

Н. В. Шкільова,
здобувач кафедри політології та філософії
ХарРІ НАДУ

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РІЕЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ

Статтю присвячено вивченню організаційно-правових засад ріелторської діяльності у провідних країнах світу. Розкрито походження і сучасне значення поняття “ріелтор”, досліджено організаційні принципи діяльності та чинні правові норми, що регулюють діяльність посередників на ринку нерухомості у США, Великій Британії та Канаді. Зроблено висновки щодо вдосконалення державного регулювання ріелторської справи в Україні з огляду на світовий досвід.

Ключові слова: ріелтор, ринок нерухомості, світовий досвід, асоціація фахівців з нерухомості, мультилістингова система, етичний кодекс ріелторів.

Сучасний ринок нерухомості неможливий без розвинутої інфраструктури посередницької діяльності. Саме професійні агенти з нерухомості (ріелтори) забезпечують постійний зв'язок між учасниками ринку, акумулюють та надають клієнтам комерційну інформацію, необхідну для укладання угод, гарантують якість та надійність останніх. В умовах сучасної фінансово-економічної кризи, що найболяче вразила в Україні саме будівельну галузь і тісно пов'язаний з нею ринок нерухомості, особливо ринок житла, вимоги до ріелторської діяльності значно зросли. Нажаль, ефективні інструменти державного регулювання цієї діяльності в Україні дотепер майже відсутні. Відповідний проект закону про ріелторську діяльність було подано до Верховної Ради України 27 квітня 2007 р., але його прийняття видається сьогодні дуже проблематичним.

У вітчизняній науковій літературі багато уваги приділяється дослідженню становлення і функціонування ринку нерухомості взагалі. Проте діяльність ріелторів залишається поза увагою науковців. Видані в Україні в останні роки публікації з ріелторської справи орієнтовані на практичних працівників і мають суто утилітарний характер (праці Г. Апресова, О. Бондаренко, В. Думенко, І. Василенко). Навчальний посібник

І. Зотова, А. Моченкова та А. Ткачева щодо проведення операцій з нерухомістю, що вийшов другим виданням у 2002 р., спрямований більш на фахівців з оцінки та експлуатації нерухомості, ніж на ріелторів [3]. Єдиний в Україні огляд міжнародних організацій з нерухомості (станом на жовтень 2008 р.) виконано Л. Міхно [6]. У Росії, де агенти з нерухомості спіткаються з проблемами дуже схожими до українських, найбільш поширеними порадами з ріелторської справи залишаються книги московського ріелтора-практика Г.В. Парусової “Секрети ріелторської майстерності” [9] та “Професія ріелтор. 48 кроків на шляху до успіху” [10]. Світовий досвід організації ріелторської діяльності в означених публікаціях майже не висвітлюється, крім окремих питань, пов’язаних із набуттям нерухомості за кордоном [5].

Навпаки, в новітній англо-американській фаховій літературі міститься багато цікавого матеріалу щодо соціальної ролі, організаційних умов і правових засад діяльності ріелторів. Опонуючи іронічному зображенню ріелтора у романі Сінклера Льюїса “Джордж Беббіт” (1922), Джефрі Горнстейн дослідив розвиток інституту ріелторства в контексті становлення американської ідеології приватного домоволодіння і формування сучасного “середнього класу” – класу домовласників. В цьому сенсі він називає американське суспільство “нацією ріелторів”. Останні ж, на його думку, є “квінтесенцією середнього класу” [18]. Правові засади та принципи діяльності ріелторів визначили К. Джейкобус [20; 21], Дж. Мердок [22], Д. Лінг і В. Арчер [23], Е. Фіцек, Т. Гендерсон і Р. Джонсон [26] тощо. Етичні засади діяльності ріелторів аналізує Д. Баррел [15]. Важливі питання діяльності ріелторів викладено в численних публікаціях Національної асоціації ріелторів США. Інформація щодо організаційної побудови та діяльності міжнародних об’єднань міститься головним чином на відповідних інтернет-порталах.

Метою даної статті є узагальнення досвіду організаційної побудови, основних принципів і напрямків діяльності ріелторських організацій у

провідних країнах Заходу, що мають давні традиції функціонування самоврядних професійних організацій на ринку нерухомості (США, Велика Британія, Канада тощо). Такий досвід може відіграти виключно важливу роль у модернізації інфраструктури вітчизняного ринку нерухомості, особливо з точки зору підвищення його стабільності та надійності в кризові часи.

Термін “ріелтор” (realtor) має довгу історію. На думку американського журналіста Генрі Луї Менкена, яку він висловив у відомому творі “Американська мова” (1919), першим його застосував у листопаді 1915 р. Чарлз Н. Чадбоурн, на той час президент місцевого осередку загальноамериканської Асоціації бірж нерухомості (National Association of Real Estate Exchange) у Міннеаполісі, для виокремлення членів цієї Асоціації, утвореної в 1908 р. За поширеною легендою Чадбоурн винайшов нову назву після того, як побачив заголовок газетної статті “Людина з продажу нерухомості ошукала бідну вдову” (Real Estate Man Swindles a Poor Widow). Для того, щоб вирізнити шахраїв від чесних фахівців, Чадбоурн ніби-то запропонував називати членів власної професійної організації, ріелторами на відміну від нечесних ділків, що діють на власний розсуд [27]. У березні 1916 р. для захисту нової назви від дискредитації особами, що не мали відношення до Асоціації, Чадбоурн на сторінках “Національного журналу з нерухомості” (National Real Estate Journal) запропонував вживати слово “ріелтор” виключно для позначення членів даної організації. Вже у березні 1917 р. виконком Асоціації бірж нерухомості окремою резолюцією затвердив його пропозицію. Того ж року Асоціація обрала нову назву – Національна асоціація установ з нерухомості (National Association of Real Estate Boards), а з 1974 р. – Національна асоціація ріелторів (National Association of Realtors, NAR). Термін “ріелтор” дуже швидко набув великої популярності, ставши таким же загальновідомим як “доктор” або “адвокат” [18].

Незважаючи на те, що федеральне законодавство США тих часів не дозволяло офіційно використовувати назву ріелтор як товарний знак, у першій половині ХХ ст. її було зареєстровано у 46 штатах. Тільки в 1946 р.

після прийняття відповідного закону (Trademark Act) стало можливим зареєструвати назву як колективне позначення всіх членів організації. Нарешті 13 вересня 1949 р. термін “REALTOR[®]” одержав федеральний патент. У 2003 р. Джейкоб Дж. Ціммерман, агент з нерухомості, який не входив до NAR, звернувся в Офіс з патентів і товарних знаків США (US Patent and Trademark Office) з вимогою скасувати патент на термін REALTOR[®] на підставі того, що це є загальне поняття, а не індивідуальна назва. 31 березня 2004 р. Судова і Апеляційна установа з товарних знаків США (Trademark Trial and Appeal Board) одностайно підтвердила ексклюзивні права Національної асоціації ріелторів на використання товарних знаків “REALTOR[®]” and “REALTORS[®]”. У 1960 р. термін “realtor” було додано до Словника Вебстера (Webster’s Dictionary).

Сьогодні термін “realtor” використовується в США виключно для виокремлення ліцензованих фахівців з нерухомості, що є членами Національної асоціації ріелторів та керуються у професійній діяльності Етичним кодексом (Code of Ethics) і Стандартами практичної діяльності (Standards of Practice). Інші професійні учасники ринку нерухомості (фізичні чи юридичні особи), які не входять до NAR чи Канадської асоціації з нерухомості (Canadian Real Estate Association), називаються у США і Канаді брокерами (real estate broker), агентами або продавцями нерухомості (real estate salesperson).

У Великій Британії більш вживаною є синонімічна назва “агент з нерухомості” (estate agent) – особа чи комерційна установа, що бере участь у продажі, оренді або управлінні нерухомим майном. Агент, який спеціалізується на орендних угодах позначається як “дозвільний агент” (letting agent). Агенти з нерухомості зазвичай мають справу з ринковими операціями з нерухомим майном, тоді як соліситори (solicitor) або спеціальні нотаріуси (licensed conveyancer) – з оформленням юридичних документів. На відміну від Англії чи Уельсу в Шотландії соліситори (повірені у справах) є одночасно й універсальними агентами з нерухомості [17].

В Україні як і в Росії в останні роки поширені два споріднені терміни “ріелтор” і “ріелтер”. Перший є простою транслітерацією англійського слова, а другий передає його фонетичну вимову.

Термін “ріелтор” в Україні вживається офіційно: в Указі Президента України “Про ріелторську діяльність” [2], у Постанові Верховної Ради України від 14 липня 1999 р. “Про проект Закону України про ріелторську діяльність” [1], у проекті закону “Про ріелторську діяльність”, який було зареєстровано у Верховній Раді 27 квітня 2007 р. Під час попереднього обговорення законопроекту у парламенті 13 червня 2007 р. висловлювалися зауваження щодо недоцільності використання іншомовного слова “ріелтор” у вітчизняному нормативному документі. В Указі Президента України “Про ріелторську діяльність” (1999) остання визначена як “підприємницька діяльність, пов’язана із здійсненням операцій з нерухомим майном” [2].

У російському діловому мовленні щодо вжитку терміну “ріелтор” теж немає єдиного підходу. Наприклад, “Великий словник іноземних слів” пропонує граматичну форму – “*риэлтер*”. А в словнику В. Новікова “Практична ринкова економіка” той же самий термін позначається як “*риэлтор*” [7]. В “Універсальному бізнес-словнику” Л. Лозовського, Б. Райзберга і Б. Ратновського зустрічається слово “*риэлтер*” (від англійського варіанту позначення професії – *realter*), але при цьому автори завбачливо вказують, що можливо й написання слова як “*риэлтор*” [13]. Російські фахівці вказують, що слово “ріелтер” має традиційне англійське походження, а “ріелтор” – новітнє американське.

Аналіз російської фахової літератури дозволяє зробити висновок про те, що протягом 90-х років ХХ ст. більш популярним був термін “*риэлтер*” [4]. 14 травня 1998 р. Державна Дума Російської Федерації прийняла постанову “Про проект федерального закону “Про ріелторську діяльність в Російській Федерації”. Даний федеральний закон до теперішнього часу не прийнято, однак з того часу поширюється використання терміну “*риэлтор*”, у т.ч. й в навчальній літературі [8; 9].

За постановою XV з'їзду Російської гільдії ріелторів (червень 2006 р.) “ріелтор – атестований фахівець, що працює на ринку нерухомості в компанії, яка має професійний сертифікат загальнонаціонального зразка Російської Гільдії Ріелторів” [11].

Термін “*риэлтер*” офіційно вживається в Республіці Білорусь, де 9 січня 2006 г. президентом було видано указ “Про ріелтерську діяльність в Республіці Білорусь”. Відповідно до даного нормативного акту, ріелтер – це працівник ріелтерської організації, що має посвідчення про атестацію ріелтера, видане у встановленому законодавством порядку, який надає від імені цієї ріелтерської організації всі ріелтерські послуги [12].

У США відносини на ринку нерухомості врегульовуються на підставі норм англійського загального права посередництва (agency) на засадах довірчих стосунків між брокерами та їх клієнтами. За відсутністю державного регулювання та нагляду практична діяльність ріелторів у США і Канаді базується на використанні власних стандартів діяльності, а також складання, обробки та передачі спеціальної інформації щодо об'єктів ринку нерухомості та процедур роботи з ними (мультилістингова система, Multiple Listing Service), що встановлюються національними асоціаціями ріелторів [14, с. 25]. Ліцензування діяльності ріелторів у США відбувається на рівні ріелторських асоціацій окремих штатів з урахуванням загальнонаціональних стандартів.

У Великій Британії діяльність агентів з нерухомості на законодавчому рівні врегульовано Актом про агентів з нерухомості (Estate Agents Act), який було прийнято у 1979 р. Згідно з цим документом агент з нерухомості має професійно займатися комерційним посередництвом на будь-якому ринку нерухомості та діяти на підставі доручень клієнтів. Не може бути агентом з нерухомості позбавлений прав банкрут або працівник, діяльність якого заборонена вповноваженою Державною установою із сприяння доброчесній комерції (Office of Fair Trading, OFT) [25]. Крім того, учасники ринку нерухомості мають керуватися законом про коректність оформлення угод з

нерухомістю (Property Misdescriptions Act) від 1991 р. та останнім за часом законом про права споживачів, агентів з нерухомості та відшкодування збитків (Consumers, Estate Agents and Redress Act, CEARA) від 19 липня 2007 р.

Згідно із доповненнями до закону про агентів з нерухомості всі особи, що професійно працюють на ринку житлової нерухомості, з 1 жовтня 2008 р. мають брати участь у спеціальній програмі відшкодування збитків, що затверджена Державною установою з добросовісної комерції (Office of Fair Trading, OFT). Уповноваженими установами в межах цієї програми є омбудсмени¹ з питань нерухомості (Property Ombudsman) та з питань опису та оцінки нерухомого майна (Surveyors Ombudsman Service). Агенти з житлової нерухомості, що відмовилися від участі у програмі відшкодування збитків, мають сплатити штраф у розмірі 1000 фунтів або можуть бути позбавлені права займатися посередницькою діяльністю на ринку нерухомості.

Задля прискорення укладання та посилення надійності угод на ринку нерухомості уряд Великої Британії з 1 серпня 2007 р. запровадив т. зв. Інформаційні пакети з житлової нерухомості (Home Information Packs, HIPs)) як обов'язковий набір документів, необхідних для укладання угод. Відповідно до новітніх змін у законодавстві від 6 квітня 2009 р. такий пакет документів має бути доступний покупцям одночасно з початком торгів на ринку. До пакету входить: енергетичний сертифікат або оцінка рівня споживання електрики; інформація про технічний стан споруди (для новопобудованих помешкань); заява про очікувану ціну об'єкта; свідоцтво про право власності; документи про стандарти водопостачання та відведення стоків. У разі порушення визначених вимог застосовуються норми спеціального кодексу (The HIP Code), яким встановлено стандарти підготовки інформаційних пакетів. Незалежна Рада з питань порушення

¹ У Великій Британії омбудсмен – це посадова особа, що розглядає скарги громадян на діяльність органів державної влади.

вимог Кодексу (Property Codes Compliance Board, PCCB) реєструє та розглядає всі спірні питання [31].

17 листопада 2009 р. У Великій Британії набирають чинності нові державні вимоги до укладання угод на ринку нерухомості. Нововведення передбачають посилення державного регуляторного впливу задля впровадження більш прозорих правил діяльності на ринку, встановлення ефективного контролю за наданням покупцям повної інформації про стан об'єктів нерухомості, підвищення відповідальності агентів з нерухомості, що мають державні ліцензії [28].

Найбільш впливові самоврядні професійні асоціації ріелторів діють у країнах з розвинутою ринковою економікою та сталими демократичними традиціями. Ідея створення неформальної асоціації місцевих організацій фахівців з нерухомості виникла в США у 80-ті рр. XIX ст. До кінця позаминулого століття в країні утворилося 15 локальних об'єднань, що в 1908 р. об'єдналися в загальнонаціональну асоціацію, яка згодом (у 1974 р.) одержала назву Національна асоціація ріелторів (National Association of Realtors, NAR). У серпні 2009 р. вона об'єднувала 1 млн 136 тис. членів, яким за федеральним законодавством належить ексклюзивне право називатися ріелторами. До складу Асоціації входять також численні інститути, товариства, ради, що відбивають у своїй діяльності всі аспекти відносин на ринку нерухомості та у пов'язаних з ним сферах. NAR функціонує як самоврядна організація (Self-regulatory organization, SRO). Асоціація має три організаційних рівня: локальні установи чи асоціації, асоціації на рівні штатів (наприклад, у штаті Нью-Йорк це New York State Association of Realtors); національна асоціація. Вступ до членів NAR (кваліфікаційна процедура) відбувається як на місцевому рівні, так і на рівні окремих штатів. Членами NAR є особи, професійно зайняті у будь-яких операціях з нерухомістю, що потребують державного ліцензування. Всі вони зобов'язані дотримуватися Етичного кодексу і узагальнених Стандартів практичної діяльності. Місцеві асоціації мають забезпечувати дотримання Етичного кодексу за допомогою

Ради професійних стандартів або відповідного комітету. Кваліфіковані члени Асоціації беруть участь у наглядових комісіях, діяльність яких спрямована на вивчення свідчень та оцінку доказів щодо скарг громадськості проти членів NAR за навмисне порушення вимог Етичного кодексу. У разі встановлення факту порушення членом Асоціації, можливі такі санкції: винесення догани або попередження, направлення порушника на навчальні курси, призупинення членства або виключення з організації, накладення штрафу розміром до 5000 дол. Усі рекомендовані дисциплінарні заходи мають бути ратифіковані Радою директорів асоціації [24]. Спеціалізовані установи NAR розробляють орієнтовні професійні стандарти (designations) та здійснюють сертифікацію фахівців з нерухомості [29, с. 3-4].

Афілійованою з NAR структурою є Інститут управління нерухомістю (Institute of Real Estate Management, IREM) – багатоцільова міжнародна установа, що з 1933 р. опікується професійним навчанням ріелторів. IREM сьогодні має 80 відділень у США та 10 – в інших країнах світу. Провідним напрямком роботи є підготовка сертифікованих фахівців у справах нерухомості, яка здійснюється за такими програмами: сертифікований керуючий нерухомістю (Certified Property Manager, CPM), акредитований менеджер з житлової нерухомості (Accredited Residential Manager, ARM), акредитований менеджер з комерційної нерухомості (Accredited Commercial Manager, ACoM). У 1945 р. Інститут розробив професійні стандарти для компаній, що зацікавлені в одержанні корпоративного сертифікату Accredited Management Organization (AMO). Крім виконання низки професійних вимог така компанія повинна мати на керівній посаді хоча б одного сертифікованого фахівця за програмою CPM. На підставі ліцензійної угоди між Асоціацією спеціалістів з нерухомості України (АСНУ) та Інститутом управління нерухомістю (IREM) у 2007 р. було розпочато підготовку вітчизняних фахівців за повною програмою CPM. Випуск перших в Україні сертифікованих фахівців за стандартами IREM відбувся у квітні 2007 р. [19.].

У Великій Британії на ринку нерухомості діє багато агентств загальнонаціонального масштабу, але більшість з них є локальними або спеціалізованими установами. У серпні 2007 р. їх загальна кількість у країні перевищувала 18 тис. Найстарішим незалежним професійним об'єднанням є Королівський Інститут дипломованих оцінювачів (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), який було засновано в 1868 р. У 1881 р. Інститут одержав королівську хартію, а в 1921 р. король Георг V взяв його під власний патронаж. Інститут презентує інтереси фахівців у всіх областях нерухомості, землекористування, будівництва, оцінці та охороні навколишнього середовища (всього 16 напрямків діяльності). RICS має 14 регіональних відділень у Великій Британії та своїх представників або афілійованих членів у 146 країнах світу, є асоційованим членом Міжнародної федерації оцінювачів (International Federation of Surveyors, FIG). Загальна чисельність його членів перебільшує 146 тис. чоловік (2008). Інститут забезпечує проведення незалежної сертифікації фахівців, встановлює та контролює виконання ними обов'язкових правил поведінки на ринку житлової, комерційної та сільськогосподарської нерухомості [17].

Національну асоціацію агентів з нерухомості Великої Британії (National Association of Estate Agents, NAEA) утворено в 1962 р. підприємцем Раймондом Ендрюсом (Raymond Andrews). Метою створення NAEA було поширення практичного досвіду і високих професійних стандартів у фаховому середовищі. Сьогодні Асоціація налічує близько 10 тис. членів. Участь у цій організації, або будь-який інших, не є обов'язковою правовою умовою для роботи агентом з нерухомості. Асоціація є колективним членом Національної федерації фахівців з нерухомості (National Federation of Property Professionals, NFOPP), до складу якої крім NAEA входить незалежна Асоціація агентів з оренди житла (Association of Residential Letting Agents, ARLA), оскільки у Великій Британії операції на ринку оренди житла є самостійною галуззю підприємницької діяльності. У системі Національної федерації фахівців з нерухомості також працює спеціалізований навчальний

центр – Інститут комерційних агентів (Institution of Commercial & Business Agents, ICBA).

Найбільш відомим об'єднанням ріелторів Канади є Канадська асоціація фахівців з нерухомості (Canadian Real Estate Association, CREA), яку було утворено в 1943 р. Сьогодні CREA нараховує понад 97 тис. членів, у т.ч. брокерів, агентів, спеціалістів з продажу нерухомості. У 1944 р. було офіційно запатентовано трогову марку REALTORS[®] (у США тільки в 1949 р.), а в 1951 р. започатковано впровадження т. зв. Photo Co-op System[®], попередника сучасної мультимедійної системи. Локальні асоціації ріелторів Канади мають можливість працювати з загальнонаціональними базами даних на підставі ліцензій, наданих керівництвом CREA. На інтернет-сайті *realtor.ca* для членів асоціації надається оперативна інформація щодо ринків комерційної та житлової нерухомості, продажу нерухомого майна в інших країнах. Інтернет-ресурс ICX.ca присвячено виключно операціям з комерційної нерухомості [16].

Канадська асоціація фахівців з нерухомості керується власним Етичним кодексом і Стандартами ділової поведінки (Standards of Business Practice). Перший Етичний кодекс було затверджено ще в 1913 р., а потім перезатверджено у 1959 р. спеціально для CREA.

Національні професійні об'єднання агентів з нерухомості діють в країнах Європи: Датську асоціацію дипломованих агентів з нерухомості утворено у 1912 р., Швецьку асоціацію агентів з нерухомості – в 1919 р., Норвезьку асоціацію агенств нерухомості – в 1932 р., Французьку національну федерацію агенств нерухомості – в 1946 р., Італійську асоціацію професійних агентів з нерухомості – в 1976 р., Португальську асоціацію професіоналів і агентів з нерухомості – в 1980 р., Угорську асоціацію нерухомості та Асоціацію агенств нерухомості Чеської республіки – в 1991 р., Російську гільдію ріелторів – у 1992 р., Латвійську асоціацію нерухомості – в 1994 р., Польську федерацію нерухомості – в 1995 р., Асоціацію агентів з нерухомості Греції – в 1999 р., Центральну асоціацію

фінських агентств нерухомості – в 2008 р. [30].

В Україні на загальнодержавному рівні співіснують три громадські організації ріелторів: Асоціація спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України (утворено в 1995 р.), Українська Гільдія Ріелтерів (2006 р.), Спілка фахівців з нерухомого майна України (2007 р.), а також низка регіональних об'єднань.

Підсумовуючи викладений вище матеріал, можна зробити такі висновки щодо пріоритетів державної політики відносно модернізації інфраструктури ринку нерухомості в Україні:

- необхідно визначити засади державної політики щодо ріелторської діяльності, необхідності сертифікації агентств нерухомості, форм і методів державного контролю в цій сфері;

- сформулювати загальні вимоги та гарантії діяльності ріелторських організацій як самоврядних учасників ринку нерухомості;

- затвердити на загальнонаціональному рівні стандарти ріелторської діяльності, спільно розроблені та погоджені провідними вітчизняними професійними організаціями;

- узгодити єдині підходи до визначення етичних цінностей, що мають стати підґрунтям для фахової діяльності українських ріелторів;

- вирішити питання щодо вироблення єдиних стандартів професійного навчання ріелторів, державного та громадського контролю за якістю навчання;

- створити сприятливі умови для формування загальнодержавної бази даних щодо об'єктів нерухомості (мультилістингової системи), доступної для всіх учасників ринку.

Досвід розвинених країн світу доводить, що існує багато шляхів досягнення вказаних цілей. Прийняття Національного стандарту України Держспоживстандартом України, затвердження положення про сертифікацію, створення державного реєстру сертифікованих агентств нерухомості, прийняття Закону України “Про фахові саморегулятивні і

самоврядні об'єднання” суттєво сприятиме розвитку ринку нерухомості України, підвищить її авторитет як демократичної, правової та ринково орієнтованої держави з високим рівнем розвитку інституцій громадянського суспільства.

Список використаних джерел

1. Постанова Верховної Ради України від 14.07.1999 р. № 937-XIV “Про проект Закону України про ріелторську діяльність” // Офіційний вісник України. – 1999. – № 29. – С. 6.
2. Указ Президента України від 27.06.1999 р. № 733/99 “Про ріелторську діяльність” // Офіційний вісник України. – 1999. – № 27. – С. 79.
3. *Зотов И. В.* Искусство проведения операций с недвижимостью : учеб. пособие для студ. экон. спец. вузов / И. В. Зотов, А. В. Моченков, А. А. Ткачев. – 2-е изд. – Х. : Каравелла, 2002. – 300 с.
4. *Калачева С. А.* Недвижимость: Жилые и нежилые помещения, земель. Участки. Правила риэлтерской деятельности. Оценка недвижимости. Гос. регистрация. Нотариал. оформ. Налогообложение / С. А. Калачева. – М. : ПРИОР, 1998. – 176 с.
5. *Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены* / [отв. ред. М. В. Трушкова]. – М. : Эксмо, 2008. – 218 с. – (Серия “Библиотека эксперта”).
6. *Михно Л.* Международные организации по недвижимости ; [Электронный ресурс] / Михно Л.: Режим доступа : http://br-ua.com/article/business_realty/71.
7. *Новиков В. А.* Практическая рыночная экономика: Толкование 4000 терминов : словарь / В. А. Новиков. – М. : Фланта, Моск. психол.-социал. ин-т, 1999. – 369 с.
8. *Основы риэлторской деятельности: краткий курс лекций для студентов специальностей “Менеджмент организации”, “Городской кадастр”* / Л. А. Кожевникова, И. Ю. Васютинский, Н. А. Бахарева ; Федеральное агентство по образованию Российской Федерации, Моск. гос. ун-т геодезии и картографии (МИИГАиК). – М. : МИИГАиК, ФЭУТ, 2009. – 53 с.
9. *Парусова Г.* Секреты риэлторского мастерства / Г. Парусова. – Ростов-н/Д. : Феникс, 2009. – 217 с.
10. *Парусова Г. В.* Профессия риэлтор. 48 шагов на пути к успеху / Г. В. Парусова. – М. : Издатель Светлана Зенина, 2009. – 216 с.
11. Постановление (Решения) XV съезда Российской Гильдии Риэлторов (18 июня 2006 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://rgr.ru/Actions/Goods/XV/Resolution/default.aspx>.
12. Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 “О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь” [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.levonevski.net/pravo/razdel1/num7/1d7130.html>.
13. *Универсальный бизнес-словарь* / Л. Ш. Лозовский, Б. А. Райзберг, А. А. Ратновский. – М. : Изд. дом “ИНФРА-М”, 1997. – VIII. – 631 с.
14. *Черняга Л. П.* Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн-членів ЄС / Л. П. Черняга // Економічний простір. – 2008. – № 20/1. – С. 21–26 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/2008_20/1/chernyaga.pdf.
15. *Barrell, Doris.* Ethics in today's real estate world. – Chicago, Ill. : Dearborn Real Estate Education, 2006. – х, 90 р.
16. *Canadian Real Estate Association: From Wikipedia, the free encyclopedia* [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://en.wikipedia.org/wiki/Canadian_Real_Estate_Association.

17. Estate agent: From Wikipedia, the free encyclopedia ; [Электронный ресурс] : Режим доступа : http://en.wikipedia.org/wiki/Estate_agent.
18. Hornstein, Jeffrey M. A nation of realtors : a cultural history of the twentieth-century American middle class. – Durham : Duke University Press, 2005. – xi, 252 p.
19. IREM international program highlights events and agreements [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://findarticles.com/p/articles/mi__qa5361/is_3_73/ai_n29438033.
20. *Jacobus Charles J.* Real estate : an introduction to the profession . – 10th ed. – Mason, OH : Thomson/South-Western, 2006. – xviii, 510 p.
21. *Jacobus, Charles J.* Real estate principles . – 11th ed. – Eagan, MN : Cengage Learning, 2009. – 545 p.
22. *Ling, David C., Archer, Wayne R.* Real estate principles : a value approach. – 2nd ed. – Boston ; London : McGraw-Hill/Irwin, 2008. – xxvi, 661 p.
22. *Murdoch, John.* Law of estate agency. – 5th ed. – London : Estates Gazette, 2009. – xxxviii, 373 p.
23. National Association of Realtors: From Wikipedia, the free encyclopedia [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://en.wikipedia.org/wiki/National_Association_of_Realtors.
24. Office of Fair Trading, Estate agency work [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.oft.gov.uk/advice_and_resources/resource_base/legal/estate-agents-act/estate-agency-work.
25. Real estate principles and practices / Edmund Ficek, Thomas P. Henderson, Ross H. Johnson. – 3rd ed. – Columbus ; London : Merrill, 1983. – viii, 550 p.
26. REALTOR®? Real Estate Agent? Isn't it the Same Thing??? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.mainstreet_realestatefacts.com/mainstreet_realtor/2009/02/realtor-vs-real-estate-agent-i-am-often-explaining-the-difference-between-a-realtor-and-a-real-estate-agent-to-the-c.html.
27. Rules for real estate agents to tighten // The National Business Review ; [Электронный ресурс] : Режим доступа : <http://www.nbr.co.nz/article/rules-real-estate-agents-tighten-112264>.
28. *Spada, Marcia Darwin.* New York real estate for brokers. – 4th ed. – Mason, OH : Cengage Learning, 2009. – xxv, 400 p.
29. The International Consortium of Real Estate Associations (ICREA): Country information [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.worldproperties.com/CountryHome.aspx>.
30. What are Home Information Packs? – Режим доступа : http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/BuyingAndSellingYourHome/Homeinformationpacks/DG_171807.

***Shkilyova N.* Organizational and legal principles of the realtors activities in the context of international experience.**

Paper is devoted to the study of organizational and legal foundations of real estate activities in the leading countries of the world. Analyzed the origin and current meaning of the term of “realtor”, investigated the organizational principles and existing legal rules governing the activities of estate agents in the property market in the U.S., Britain and Canada. Conclusions on improving the state regulation of real estate activities in Ukraine in view of the world experience is grounded.

Keywords: realtor, real estate market, international experience, the Association of Realtors, Multiple Listing Service, Code of ethics for realtors.

***Шкилёва Н. В.* Организационно-правовые основы риелторской деятельности в контексте мирового опыта**

Статья посвящена изучению организационно-правовых основ риелторской деятельности в ведущих странах мира. Раскрыто происхождение и современное значение понятия “риэлтор”, исследованы организационные принципы деятельности и действующие правовые нормы, регулирующие деятельность посредников на рынке недвижимости в США, Великобритании и Канаде. Сделаны выводы относительно совершенствования государственного регулирования риелторской деятельности в Украине с учётом мирового опыта.

Ключевые слова: риелтор, рынок недвижимости, мировой опыт, ассоциация специалистов по недвижимости, мультилистинговая система, этический кодекс риелторов.