что обязательства по оказанию риэлторских услуг в настоящее время стали весьма распространенным явлением. Однако результат их оказания не всегда оправдывают ожидания как заказчика, так и исполнителя, и в первую очередь, это связано с проблемами гражданско-правового регулирования отношений в сфере оказания риэлторских услуг, которые обуславливаются рядом факторов. Во-первых, несмотря на широкое применение на практике понятия риэлторская услуга, ее нормативно-правовое закрепление не нашло отражение в законодательстве. Отсутствует данное понятие и в локальных нормативных актах профессиональных объединений риэлторов. Такая форма организации как саморегулирование позволяющая осуществлять правовой контроль за предпринимательской деятельностью, хотя и получила законодательное

закрепление, однако оказалась не востребованной среди субъектов, оказывающих риелторские услуги.

По общему правилу к отношениям сторон в этом случае применяют в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержит смешанный договор. Например, в части консультационных услуг суд может применить нормы гл. Следует обратить внимание на то, что сторона по договору (поручающая риэлтору продать/купить объект недвижимого имущества) ждёт результата в виде фактической продажи недвижимости, отсутствие которого трактуется ею как ненадлежащее исполнение договора. Между, из анализа норм гражданского законодательства следует, что предметом договора является услуга, потенциальный покупатель/продавец берёт на себя обязательство оплатить именно её. Поэтому, в договор нельзя включать условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с тем, как они изложены в законах и иных правовых актах в области защиты прав потребителей. Например, нельзя устанавливать санкции за отказ заказчика-потребителя от риелторских услуг. Такие условия суд может признать недействительными (п. 1 ст. 16 Закона о защите прав потребителей). Таким образом, неразрешенность теоретических и практических проблем, необходимость в выработке рекомендаций и предложений в процессе формирования законодательства в сфере оказания риелторских услуг. Проведенное исследование проблем гражданско-правового регулирования недвижимости позволяет сделать следующие главные выводы и предложения.

В процессе перехода к рыночной экономике в Узбекистане все большее значение в экономике страны приобретает недвижимость. Здесь следует обратить внимание на, устанавливающую ответственность работодателя за нарушения трудового и иного законодательства, содержащего нормы трудового права. При этом, как, например, наказать руководителя агентства недвижимости за принятие на работу сотрудника с ненадлежащей квалификацией, если вроде бы профессиональный стандарт - документ императивный, однако носит рекомендательный характер. Здесь стоит указать, что Стандартом по каждой трудовой функции определён перечень трудовых действий (например, размещение информации о клиентах и об объектах недвижимости в базах данных), необходимых знаний и умений. Этот факт ставят вопрос о необходимости «измерения» соответствия сотрудникам требованиям к профессиональной деятельности. При этом согласно ч. 1 ст. 15 ТК работник выполняет за определенную плату трудовую функцию, а не «осуществляет определенный вид профессиональной деятельности». Очевидно, что поспешное введение в содержание ТК новой терминологии, по мнению И.А. Хроновой (и мы с ней согласны) является «необоснованным, поскольку не позволяет внести

ясность в существующие терминологические вопросы, напротив, добавляются новые» [7]. Уместно также подчеркнуть, что ч. 2 ст. 195.1 ТК определяет профессиональный стандарт как характеристику квалификации, необходимой работнику, ч. 2 этой же статьи ТК определяет квалификацию работника как уровень знаний, умений, профессиональных навыков и опыта работы работника. Это даёт полагать, что профессиональный стандарт не содержит исчерпывающего описания квалификации работника, поскольку в нем отсутствует категория «навыки», а в отношении категорий знания и умения законодатель определил их для каждой трудовой функции отдельно. Исходя из анализа уже существующей нормативной базы, можно сделать вывод о том, что профессиональные стандарты как источник правового регулирования имеет значение только для сферы образования. Это некий образом того, каким должен быть студент на «выходе», какими знаниями и умениями он должен обладать. Получается, что профессиональный стандарт обязателен для исполнения только для разработчиков образовательных программ.

References (transliterated):

1. Zakonoproekt № 97700253-2 «O rieltorskoj deyatel'nosti» [Elektronnyj resurs] // Sistema obespecheniya zakonodatel'noj deyatel'nosti [sajt]: URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (data obrashcheniya 12.10.2021)
2. Zakonoproekt № 190183-4 «O vnesenii izmeneniya v stat'yu 17 Federal'nogo zakona «O licenzirovanii ot del'nyh vidov deyatel'nosti» (v chasti licenzirovaniya rieltorskoj deyatel'nosti) [Elektronnyj resurs] // Sistema obespecheniya zakonodatel'noj deyatel'nosti [sajt]: URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (data obrashcheniya 12.10.2021)
3. Reshenie Mariinskogo gorodskogo suda Kemerovskoj oblasti № 2-500/2019 2-500/2019~M-469/2019 M-469/2019 ot 6 sentyabrya 2019 goda po delu № 2-500/2019 [Elektronnyj resurs] // Sudebnyj i normativnye akty RF [sajt]: URL: <https://sudact.ru> (data obrashcheniya 11.09.2021)
4. Postanovlenie Plenuma Verhovnogo Suda RF ot 28.06.2012 № 17 «O rassmotrenii sudami grazhdanskih del po sporam o zashchite prav potrebitelej» [Elektronnyj resurs] // SPS Konsul'tantPlyus [sajt]: URL: <http://www.consultant.ru> (data obrashcheniya 11.09.2021)