

DESCRIPTIVE CHARACTERISTICS OF THE CIVIL NATURE OF CROWDFUNDING IN GERMANY

© 2020 Shishikin Alexey Andreevich
Student

© 2020 Khabibullina Ksenia Rinatovna
Student

© 2020 Ivankina Alexandra Evgenievna
Student

Samara State University of Economics

E-mail: shishikinalexey@gmail.com, kseniya.habibullina@icloud.com,
sandra-ivankina@yandex.ru

Keywords: crowdfunding, foreign practice, investment, financial relations, obligations, crowdinvesting, German legislation.

The article deals with the possibility of attracting small investments for the implementation of social projects. With the development of technology, this opportunity has also appeared on the Internet in the form of crowdfunding. On the territory of Russia, this opportunity has appeared only recently and it will take time to develop. One of the options for successful development is to adopt the successful experience of other countries. Due to the uniqueness of the legal system of our country, as an example, we can consider in this article the implementation of crowdfunding in Germany.

УДК 347.42
Код РИНЦ 10.23.31

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ

© 2020 Шпанур Федор Федорович
кандидат юридических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет
E-mail: shpanur@yandex.ru

Ключевые слова: риелторская деятельность, рынок недвижимости, цифровые технологии, правовые средства, сокращение рынка риелторских услуг, организационно-правовые проблемы.

Статья посвящена выявлению тенденций развития рынка недвижимости под воздействием цифровых технологий, рассмотрению организационно-правовых проблем деятельности риелторов. Автор анализирует причины сокращения рынка риелторских услуг и количества риелторов, как зависящие от них самих, так и объективно изменяющиеся под влиянием правовых условий и информационных технологий.

Эффективное правовое воздействие на общественные отношения невозможно без их последовательного и комплексного нормативного регулирования.

Дополнительные требования к законодателю формируются в процессе цифровизации всех сторон жизни современного общества, которая обуславливает необходимость более четкого и недвусмысленного определения правовых категорий и понятий.

"Оцифровка" процессов государственного управления рынком недвижимого имущества представляется приоритетной, что подтверждается особым вниманием, уделяемым ей законодателем.

Приходится констатировать существенные различия в степени и качестве правового регулирования отдельных сегментов рынка недвижимого имущества: договорных обязательств по переходу прав на недвижимое имущество, государственного контроля за оборотом недвижимости путем установления обязательной государственной регистрации таких объектов, сделок с ними и перехода прав на них.

Заслуги российского государства в данной области не только очевидны, но и признаны мировым сообществом. Так, Российская Федерация вошла в первую десятку в общемировом рейтинге стран по привлекательности национальной среды бизнеса (и прежде всего правовой среды) по такому показателю как условия и порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данные достижения стали результатом вложений значительных средств федерального бюджета, формирования новой правовой среды, активного использования государственными органами цифровых технологий в сфере государственного и муниципального управления, в том числе в механизме правового регулирования сделок с недвижимым имуществом¹.

Развитую и довольно полную правовую базу имеют отдельные сегменты сферы услуг на рынке недвижимого имущества, например, оценочная деятельность и правовой статус субъектов, осуществляющих такую деятельность.

На этом фоне отрицательной представляется оценка уровня и полноты правового регулирования как риэлторской деятельности, так и положения самих риэлторов.

Если оценивать значение субъектов риэлторской деятельности для оборота недвижимости по вниманию к ним российского законодателя, то можно прийти к выводу о его незначительности.

С учетом правотворческой практики экономически развитых стран данное мнение следует считать ошибочным, поскольку в настоящее время деятельность риэлторов является необходимым сегментом рынка недвижимого имущества, в значительной части обслуживает его, ускоряя оборот объектов недвижимости, обеспечивая наилучшее сочетание интересов его участников, представляя интересы заказчиков, существенно снижая правовые, организационные и экономические риски участников.

История российского права позволяет сделать вывод об отсутствии строгой прямо пропорциональной зависимости степени и полноты правового регулирования отдельных видов общественных отношений от их значения для национальной экономики и самого общества, поэтому применительно к риэлторам можно только констатировать факт неурегулированности важного сегмента услуг на рынке недвижимого имущества.

Об отсутствии перспектив развития риэлторских услуг как сегмента отечественной экономики заявляют и сами риэлторы, по мнению некоторых из них "риэлтор" (брокер, специалист по недвижимости) является отмирающей профессией и ее исчезновение неиз-

бежно. Так, по утверждению А.Зарицкого, основанному на примере данных юридической компании Heads Consulting, за десятилетний период с 2006 по 2016 годы число агентов по продаже недвижимости сократилось почти в два раза главным образом из-за резкого сокращения потребности в них участников рынка недвижимого имущества².

Следует заметить, что весьма противоречивы и недостаточно объективны данные об изменениях на рынке риэлторских услуг. Так, допуская некоторое противоречие с вышеизложенным собственным выводом этот же автор приводит (хотя и критически оценивает их) результаты обобщения новейшей информации, полученной Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ) в 2016 году, в соответствии с которыми за последние семь лет доля граждан, когда-либо пользовавшихся услугами риэлторских агентств, выросла в два раза (с 20 до 41%)³.

Объективно оценивая ситуацию, считаем, что в действительности рынок риэлторских услуг находится в промежуточном положении между глубокой многолетней стагнацией, характерной в целом для всего рынка недвижимого имущества, и кризисом данного сегмента рынка услуг.

Среди причин такого положения следует указать как на изменяющиеся экономические условия, так и, не в последнюю очередь, на недостатки в формировании правовой среды риэлторского бизнеса и всего рынка недвижимого имущества.

Так, важным и весьма действенным организационно-правовым средством ускорения оборота недвижимости и обеспечения его прозрачности является создание сети многофункциональных центров (МФЦ). Максимально возможное удобство для физических и юридических лиц, упрощение подачи ими документов и кардинальное изменение скорости проведения регистрационных действий, а также оказание сопутствующих услуг, предоставляемых этими центрами, сделали возможным совершение сделок с недвижимостью и государственную регистрацию сделок и перехода прав на недвижимое имущество при отсутствии у заявителей специальных знаний и опыта с учетом возможности получить у специалистов МФЦ и Росреестра необходимых консультаций по сложным вопросам оформления представляемых документов.

Конечно, до обращения в многофункциональный центр или учреждение Росреестра стороны сделки с недвижимым имуществом должны ее оформить в соответствии с требованиями законодательства. Если раньше все это делали в основном сами риэлторы, то в настоящее время с ними активно и успешно конкурируют юристы, поскольку правовая грамотность риэлторов зачастую оказывается недостаточной. При этом, если оплата услуг определялась риэлторами, как правило, в виде процентов от цены сделки (чаще всего в размере 2-4%), что составляло значительную сумму, то стоимость аналогичных услуг, оказываемых профессиональными юристами, имеет фиксированный характер и в целом, из-за сильной конкуренции между юристами, значительно ниже сумм, запрашиваемых риэлторами.

В качестве основной причины существенного сокращения рынка риэлторских услуг представляется активное внедрение информационных технологий в оборот недвижимости, позволяющее вести поиск контрагентов и определение условий сделок с объектами недвижимого имущества без участия риэлторов да еще и дистанционно, при обеспечении большей прозрачности данного рынка. Эта причина носит комплексный характер и включает в себя действие нескольких организационно-правовых средств.

Одним из таких средств является внедрение общедоступных и преимущественно бесплатных электронных сервисов (причем в режиме онлайн), позволяющих использовать многочисленные торговые площадки, например: специализированный портал недвижимости ЦИАН.РУ, Интернет-сервис Авито, "Яндекс-Недвижимость" и другие, имеющие огромные базы данных, удобный интерфейс, предоставляющих возможности найти практически все интересующие пользователя объекты недвижимости, узнать их характеристику, ценовые особенности, сроки их экспозиции и др.

Благодаря жесткой и все усиливающейся конкуренции на рынке электронных услуг использование технологий больших данных теперь доступно любому пользователю, что положило конец "доинтернетной" монополии риэлторов на данном сегменте рынка информационных услуг.

В последние годы риэлторские организации начали ощущать деятельность нового конкурента, причем более мощного чем они. Так, на рынок недвижимого имущества все активнее выходят банки, например, посредством сервиса "ДомКлик" - лицензионного программного продукта дочерней компании ПАО Сбербанк - ООО "Центр недвижимости от Сбербанка".

В целом интересным представляется проект центр Sberned, объединяющий сервисы, позволяющие провести электронную регистрацию сделок с объектами жилой недвижимости, в том числе приобретение квартир в ипотеку. Данные сервисы путем использования роботов-юристов облегчают участникам рынка недвижимости проведение правовой экспертизы не только самих объектов недвижимого имущества, выставленных на продажу, но, что не менее важно и актуально, правового и имущественного положения соответствующих юридических и физических лиц как участников планируемой сделки.

Не трудно спрогнозировать выход на рынок в ближайшем будущем других аналогичных структур, созданных крупными банками. В данном случае можно говорить о серьезном конкурентном преимуществе таких информационных технологий не только по отношению к риэлторам, но и к их конкурентам - организациям, оказывающим юридические услуги, и адвокатам.

Сокращает рынок риэлторских услуг внедрение торговли объектами недвижимого имущества на аукционах. Совершение сделок купли-продажи через торги обеспечивает для потребителей максимальную простоту и прозрачность, поскольку любой из них, имеющий намерение приобрести объект недвижимого имущества, до проведения торгов имеет свободный доступ ко всей информации, включая необходимую документацию о заинтересовавшем его объекте, да и стартовая цена большинства объектов недвижимости как правило значительно ниже рыночной цены на аналогичные объекты.

В то же время, установлено препятствие, чтобы исключить участие в торгах лиц, заинтересованных не в победе в борьбе за конкретный лот, а только в создании ненужного ажиотажа и в искусственном увеличении цены объекта недвижимости: к торгам допускаются только те лица, которые заранее внесли задаток. Данная мера усложняет (но не исключает!) накрутку цены за торгуемый лот, способствуя формированию разумной и одновременно рыночной цены объекта недвижимого имущества.

Исключает участие риэлторов реализация объектов государственной и муниципальной собственности (жилой недвижимости) соответствующими органами с использованием федеральных и региональных электронных площадок, например: ЕЭТП, Сбербанк-АСТ и им подобных.

Следующей группой причин существенного сокращения рынка риэлторских услуг являются:

1. неудовлетворенность их клиентов, в особенности физических лиц как потребителей, из-за многочисленных случаев недобросовестного, а нередко и противоправного поведения риэлторов, особенно при конфликте их собственных интересов с потребностями их клиентов;

2. недостаточно высокий профессиональный уровень значительного количества риэлторов, включая их правовые знания, в условиях своевременного и качественного информационного обеспечения населения по юридическим и иным вопросам оборота недвижимого имущества.

Так, по мнению блогера М.Омельянчука, основанному на данных опроса риэлторов, большая их часть (более 75% специалистов рынка недвижимости) не инвестирует денежные средства в свое профессиональное развитие, то есть в человеческий капитал⁴.

Представляется обоснованным предположение о том, что сокращению не самого рынка риэлторских услуг, но количества риэлторов и освобождению рынка недвижимого имущества от непрофессиональных и недобросовестных участников будет способствовать принятие законодательного акта о риэлторах и риэлторской деятельности аналогично деятельности оценщиков, арбитражных управляющих и других профессиональных участников отечественного рынка недвижимости.

¹ См.: How economies in Europe and Central Asia (ECA) rank on the ease of doing business. [Электронный ресурс]. Режим доступа: // <http://www.doingbusiness.org/en/reports/regional-reports> (Дата обращения: 10.03.2020). См. также: "Ведение бизнеса 2019: Равные возможности для всех", ведущее издание группы Всемирного банка // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gtmarket.ru/news/state/2011/10/21/3682> (Дата обращения: 10.03.2020).

² Зарицкий А. Умирающая профессия: почему исчезновение риэлторов неизбежно 24.10.2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: // <https://realty.rbc.ru/news/580dd4f29a7947a2f22484ba> (Дата обращения: 10.03.2020).

³ Там же.

⁴ Омельянчук М. Одна из главных проблем риэлторского сообщества. 24.04.2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: // <https://blog.n1.ru/2017/04/24/problema-rieltorov/> (Дата обращения: 10.03.2020).

ORGANIZATIONAL AND LEGAL PROBLEMS OF REAL ESTATE ACTIVITY IN THE CONDITIONS OF DIGITALIZATION OF THE ECONOMY

© 2020 Spanagel Fyodor Fedorovich*
Candidate of Law, Associate Professor
Samara state University of Economics
E-mail: shpanur@yandex.ru

Keywords: realtor activity, real estate market, digital technologies, legal means, reduction of the realtor services market, organizational and legal problems.

The article is devoted to identifying trends in the development of the real estate market under the influence of digital technologies, considering organizational and legal problems of realtors. The author analyzes the reasons for the reduction of the realtor services market and the number of realtors, both depending on them, and objectively changing under the influence of legal conditions and information technologies.

УДК 347.1

Код РИНЦ 10.07.00

СОЦИАЛЬНОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО: БИЗНЕС ИЛИ БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

© 2020 Якимова Софья Дмитриевна*

студент

Самарский национальный исследовательский университет

имени академика С.П. Королева

E-mail: 17sofya@mail.ru

Ключевые слова: предпринимательская деятельность, Гражданский кодекс РФ, юридическое лицо, социальное предпринимательство, инновации.

Статья посвящена исследованию определения специфичных характеристик социального предпринимательства в правовых реалиях современного отечественного гражданского и предпринимательского законодательства.

Сфера социального предпринимательства становится все более популярной и обсуждаемой. Разберемся, чем же отличается социальное предпринимательство от благотворительности и бизнеса.

Социальное предпринимательство - это бизнес, который направлен на решение социальных проблем. Это новаторская деятельность, призванная решать социальные проблемы общества, достигать общественно полезные цели, улучшать условия жизнедеятельности людей и помогать им расширять возможности самостоятельно удовлетворять основные потребности.

Главными отличительными признаками социального предпринимательства являются: социальная миссия, предпринимательский подход, самокупаемость и финансовая устойчивость, тиражируемость.

Социальное предпринимательство предполагает альтруистическую манеру ведения бизнеса, направленную на общественную выгоду. При создании такого бизнес-проекта фокус предпринимателя направлен, в первую очередь, на эффективную модель, и только потом, на прибыль. Во главу ставятся острые социальные проблемы, причем стараются рассматривать их в широком контексте, что дает лучшее понимание проблем в обществе, помогает мобилизовать ресурсы, разработать инновационные решения.

Социальные предприятия имеют ряд особенностей:

* Научный руководитель - **Паулова Елена Олеговна**, ассистент кафедры социальных систем и права Самарского национального исследовательского университета им. академика С.П. Королёва.