



УДК 346.3:368.8

## СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПОСРЕДНИКОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Наталья КОСТЯНЧУК,**  
аспирант кафедры хозяйственного права юридического факультета  
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

### Аннотация

В статье проводится теоретическое исследование правового обеспечения ответственности посредников на рынке недвижимого имущества. Осуществляется анализ законодательства и юридической литературы, связанной со страхованием ответственности посредников на рынке недвижимого имущества, а также страхования финансовых рисков на рынке недвижимого имущества. В статье определено понятие посредника на рынке недвижимого имущества. Выделены основные виды страхования финансовых рисков при осуществлении посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества, а также сферы их применения. Проводится сравнительный анализ указанных видов страхования. В статье сделан вывод и даны рекомендации для решения поставленной задачи.

**Ключевые слова:** посредник на рынке недвижимости, риэлтор, страхование ответственности, титульное страхование.

### LIABILITY INSURANCE INTERMEDIARIES IN THE REAL ESTATE MARKET

**Nataliya KOSTYANCHUK,**  
Postgraduate Student at the Department of Economic Law of the Faculty of Law  
of Taras Shevchenko National University of Kyiv

### Summary

The article is devoted to the theoretical research of the legal support of intermediaries in the real estate market. The analysis of legislation and legal literature related to insurance of intermediaries' liability in the real estate market, as well as insurance of financial risks in the real estate market, is being carried out. The article defines the concept of intermediary in the real estate market. The main types of insurance for financial risks in the implementation of intermediary activities in the real estate market, as well as the scope of their application. A comparative analysis of these types of insurance is carried out. The article concludes and gives recommendations for solving the task.

**Key words:** intermediary in the real estate market, realtor, liability insurance, title insurance.

**Постановка проблемы.** Рынок недвижимости во все времена был связан с высокими рисками. Отсутствие законодательного регулирования посреднической деятельности на рынке недвижимости приводит к росту процента признания сделок с недвижимостью недействительными по причине ненадлежащего предоставления посреднических услуг. Фактически полное отсутствие ответственности за такую деятельность приводит к дискредитации института посредничества на рынке недвижимости.

Статья посвящена актуальной теме ответственности посредников на рынке недвижимости. Активно развивающийся рынок недвижимости в современных реалиях требует четкого определения круга прав и обязанностей субъектов посреднической деятельности, а также потребителей таких услуг. Рынок недвижимости являет собой сложную разветвленную систему кото-

рая отличается разнообразием проводимых операций. Подобная система предусматривает наличие разных субъектов, осуществляющих свою деятельность на рынке недвижимости, разной степени сложности предоставляемых услуг. Такими субъектами являются риэлторы, девелоперы, страховщики, оценщики и иные субъекты в зависимости от терминологии конкретных стран. Данные субъекты отличаются по многим характеристикам, в том числе и по перечню предоставляемых услуг.

**Целью статьи** является определение наиболее подходящего способа защиты как потребителей посреднических услуг на рынке недвижимости, так и самих посредников от финансовых рисков, связанных с такой деятельностью.

**Изложение основного материала.** С.А. Спиридонов предложил свое определение посредничества, а именно: «Посредничество – вид предпри-

нимательской деятельности, основанный на доверии и осуществляемый от собственного имени в интересах клиента(ов) путем совершения фактических и/или юридических действий, как правило, носящих характер услуг (агентирование, комиссия, доверительное управление и т.п.) при заключении, исполнении или расторжении различных сделок. Посредник – это действующий от собственного имени субъект (физическое или юридическое лицо), осуществляющий за вознаграждение, если иное не предусмотрено договором, по поручению другого лица (клиента) в его интересах и за его счет фактическую или юридически значимую деятельность, состоящую в содействии установлению контактов, заключении сделок, выполнении работ, оказании услуг и т.п. Для осуществления отдельных видов деятельности посредник должен выполнить специальные требования: получить сертификат, лицензию,



стать членом саморегулируемой организации и т.п.» [1]. В.В. Резникова определяет как посредника лицо, субъект хозяйствования, которое систематически осуществляет на профессиональной основе посредническую деятельность по общему правилу от собственного имени, но за счет и в интересах заказчика за вознаграждение. [2, с. 25] Беря во внимание особенности рынка недвижимости, можно определить что, **посредник на рынке недвижимости – субъект предпринимательской деятельности, действующий на профессиональной основе, от своего имени, на свой риск, предоставляя посреднические услуги на рынке недвижимости, направленные на установление юридической связи между третьими лицами, с целью получения прибыли.** Предоставлением посреднических услуг на рынке недвижимости в так называемом чистом виде занимаются риэлторы.

Риэлторская деятельность – это профессиональная предпринимательская деятельность юридических и/или физических лиц – предпринимателей, связанная с недвижимым имуществом. Риэлторы предоставляют определенный перечень услуг, среди которых – посреднические услуги в широком и узком смысле этого понятия. В узком смысле имеются в виду услуги, направленные на сведение будущих контрагентов для проведения между ними сделки, связанной с недвижимостью. Посредническая услуга также может быть предоставлена в более широком формате, а именно – помощь в оформлении документации, необходимой для проведения будущей сделки с недвижимостью. По общему правилу, сторона договора несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору. В контексте данного исследования речь идет о предоставлении некачественных услуг посредником. Если в договоре о предоставлении посреднической услуги предусмотрено только фактическое посредничество в узком смысле, то ответственность посредника будет ограничена лишь суммой вознаграждения. Имеется в виду, что если при заключении сделки на предоставление посреднической услуги в договоре не будет указано осуществление каких-либо действий по подбору

контрагентов, а только выборка из базы данных, то ответственность риэлтора может быть ограничена только суммой вознаграждения, поскольку риэлтор не имел влияния и не несет ответственности за действия третьих лиц. Другой вопрос – если посредническая услуга предусматривала подготовку документации или проверку «чистоты» сделки, в таком случае ответственность посредника напрямую связана с объектом недвижимости. Из этого делаем вывод, что ответственность посредника на рынке недвижимости зависит от содержания заключенного договора на предоставление посреднической услуги, и тогда может идти речь об ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по договору на предоставление посреднических услуг при возникновении проблем со спорным недвижимым имуществом.

Есть мнение, что риэлтор – это только помощник в анализе существующих предложений на рынке недвижимости и выборе оптимального варианта покупки или продажи, и риэлтор не может и не должен отвечать за юридическую чистоту сделки, если он работает в одиночку. Автор не может согласиться с данным высказыванием, поскольку речь идет о профессиональном субъекте хозяйственной деятельности, действующим на свой риск, и в случае оказания такого вида услуг и доказательстве причинно-следственной связи между действиями риэлтора и негативными последствиями наступившими после этого такой субъект несет ответственность за указанные последствия. Но при этом надо помнить и согласиться с мнением, что цель риэлтора – сделка любой ценой, потому что для него это способ получить вознаграждение. Зачастую риэлторы агентств предлагают своим клиентам рискнуть, не предупреждая о возможных негативных последствиях, но это и есть ненадлежащее оказание услуг риэлтором. В данном случае возникает двоякая ситуация: с одной стороны, современное положение риэлторов их законодательная неопределенность часто не дает им необходимых прав и инструментов для качественного предоставления услуг, а с другой, – значительная часть риэлторов пользуется этим, не заботясь о последствиях предоставления таких некачественных

услуг, прикрываясь сложностью доказывания причинно-следственной связи между такой услугой, негативными последствиями и, соответственно, отсутствием ответственности у риэлторов за это. В связи с этим и возникает потребность в страховании ответственности посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества, которая поможет минимизировать негативные последствия такой деятельности. Но следует учесть, что материальная ответственность должна ограничиваться именно случаями, которые логически связаны с действиями риэлтора и вытекают из его обязанностей, предусмотренных заключенным договором [3].

Гражданский кодекс Украины защищает добросовестного приобретателя и гарантирует ему сохранение имущества. Хотя такая защита и предусмотрена законом, с другой стороны, существует и защита тех лиц, которые претендовали или могли бы претендовать на такое имущество. На практике при возникновении конфликта закон чаще принимает сторону той стороны, чьи права были нарушены изначально. Проверить всю подноготную спорной недвижимости, особенно если это вторичный рынок, убедиться в законности всех предыдущих сделок, отследить историю недвижимого имущества не в силах даже опытные посредники. В странах с развитым институтом посреднических правоотношений существует институт защиты имущественных прав собственников недвижимого имущества, который предусматривает страхование финансовых рисков.

При осуществлении посреднической деятельности, проанализировав литературу и законодательство, можно выделить два основных вида страхования, направленных на защиту имущественных прав. Такое разделение основано на разности объектов страхования.

1. Страхование профессиональной ответственности субъекта хозяйствования. Данный вид страхования предусматривает защиту имущественных интересов субъекта хозяйствования.

2. Титульное страхование. Такой вид страхования направлен на защиту имущественных интересов приобретателя прав на недвижимость.



Разница таких видов страхования колоссальная, хоть многие исследователи и ставят их в один ряд, руководствуясь лишь возможным результатом – восполнением материальных потерь заказчика посреднических услуг. Итак, при страховании ответственности юридическое значение имеет непрофессиональные действия посредника. Поскольку посредническая деятельность на рынке недвижимости законодательством Украины не регламентирована, возникает ряд проблем, связанных с этим, в частности не обозначены требования к субъектам посреднической деятельности в определении их профессиональности. В большинстве развитых стран предусмотрены квалификационные требования к посредникам на рынке недвижимости: например, в РФ это сертификация, в Республике Беларусь и Израиле – лицензирование. Кроме того, в республике Беларусь предусмотрено обязательное страхование ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлторскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением. Тем не менее, по общему правилу, для возмещения убытков законом предусмотрены определенные условия, такие как: противоправность действий, наличие вреда или упущенной выгоды, а так же причинно-следственная связь между действиями исполнителя – риэлтора и негативными последствиями. Соответственно, эти правила будут характерны и для получения страховой выплаты по договору страхования профессиональной ответственности. Поскольку недвижимое имущество является товаром дорогостоящим и специфическим, обращение с ним требует высокой степени профессионализма, а с учетом недостаточности государственного регулирования риэлторской деятельности страхование профессиональной ответственности является целесообразным. Такой вид страхования больше необходим риэлторам как субъектам хозяйственной деятельности, дабы обезопасить себя от выплат непомерных компенсаций заказчикам. Наличие такого рода гарантии ответственности будет рассматриваться потенциальными заказчиками как преимущество перед иными посредниками на рынке недвижимости, которая ведет за собой

здоровую конкуренцию, что позитивно сказывается на развитии института посреднических правоотношений на рынке недвижимости в целом.

Титульное страхование предусматривает защиту иной стороны посреднических правоотношений на рынке недвижимого имущества, а именно заказчика посреднических услуг без конкретной привязки к посредническим правоотношениям. При титульном страховании достаточно лишь утраты застрахованным прав на недвижимое имущество по причинам, не зависящим от риэлтора и, может быть, никак с ним не связанным. Такой вид страхования – реальная гарантия защиты нарушенных прав добросовестного приобретателя от утраты прав на недвижимое имущество, он широко распространен в США, Франции и других странах. Кроме того, во многих странах сделки с недвижимым имуществом не проводятся без титульного страхования. Преимущество титульного страхования для собственников или приобретателей недвижимого имущества являются неоспоримыми в сравнении с другими видами страхования, поскольку не требуют доказывания чьей-то вины. На вторичном рынке недвижимости проверить чистоту всех предыдущих сделок, а так же возможных претендентов на спорное имущество – невозможно. В реалиях риэлторской деятельности на рынке недвижимости Украины отсутствие инфраструктуры, необходимой для обмена информацией между посредниками, делает проверку недвижимости еще сложнее. Кроме того, титульное страхование – отличное подспорье банкам для минимизации кредитных рисков при работе с ипотечными кредитами. Но в отличие от стран с развитым титульным страхованием, в которых уже сложилась определенная позитивная практика, благодаря чему процент за такое страхование является доступным, в Украине только формируется подобный институт, что приводит к непопулярности титульного страхования. Речь идет о значительных пробелах в законодательстве, регулирующем рынок недвижимости, также следует учесть, что рынок недвижимости в Украине довольно молодой, и несоответствия правоустанавливающих документов совсем не редкость – все это приводит к большому проценту

признания договоров купли-продажи недвижимости недействительными, что влияет на стоимость самого титульного страхования.

Страхование предпринимателем своей профессиональной деятельности осуществляется с целью защиты собственных интересов. Страхование проводится на случай неумышленной ошибки, упущения или недостаточности профессиональных навыков, которые привели к причинению вреда контрагенту по сделке о предоставлении посреднической услуги. Страховым случаем в таком разе будет предъявление потребителем посреднической услуги претензии о возмещении вреда, причиненного в процессе профессиональной деятельности.

Титульное страхование призвано защитить имущественные интересы приобретателя недвижимого имущества от возможного причинения вреда в силу обстоятельств, повлекших потерю прав на недвижимое имущество вне зависимости от вины участников посреднических правоотношений. Следует отметить, что титульное страхование защищает от юридических рисков, а не от физических. Принципиальное отличие титульного страхования – в том, что возмещение убытков осуществляется на основании событий, которые лишь могли бы быть в прошлом. Как было сказано выше, проследить всю историю недвижимого имущества на вторичном рынке бывает невозможно, прибегая к титульному страхованию. По сути, приобретатель недвижимого имущества избавляется от необходимости проверки этой истории, и в случае отсутствия других позитивных моментов от работы с посредником на рынке недвижимости заказчик и вовсе может отказаться от услуг такого посредника. Что и приводит к соперничеству между риэлторами и страховиками на рынке недвижимости.

На практике к страхованию своей профессиональной ответственности прибегают только некоторые участники рынка недвижимости, которые в силу сформированной практики и внутренних стандартов вынуждены оценивать и минимизировать свои риски.

В мировой практике существуют вполне понятные критерии для введения обязательного страхования, которые условно заключаются в том, что:



1) группа рисков не принимается страховщиками на страхование на коммерческой основе в силу нерентабельности данного вида страхования;

2) стоимость коммерческого страхования слишком высока для страхователя;

3) страхователь недооценивает степень опасности и возможные последствия наступления страхового случая, а общественная потребность в страховой защите от наступления таких рисков есть [4].

**Выводы.** Основываясь на вышеперечисленном, можно прийти к выводу, что при законодательном урегулировании риэлторской деятельности необходимо определить страхование профессиональной ответственности как обязательное.

С другой стороны, необходимо также развивать институт титульного страхования. Для наиболее качественного внедрения титульного страхования в активный оборот необходимо осуществит ряд действий, призванных оптимизировать работу всего аппарата посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества, а именно: подготовить правовую базу, развить инфраструктуру мультилистинговой системы, призванную облегчить обмен информацией между профессиональными участниками рынка недвижимости. Развитие института титульного страхования станет надежным гарантом защиты финансовых интересов приобретателя прав на недвижимое имущество и будет способствовать стабильности на рынке недвижимости.

#### Список использованной литературы:

1. Спиридонов С.А. Посредничество как комплексный институт гражданского права РФ : автореф. дис. канд. юр. Наук. – Москва, 2007 г. / С.А. Спиридонов [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.dissertat.com/content/posrednichestvo-kak-kompleksnyi-institut-grazhdanskogo-prava-rg>.

2. Резникова В.В. Поняття, особливості та види посередницьких правовідносин / В.В. Резникова // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка, юридичні науки. – 3(97)/2013. – С. 23.

3. Накушнова Е.В. Страхование ответственности риэлторов / Е.В. Накушнова // Современное право. – 2013 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://naukarus.com/strahovanie-otvetstvennosti-rieltorov>.

4. Алехина И.Г. Обязательное страхование: сравнительно-правовой анализ / И.Г. Алехина // Нормативное регулирование страховой деятельности. Документы и комментарии – 1/2008 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [www.reglament.net/ins/normreg/2008\\_1\\_article.htm](http://www.reglament.net/ins/normreg/2008_1_article.htm).

5. Волинець А. Титульне страхування: за спокій потрібно платити / А. Волинець [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2011>.

6. Пікус Р. Страхування як основа стабільності інвестиційної діяльності на ринку житлової нерухомості / Р. Пікус // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка, Економіка 106/2008. – С. 53.

7. Резникова В.В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості / В.В. Резникова // Університетські наукові записки. – 2011. – № 3(39). – С. 107–121.

8. Дубровская И.О. Справочник риэлтора / И.А. Дубровская, О.И. Сошнаускене. – Юстицинформ, 2004. – 344 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://ulit.inf.ua/strahovanie-otvetstvennosti-rieltora-3639.html>.

9. Мельниченко А. Проблеми розвитку титульного страхування в Україні / А. Мельниченко // ВІСНИК КНТЕУ 5/2009. – С. 92.

10. Терехов Д.В. Понятие титульного страхования / Д.В. Терехов // Омский научный вестник. – 2009. – № 2(76).

11. Правила осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Республики Беларусь 09.01.2006 № 15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://priam-m.by/pravovaya-informaciya/pravila-osushhestvleniya-rielterskoj-deyatelnosti-v-respublike-belarus/>.

12. Кудрявцев Н.В. О понятии страхования гражданской ответственности лиц, осуществляющих профессиональную деятельность / Н.В. Кудрявцев // Экономика и управление. – № 2. – 2006 г. – С. 57.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Костянчук Наталия Михайловна** – аспирант кафедры хозяйственного права юридического факультета Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Kostyanchuk Nataliya Mikhaylovna** – Postgraduate Student at the Department of Economic Law of the Faculty of Law of Taras Shevchenko National University of Kyiv

[nkostianchuk@gmail.com](mailto:nkostianchuk@gmail.com)