

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.02.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3849-2026-2-163-167

Дата принятия рукописи в печать: 12.03.2026 г.

ЛАКВИТАВА Александр Ахрович,
Магистрант Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации,
e-mail: mail@law-books.ru

РЕГУЛИРОВАНИЯ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация. В статье автор обосновывает необходимость правового регулирования риелторской деятельности. В настоящий момент деятельность риелторов квалифицируются в качестве возмездного оказания услуг или услуг посредника, однако ни один из этих гражданско-правовых институтов не способен охватить специфику, вытекающую из деятельности на рынке недвижимости: это повышенные риски, большие имущественные потери в случае неудачной сделки. Более того, даже страхование профессиональной ответственности риелтора не гарантирует приобретателю достаточную защищенность его активов. По итогу исследования автор приходит к выводу о необходимости закрепления особого статуса риелтора, к которому будут предъявлены требования в части образования и государственной аккредитации, а также об обособлении договора риелторских услуг в отдельную договорную конструкцию, на которую, помимо прочего, будет распространяться законодательство о защите прав потребителей.

Ключевые слова: недвижимость, риелтор, агентства недвижимости, сделки с недвижимостью, рынок недвижимости, агент.

LAKVITAVA Aleksandr Akhrovich,
Master's student at the Financial University
under the Government of the Russian Federation

REGULATION OF REAL ESTATE ACTIVITY IN THE SYSTEM OF CIVIL LAW RELATIONS

Annotation. In the article, the author substantiates the need for legal regulation of real estate activity. At the moment, the activities of realtors are qualified as paid services or intermediary services, but none of these civil law institutions are able to cover the specifics arising from activities in the real estate market.: These are increased risks and large property losses in the event of a failed transaction. Moreover, even the insurance of a realtor's professional liability does not guarantee the acquirer sufficient protection of his assets. As a result of the research, the author comes to the conclusion that it is necessary to consolidate the special status of a realtor, who will be required in terms of education and state accreditation, as well as to separate the real estate services agreement into a separate contractual structure, which, among other things, will be subject to consumer protection legislation.

Key words: real estate, realtor, real estate agencies, real estate transactions, real estate market, agent.

Введение

В условиях современного гражданского оборота рынок недвижимости занимает особое место, что обусловлено как экономической значимостью соответствующих объектов, так и их сложной правовой природой. Недвижимость, выступая объектом гражданских прав, характеризуется высокой стоимостью, устойчивой связью с территорией, многообразием правовых режимов и необходимостью государственной

регистрации при её обороте, что принципиально отличает ее от иных объектов гражданского обращения. Указанные особенности предопределяют повышенную социально-экономическую значимость сделок с недвижимым имуществом и одновременно формируют повышенный уровень правовых рисков для всех участников соответствующего рынка. За 2025 год в судах было оспорено более 3 тыс сделок о купле-продаже жилой недвижимости [6]. При этом оспаривали самой

сделки дело не единственная категория споров, возникающих в связи с оборотом недвижимости. Росреестр отмечает, что за прошедший год рассмотрено 2909 споров о величине внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 4386 объектов недвижимости [7]. Подобная статистика демонстрирует, что даже несмотря на повышенный контроль государства за состоянием рынка недвижимости высока вероятность нарушения прав при обороте недвижимых объектов. К сожалению, зачастую при этом могут страдать и добросовестные участники [8], а если речь идет о рынке жилой недвижимости – то тут под угрозой нарушение конституционно-значимых прав на жилище [9].

Желая избежать подобных рисков, чтобы сохранить имущество или вовсе не остаться без крыши над головой, потенциальные покупатели недвижимости зачастую обращаются к риелторам – лицам, в обязанности которых входит сопровождение сделки с объектом. Однако отечественное законодательство не наделяет риелтора каким-либо особым гражданско-правовым статусом, равно как и не предъявляет никаких особых требований к уровню его образования и квалификации. Отсюда нередки ситуации, когда в качестве посредников выступает лицо, не имеющее комплексного представления о рисках сделки. И получается, что обращение к риелтору не помогает покупателям избежать негативных последствий, вместе с тем законодательно никак не определен размер ответственности риелтора перед лицами к нему обратившимися, равно как и не установлены никакие гарантии надлежащего качества оказываемых ими услуг. В совокупности всё вышеизложенное и формирует актуальность исследования.

Целью статьи является обоснование необходимости правового регулирования деятельности риелторов как профессиональных участников рынка недвижимости. Для достижения указанной цели предлагается выявить сущность риелторской деятельности; изучить подходы к институтам гарантии компетентности риелтора; проанализировать судебную практику из споров, связанных с оказанием риелторских услуг; рассмотреть страхование ответственности риелторов и предложить модель правового регулирования их статуса.

В ходе работы были использованы следующие методы: формально-юридический метод применялся при исследовании положений законодательства; анализ и обобщение были использованы при изучении информации из научной литературы, гипотетико-дедуктивный метод был применен при разработке актуальных путей решения выявленных проблем.

Результаты исследования

В настоящий момент под риелторскими услугами понимаются посреднические и/или консультационные услуги, связанные со сделками с недвижимым имуществом, которые на практике регулируются общими положениями гражданского законодательства о возмездном оказании услуг [10].

В отечественном законотворческом процессе не раз предпринимались попытки законодательно урегулировать деятельность риелторов, но, как уже было упомянуто, они не увенчались успехом [1, с. 66]. Поэтому риелторская деятельность не требует ни лицензии, ни вступления в саморегулируемую организацию: ей вправе заниматься любое лицо. Один из немногих механизмов, существующих в данной сфере, представляет собой возможность добровольно подтвердить соответствие оказываемых ими услуг определенным требованиям и стандартам [11]. Недостаток компетенций у посредников приводит к тому, что клиенты остаются без должной правовой защиты, а сама сделка зачастую совершается с нарушениями законодательства, что впоследствии может обернуться для участников утратой имущества, возникновением судебных споров или иными негативными последствиями – всем тем, что они пытались предотвратить, обращаясь к риелтору.

Многие исследователи в области права придерживаются мнения, что идея лицензирования деятельности по оказанию риелторских услуг является достаточно радикальной, а подобные меры – излишними. Однако, например, для деятельности управляющей компании в сфере недвижимости, обязательным требованием к руководителю управляющей компании выступает получение квалифицированного аттестата, а затем получение лицензии на осуществление такого вида деятельности [2]. Если обратиться к иностранному опыту, то можно отметить, что в большинстве государств западной Европы и США существуют специальные законы о риелторской деятельности [3], которые предусматривают необходимость лицензирования такой деятельности, а также объединения в саморегулируемые организации.

Отсутствие детального правового регулирования приводит к тому, что многие возникающие в процессе осуществления риелторской деятельности вопросы остаются на усмотрение суда. Так, например, в Решении Рузского районного суда Московской области № 2-968/2018 2-968/2018-М-710/2018 М-710/2018 от 12 июля 2018 г. по делу № 2-968/2018 суд удовлетворил требования риелтерского агентства к физическому лицу о взыскании неустойки в связи с тем, что между ними был заключен договор о том, что агентство обязуется

организовать поиск покупателя и продажу земельного участка и расположенного на нем жилого дома клиента. Однако, клиент самостоятельно нашел покупателя и продал свои объекты недвижимого имущества [12]. Суд счел, что условие об эксклюзивности в договоре между истцом и ответчиком правомерным, сославшись на принцип свободы договора, и признал действия физического лица неправомерными.

Однако в данном случае суд применял нормы о договоре поручительства, а не о договоре оказания услуг. Также в деле не был исследован вопрос о достаточности действий риелторского агентства в рамках исполнения заключенного договора. По нашему мнению, заключенный с риелтором договор не может и не должен препятствовать реализации правомочий собственника, одним из которых является распоряжение, как и указание материалах дела на то, что агентством были размещены объявления в сети «Интернет» о продаже недвижимого имущества не могут считаться достаточным основанием для подтверждения надлежащего исполнения условий заключенного договора.

На фоне отсутствия специализированного правового регулирования риелторской деятельности, определенную «популярность» набирает и страхование профессиональной ответственности риелторов. В попытках дать гарантии клиенту относительно надежности сделки, агентства недвижимости зачастую прибегают к наличию страхования ответственности как к конкурентному преимуществу, поскольку именно институт страховой защиты способен частично компенсировать риски, возникающие вследствие ошибок либо недобросовестных действий посредника, к которому участники рынка обращаются с целью проведения безопасной сделки.

Более того, данное резонно и для самих посредников, ведь есть факторы, о которых он может знать, но которые не способен учесть. Например, риелтор, оказывая возмездные услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом, действует в условиях ограниченного доступа к информации о правовой истории объекта. Законодательный запрет на обработку персональных данных третьих лиц [13] объективно сужает возможности по всесторонней проверке объекта, что усиливает вероятность непреднамеренных ошибок.

Отсутствие законодательного определения статуса риелтора и установленных законом стандартов профессиональной ответственности приводит к тому, что страховая защита формируется на основе внутренней политики компании, а не публично-правовых требований. Клиент, пострадавший в результате ошибки посредника, вынужден самостоятельно инициировать судебное раз-

бирательство для установления факта причинения вреда и привлечения страховщика к выплате страхового возмещения [4]. Судебная процедура требует временных и материальных затрат, а итоговая компенсация ограничена величиной страховой суммы, определенной самим риелтором. Более того, если посредник формально соблюдал процедуру сделки, его ответственность не наступает, даже если впоследствии сделка признается недействительной судебным актом, что минимизирует объем страховой защиты.

Дополнительные инструменты, применяемые риелторскими компаниями, такие как добровольные гарантийные сертификаты по сделкам вторичного рынка, также не обеспечивают устойчивой защиты. Они предполагают наступление гарантий только при приобретении расширенного пакета услуг и фактически возлагают на клиента дополнительную финансовую нагрузку [4].

Заключение

В связи со всем вышеизложенным представляется необходимым закрепить на нормативном уровне статус риелтора как профессионального участника рынка недвижимости. Создание отдельного Федерального закона о риелторской деятельности нам видится излишним, поэтому предлагается внести в часть вторую Гражданского кодекса РФ дополнение в виде специальной главы, регламентирующей договор об оказании риелтерских услуг как один из видов договора оказания услуг, закрепив такие существенные условия данного вида договора как предмет и срок, а также указать обязательства сторон, стоимость услуг и порядок расчетов, порядок расторжения договора, ответственность сторон.

Определение риелтора можно предложить в следующей редакции: «Риелтор – это профессиональный участник рынка недвижимости, осуществляющий посредническую деятельность при заключении сделок с объектами недвижимости, обладающий специальными знаниями в области оборота недвижимости, а также в смежных сферах регулирования, и несущий ответственность за качество предоставляемых услуг».

К числу обязательных требований к риелторам, на наш взгляд, следует отнести:

- наличие высшего юридического образования (как гарант обладания необходимыми знаниями о правовом регулировании сделок с недвижимостью);
- прохождение обязательной профессиональной аккредитации (экзамена) и включение в единый реестр риелторов;
- регулярное подтверждение квалификации (повышение квалификации не реже одного раза в три года);

- соблюдение профессионального кодекса этики;
- наличие страхования профессиональной ответственности [5];
- запрет на осуществление деятельности при наличии непогашенной судимости за преступления в сфере экономики и собственности.

Более того, по нашему мнению, учитывая, что к услугам риелторов чаще всего обращаются для реализации действий с недвижимым имуществом в целях удовлетворения своих личных и семейных нужд, такие услуги должны подпадать под действия Закона о защите прав потребителей, на что также требует нормативное указание.

Подобный подход позволит установить единые требования к лицам, оказывающим риелторские услуги, и обеспечит гарантии добросовестности, квалифицированности и ответственности таких специалистов. Признание риелтора профессиональным субъектом предполагает введение института профессиональной аккредитации, аналогичного действующему в иных юридически значимых сферах, и возложить на них специальные меры юридической ответственности.

Список литературы:

[1] Ситдикова, Л.Б. Гражданско-правовая ответственность в сфере оказания риелторских услуг // Вестник МГПУ. 2013. № 3. С. 65-68.

[2] Шилияев, А. С. Оценка эффективности системы управления в сфере недвижимости // Прогрессивная экономика. 2024. №4. С. 160-169.

[3] Цацулин, А.Н., Беляков В.Ю. Зарубежные модели регулирования риелторской деятельности // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Т. 9. № 12. С. 205-213.

[4] Ус, В.В. Титульное страхование – действенный механизм защиты прав участников рынка недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. №3. С. 53-67.

[5] Ситдикова, Л.Б. Проблемы страхования ответственности в сфере оказания риелторских услуг // Вестник МГПУ. 2013. № 1. С. 96-101

[6] Комолов А. ВС готовит обзор судебной практики по недвижимости, в него войдет и дело Долиной // Российская газета. 2025. URL:<https://rg.ru/2025/12/17/vs-gotovit-obzor-sudebnoj-praktiki-po-nedvizhimosti-v-nego-vojdets-i-delo-dolinoj.html> (дата обращения: 26.01.2025)

[7] Обобщенные сведения о рассмотрении споров в судах // Росреестр. 2025. [https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/?ysclid=mku3590sn6758517579](https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/?ysclid=mku3590sn6758517579) (дата обращения: 26.01.2025)

[8] Например: Определение Судебной коллегии Верховного суда Российской Федерации от 16 дек. 2025 г. № 5-КГ25-174-К2

[9] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 4398.

[10] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.

[11] Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 52. ст. 5140.

[12] Решение Рузского районного суда Московской области № 2-968/2018 2-968/2018-М-710/2018 М-710/2018 от 12 июля 2018 г. по делу № 2-968/2018 // Судебные и нормативные акты РФ [электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru> (дата обращения 10.10.2024).

[13] Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 24.06.2025) «О персональных данных» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 31 (1 ч.). ст. 3451.

References:

[1] Sitdikova, L.B. Civil liability in the field of real estate services//Bulletin of Moscow State Pedagogical University. 2013. № 3. S. 65-68.

[2] Shilyaev, A. S. Assessment of the effectiveness of the management system in the field of real estate//Progressive economy. 2024. №4. S. 160-169.

[3] Tsatsulin, A.N., Belyakov V.Yu. Foreign models of regulation of real estate activities//Economy: yesterday, today, tomorrow. 2019. VOL. 9. № 12. S. 205-213.

[4] Us, V.V. Title insurance is an effective mechanism for protecting the rights of participants in the real estate market//Property relations in the Russian Federation. 2010. №3. S. 53-67.

[5] Sitdikova, L.B. Problems of liability insurance in the provision of real estate services//Bulletin of Moscow State Pedagogical University. 2013. № 1. S. 96-101

[6] Komolov A. VS is preparing a review of judicial practice on real estate, it will also include the Dolina case//Rossiyskaya Gazeta. 2025. URL:<https://rg.ru/2025/12/17/vs-gotovit-obzor-sudebnoj-praktiki-po-nedvizhimosti-v-nego-vojdets-i-delo-dolinoj.html> (дата обращения: 26.01.2025)

[7] Summary of Litigation//Rosreestr. 2025. <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-informatsiya-o-sudeb->

nykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/?ysclid=mk-u3590sn6758517579 (дата обращения: 26.01.2025)

[8] For example: Determination of the Judicial Collegium of the Supreme Court of the Russian Federation of December 16, 2025 No. 5-KG25-174-K2

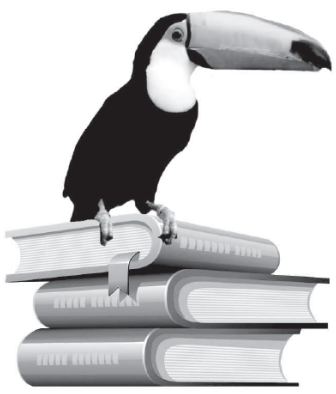
[9] The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993) (taking into account the amendments made by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation dated 30.12.2008 No. 6-FKZ, dated 30.12.2008 No. 7-FKZ, dated 05.02.2014 No. 2-FKZ, dated 01.07.2020 No. 11-FKZ) // Collection of legislation of the Russian Federation. 2020. № 31. Art. 4398.

[10] Civil Code of the Russian Federation (Part Two) dated 26.01.1996 No. 14-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1996. №5. Art. 410.

[11] Federal Law of 27.12.2002 No. 184-FZ "On Technical Regulation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. № 52. Art. 5140.

[12] Decision of the Ruzsky District Court of the Moscow Region No. 2-968/2018 2-968/2018 ~ M-710/2018 M-710/2018 dated July 12, 2018 in case No. 2-968/2018 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation [electronic resource] URL: <https://sudact.ru> (date of appeal 10.10.2024).

[13] Federal Law No. 27.07.2006 dated 152-FZ (as amended by 24.06.2025) "On Personal Data" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2006. No. 31 (1 hour). Art. 3451.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, Е-Library.