РІЕЛТОРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ЯК ВИД ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У БУДІВНИЦТВІ

Н. Шпик, к. е. н.

ORSID ID: 0000-0002-8985-9203

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2020.21.137>

Шпик Н. Ріелторська діяльність як вид підприємницької діяльності у будівництві

Розкривається поняття ріелторської діяльності, хто такий ріелтор, його плюси і мінуси у підприємницькій діяльності. У зв'язку з відсутністю або недостатньою правовою базою діяльності агентств нерухомості в Україні, сьогодні дуже складно розібратися в їх статусі та мірі відповідальності перед клієнтами, хоча в Україні діє Закон України «Про ріелторську діяльність».

У світовій практиці агентство нерухомості визначається як організація (підприємство, установа), діяльністю якої є посередницькі послуги при здійсненні операцій на ринку нерухомості. Працівник агентства нерухомості називається *ріелтором* або *агентом з нерухомості*.

Описано послуги, які здійснюють ріелтори-професіонали: інформаційні послуги (надання клієнту інформації про всі можливі пропозиції на ринку нерухомості, показ об'єктів, домовленість з нотаріусом, надання транспорту і приміщення для переговорів), консультації (знання всіх юридичних, технічних і економічних нюансів, пов'язаних з об'єктами нерухомості, і надання клієнтам відповідних консультацій), посередницькі операції і торговельна діяльність.

Дається характеристика ріелтора як фахівця, який, як правило, добре орієнтується у правовому полі, юридичному проведенні операцій з нерухомістю, архітектурі, будівельній справі, оцінці технічного стану об'єктів нерухомості, майнових прав і бізнесу та має уявлення про управління об'єктами нерухомості, знає основи бухгалтерського обліку і оподаткування, розуміється в будівельних матеріалах, маркетингу ринку нерухомості і володіє англійською мовою.

Поряд із ріелторською (підприємницькою) діяльністю працює і девелопмент нерухомості, який на ринку нерухомості займає неостаннє місце. Девелопмент як форма підприємницької діяльності виражається в інвестиційному процесі розвитку (створення) об'єктів нерухомості, включаючи підбір учасників, проєктування, будівництво, фінансування, управління тощо.

Розкривається значення девелопменту як якісного перетворення нерухомості, що забезпечує зростання її вартості, і як професійної діяльності з організації та управління процесами девелопменту, які передбачають певні етапи розвитку.

Ключові слова: ріелтор, ріелторська діяльність, агентство, нерухомість, девелопмент.

Shpik N. Real estate activities as a kind of business in the building industry

The work defines the notion of real estate activities, describes the duties of a real estate agent, his/her advantages and disadvantages in entrepreneurship activity. The absent or improper legal base for performance of real estate agencies in Ukraine causes the necessity to determine their status and level of responsibility before the clients referring to the current Law of Ukraine "On real estate activities".

In the world practice, a real estate agency is defined as an organization (enterprise, institution), which provides intermediary services while completing transactions at the real estate market. A person, working at a real estate agency, is called a real estate agent or realtor.

The research describes the services, provided by professional realtors, namely informational (supply of a client with the information about all possible proposals at the market of real estate, demonstration of objects, agreement with notary, supply of transportation and room for negotiations), consultation (about all juridical, technical and economic aspects, related with real estate objects and advisory for clients), intermediary transactions and trading activity.

The author gives characteristics of a real estate agent as a specialist, who is well-educated in the juridical field, legal support of deals on real estate, architecture, construction, evaluation of technical conditions of real estate objects, property rights and business. A real estate agent is competent about management of real estate, fundamentals of accounting and taxation, and has some knowledge about building materials, marketing of real estate market, and English.

Along with real estate (business) activities, there is also property development, which takes and important position at the market of real estate objects. Property development as a form of business activity is manifested in the investment process of creation of real estate objects, including choice of participants, projecting, construction, financing, management, etc.

The article highlights importance of property development as a qualitative transformation of real estate, securing growth of its price, and as professional activity on organization and management of property development processes, which include some stages of development.

Key words: real estate agent, real estate activities, agency, real estate, property development.

Постановка проблеми. Зараз серед широкого кола фахівців часто використовується поняття «ріелторська діяльність». У зв'язку з недостатнім правовим регулюванням діяльності агентств нерухомості в Україні, сьогодні дуже складно розібратися в їх статусі та мірі відповідальності перед клієнтом, хоча діє Закон України «Про ріелторську діяльність». Причина цього не тільки у політичній, економічній, законотворчій площинах, а й у відсутності наукової обґрунтованості цієї проблеми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окреслену проблему досліджували такі фахівці: А. М. Асаул, І. І. Пилипенко, В. І. Павлов, які щодо поняття ріелторської діяльності дійшли висновку, що остання є видом посередництва. Однак, розкриваючи предмет ріелторської діяльності, можна сказати, що вона різноманітна і представлена в різних аспектах: торгівля нерухомістю, девелоперська діяльність і надання консультацій.

Постановка завдання. Завдання нашого дослідження – визначити поняття та предмет ріелторської діяльності як самостійного виду підприємницької діяльності та проаналізувати відповідні визначення у законодавчих актах.

Виклад основного матеріалу. У світовій практиці агентство нерухомості визначається як організація (підприємство, установа), діяльністю якої є посередницькі послуги у здійсненні операцій на ринку нерухомості. Працівник агентства нерухомості називається *ріелтором* або *агентом з нерухомості*. Ріелтор (англ. *Realtor*) – посередник, або агент, що здійснює діяльність на ринку нерухомості з метою отримання доходу (комісійних). Ріелтором може бути будь-яка дієздатна фізична особа (громадянин України, іноземець або особа без громадянства), яка має вищу освіту за освітнім ступенем «Бакалавр», пройшла професійну підготовку та підвищення кваліфікації ріелторів відповідно до Закону України «Про ріелторську діяльність», складала відповідний кваліфікаційний іспит і за підсумками цього отримала відповідні кваліфікаційні документи ріелтора та зареєстрована в Реєстрі ріелторів [3].

І всім відомо, що суб'єктами ріелторської діяльності є в певному порядку зареєстровані фізичні особи, які набули статусу ріелтора й отримали Сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності, виданий відповідно до закону. Крім фізичних осіб, суб'єктами можуть бути й юридичні

особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, та які отримали Сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності. Усі суб'єкти ріелторської діяльності, які отримали сертифікати, повинні бути внесені до Реєстру суб'єктів ріелторської діяльності і здійснювати свою діяльність можуть лише після реєстрації.

Як бачимо, Закон України є, він працює, але є низка запитань, які не відображені в цьому законі.

Відповідно до чинного Цивільного кодексу України (ЦКУ), таку діяльність можна віднести до посередницької. Вона дуже опосередковано регулюється гл. 68 ЦКУ «Доручення»: за договором доручення одна сторона (повірений) зобов'язується вчинити від імені та за рахунок другої сторони (довірителя) певні юридичні дії, а повірений має право на плату за виконання свого обов'язку за таким договором.

Аналізуючи норми цієї глави, можна сказати, що посередник (агентство) не несе жодної відповідальності за невиконання договору доручення, більше того, це прямо закріплено у ст. 1009: відмова повіреного від договору доручення не є підставою для відшкодування збитків, завданих повірителем припиненням договору.

А взагалі, до чого зводиться діяльність так званого агентства нерухомості? Укладаючи, як правило, угоду (де ця угода складена без наміру створення правових наслідків, ст. 234 ЦКУ) [5], агентства надають лише консультації стосовно документів, які необхідні для оформлення договору з відчуження майна, та розміщують оголошення про продаж або купівлю нерухомості в газеті зі своїм номером телефону, а далі все робить майбутній покупець або продавець (бере витяги, замовляє проєкту документу на землю тощо). Виходить, що громадяни оплачують послуги розміщення оголошення та послуги секретаря, який відповідає на дзвінок, і вартує це 3–5 % від реальної вартості нерухомого майна, а це як мінімум 500 грн у невеликих містах та до 100 000 грн в обласних центрах і столиці. І варто задуматися, чи коштують таких грошей оголошення й послуги автовідповідача.

Далі розглянемо відповідальність договору, який гарантує агентство: об'єкт нерухомості під заборону не перебуває. А звідки така впевненість? Жодної, бо це робить нотаріус при посвідченні договору. Агентство гарантує справжність правовстановлюючих документів, а чи перевіряє воно правдивість бланків, на яких викладено правовстановлюючий документ на нерухомість?

Очевидно, що ні, бо це знову ж таки робота нотаріуса, який зберігає всі документи в архіві, які стосуються договору, протягом 75 років, що дає змогу визначити винних при укладенні договору, щоб стягнути збитки за неналежне виконання умов договору. Згадаємо і про таку послугу, як консультація, де сплачується один відсоток державного мита та інколи один відсоток до Пенсійного фонду. У таких випадках агентства вмовляють своїх клієнтів вказувати занижену вартість. І до чого це може призвести? Згідно з вимогами ЦКУ, у разі розірвання чи визнання договору недійсним, сторони повинні повернути все отримане за цим договором. Тобто покупець, заплативши 100 000 грн і вказавши в договорі 20 000 грн, зазнає в такому разі 80 000 грн збитків. І хто має відшкодовувати ті збитки? А це, мабуть, особа, яка таке порадила, але ця особа не несе жодної відповідальності, бо відсутнє правове регулювання діяльності таких агентств, які беруть з клієнта певний відсоток від реальної вартості нерухомості. Тому якщо клієнт і вирішив звернутися до послуг агентства, то нотаріус повинен його проконсультувати стосовно цих послуг агентства, оскільки в агентства, на жаль, відсутні фахівці в галузі права, і в разі, якщо ріелтор гарантує вам якісь послуги, слід вимагати у нього диплом про освіту та документ, який підтверджує його досвід роботи в цій галузі [2].

Якщо повернутися до системи регулювання ріелторської діяльності, можна відзначити, що вона забезпечує формування та розвиток інфраструктури ринку нерухомості в Україні, об'єктивність та законність її проведення, функціонування конкурентного середовища серед суб'єктів ріелторської діяльності, впровадження й виконання норм і правил ріелторської діяльності, а також нормативно-правових актів, які відповідають Закону України «Про ріелторську діяльність».

Тому можна зазначити, що на ринку нерухомості особливе місце посідає підприємницька діяльність, пов'язана з якісними змінами об'єктів нерухомості. У країнах з розвинутою ринковою економікою ця діяльність називається девелопментом. Сьогодні майже всі будівельні організації, що займаються житловим будівництвом, називають себе девелоперами [1].

Девелопмент як форма підприємницької діяльності виражається в інвестиційному процесі (створенні) об'єктів нерухомості, що передбачає підбір учасників проєкту, маркетинг, проєктування, будівництво, фінансування, управління майном тощо. Ця сфера діяльності вимагає досить

великих інвестицій з приватним циклом, і об'єкти нерухомості протягом тривалого часу можуть створювати регулярні потоки коштів.

У вітчизняній літературі поняття «девелопмент» найчастіше асоціюється з інвестиційно-будівельною діяльністю і розглядається як виконання будівельних, інженерних, земельних та інших робіт, а також здійснення різних матеріальних змін у використанні будівель або ділянок землі.

Девелопмент необхідно розглядати з позиції двох взаємопов'язаних значень:

а) як якісне перетворення нерухомості, що забезпечує зростання її вартості;

б) як професійну діяльність з організації та управління процесами девелопменту, що охоплює такі етапи:

- ініціювання проєкту розвитку нерухомості;
- оцінка ініціативи;
- забезпечення правових можливостей реалізації проєкту та розробка схем фінансування;
- розробка техніко-економічного обґрунтування і проєктування;
- узгодження проєкту з органами державного контролю;
- впровадження проєкту;
- розпорядження результатами проєкту.

У світовій практиці розрізняють два основних види девелопменту: fee-development (девелопмент за винагороду) і speculative-development (комерційний девелопмент). Усі види девелопменту мають право на життя. Але якщо добре розібратися, то в Західній Європі і США частка fee-компаній становить понад 50 % девелоперів. За ресурси інвестора вони конкурують у відкритому режимі, демонструючи потенційним партнерам свій досвід, професіоналізм та імідж. Іноземні ринки нерухомості характеризуються високим попитом на послуги fee-девелоперів. Хоча в інвестуванні власних коштів присутні ризики: політичні, ринкові, ризики, пов'язані із затримками в узгодженні і реалізації проєкту, та багато інших. І всіма ними складно управляти. Але при fee-девелопменті ризиків значно менше. Як правило, девелоперські компанії починають бізнес як fee-девелопери. Надалі деякі з них стають speculative-девелоперами [4].

На Заході дуже поширена схема, коли девелопер працює за винагороду і в разі виконання певних завдань отримує невелику частку в проєкті або бонуси після завершення проєкту. Тому він хоче швидше завершити проєкт і перейти до наступного. Багато девелоперів не реалізують

завершений будівництвом об'єкт нерухомості і протягом періоду експлуатації піддаються ще й поточним експлуатаційним ризикам.

Ріелторська діяльність і девелопмент нерухомості – це процес, який розвивається як спосіб вирішення протиріч між мінливими і зростаючими потребами суспільства в послугах, що надаються з використанням нерухомості, з одного боку, та якісними й кількісними характеристиками нерухомого майна – з іншого.

Змінюючи умови господарської та соціальної діяльності суспільства, ріелторська діяльність є складовою частиною девелопменту і загального процесу економічного розвитку. Реалізація різноманітних проектів є джерелом для отримання доходу і суттєво впливає на економічні процеси, надходження до бюджету, соціальні відносини.

Висновки. У результаті досліджень виявлено, що з урахуванням різноманітності аспектів впливу ріелторської діяльності, девелопменту як форм підприємницької діяльності на соціальні та економічні процеси, суспільство об'єктивно заці-

кавлене в їхньому розвитку для мінімізації негативних зовнішніх ефектів, які можуть виникати у зв'язку з реалізацією девелоперських проектів.

Бібліографічний список

1. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости: учеб. для вузов. 2009. 304 с. URL: <http://www.aup.ru/books/m491/> (дата обращения: 22.11.2019).
2. Наявко І. Правове регулювання діяльності агентств нерухомості. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-bf-d1-80-d0-b0-d0> (дата звернення: 01.12.2019).
3. Про ріелторську діяльність: Закон України від 22.11.2011 р. URL: <https://www.obozrevatel.com/realty/news/zakon-ukrani-pro-rieltorsku-diyalnist.htm> (дата звернення: 01.12.2019).
4. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие. 2016. URL: <https://rucont.ru/file.ashx?guid=cf2fa99c-b0af-40bc-a82d-9050e07d3e70> (дата обращения: 22.11.2019).
5. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20060220/stru> (дата звернення: 24.11.2019).

Стаття надійшла 04.12.2019