

Указ

Президента Республики Беларусь

№

г. Минск

Об изменении указов Президента
Республики Беларусь

В целях совершенствования регулирования деятельности по оказанию риэлтерских услуг п о с т а н о в л я ю:

1. Внести изменения в следующие указы Президента Республики Беларусь:

1.1. в Указе Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь»:

в пункте 1:

из подпункта 1.1 слово «, управление» исключить;

подпункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. риэлтерская деятельность в Республике Беларусь осуществляется:

коммерческими организациями при наличии выдаваемого Министерством юстиции специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риэлтерских услуг (далее – лицензия), если иное не предусмотрено законодательными актами; государственными коммерческими организациями без лицензии.

Территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним вправе осуществлять риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном настоящим Указом;

в части первой подпункта 1.3:

в абзаце первом:

слова «коммерческой организации» исключить;

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в абзацах втором – четвертом слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в абзаце шестом:

слово «осуществлением» заменить словом «совершением»;

слова «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

слово «регистрации» заменить словами «государственной регистрации»;

подпункт 1.3¹ изложить в следующей редакции:

«1.3¹. Совет Министров Республики Беларусь устанавливает тарифы на оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей) риэлтерские услуги в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест, а также определяет порядок оплаты риэлтерских услуг;»;

в подпункте 1.4:

из части второй слова «(Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 168, 1/7999)» исключить;

часть третью исключить;

в подпункте 1.5:

в части первой:

слова «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;
слова «за исключением сведений, составляющих служебную, коммерческую тайну, государственные секреты, иной информации, предоставление которой ограничено или запрещено законодательством» заменить словами «а также сведения о лицах, имеющих и (или) имевших права на объект недвижимого имущества, в том числе о сторонах и иных участниках предыдущих сделок с объектом недвижимого имущества, лицах, ранее проживавших в жилых помещениях, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги»;

дополнить часть предложением следующего содержания: «К иным участникам предыдущих сделок с объектом недвижимого имущества относятся лица, дававшие свое согласие на совершение сделки и (или) обязанные его давать, в том числе лица, принимавшие участие в приватизации жилого помещения.»;

после части первой дополнить подпункт частью следующего содержания:

«Для целей настоящего подпункта сбор, обработка, хранение, использование персональных данных физических лиц осуществляются без их письменного согласия с соблюдением требований, определенных законодательными актами, по защите информации, распространение и (или) предоставление которой ограничено.»;

в подпункте 1.6 слова «государственной риэлтерской организацией» заменить словами «государственными коммерческими организациями, осуществляющими риэлтерскую деятельность, территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

в пункте 3:

слово «прилагаемые» исключить;

дополнить словом «(прилагаются)»;

в абзаце втором пункта 4 слово «издавать» заменить словом «принимать»;

в Правилах осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных этим Указом:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящими Правилами регулируются отношения, возникающие между риэлтерской организацией и юридическим либо физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, являющимися потребителями риэлтерских услуг.

Требования, установленные настоящими Правилами, применяются к территориальным организациям по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществляющим риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением требований, предусмотренных в абзаце втором части первой пункта 4, части второй пункта 5, абзаце третьем части первой пункта 27 настоящих Правил.»;

в пункте 2:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«риэлтерская организация – коммерческая организация, в том числе государственная коммерческая организация, осуществляющая риэлтерскую деятельность»;»;

в абзаце шестом:

после слова «лицо,» дополнить словами «в том числе индивидуальный предприниматель,»;

слова «которое имеет» и «которому» заменить соответственно словами «имеющие» и «которым»;

дополнить пункт абзацами следующего содержания:

«место оказания риэлтерских услуг – помещение, используемое на законных основаниях для оказания риэлтерских услуг;

подбор вариантов сделки с объектом недвижимого имущества – сбор и анализ информации о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества с характеристиками, предусмотренными договором на оказание риэлтерских услуг, выяснение предлагаемых условий совершения сделки, организация осмотра объекта (объектов) недвижимого имущества, на основании изучения полученной информации в ее совокупности подбор для потребителя в целях последующего совершения сделки с объектом недвижимого имущества варианта, соответствующего пожеланиям данного потребителя, в том числе в отношении стоимости объекта, сроков совершения сделки, порядка расчетов между сторонами сделки, передачи объекта, а также иным условиям заключенного с потребителем договора на оказание ему риэлтерских услуг, с указанием подобранного варианта в акте осмотра объекта (объектов) недвижимого имущества.»;

в пункте 3:

слова «граждан» заменить словами «потребителей»;

слова «специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг - риэлтерские услуги (далее - лицензия)» заменить словом «лицензии»;

слова «риэлтерских организаций» заменить словами «коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность и территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

после слова «содержащего» дополнить словами «размеры и»;

слова «в риэлтерской организации» заменить словами «в местах оказания риэлтерских услуг»;

в пункте 4:

в части первой:

абзац второй дополнить словами «(за исключением государственных коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность)»;

абзац седьмой после слова «содержащий» дополнить словами «размеры и»;

абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«кассовое оборудование и платежный терминал в каждом месте оказания риэлтерских услуг; »;

в абзаце десятом слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«Законодательными актами могут быть установлены дополнительные к определенным настоящими Правилами требования к риэлтерской организации.»;

дополнить Правила пунктом 4¹ и подстрочным примечанием к нему следующего содержания:

«4¹. Для оказания риэлтерских услуг за пределами населенного пункта места нахождения риэлтерской организации создаются обособленные подразделения¹.

¹ Для целей настоящих Правил термин «обособленное подразделение» используется в значении, определенном в Указе Президента Республики Беларусь от 1 сентября 2010 г. № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

в пункте 5:

из части первой слова «, и агентов по операциям с недвижимостью, количество которых не может превышать количество риэлтеров более чем в три раза» исключить;

дополнить пункт частями следующего содержания:

«В штате территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществляющей риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, должно состоять не менее 2 риэлтеров.

Работа риэлтером в риэлтерской организации и территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для установленного в частях второй и третьей настоящего пункта минимального количества риэлтеров должна являться основным местом работы.»;

в пункте 5¹:

после части первой дополнить пункт частями следующего содержания:

«Для предусмотренного в частях второй и третьей пункта 5 настоящих Правил минимального количества риэлтеров является обязательным заключение трудового договора с установлением продолжительности рабочего времени не менее нормальной продолжительности рабочего времени, установленной законодательством о труде.

Риэлтерские услуги вправе оказывать от имени риэлтерской организации только специалисты по риэлтерской деятельности.»;

часть вторую после слова «деятельности» дополнить словами «, а также руководитель (заместитель руководителя) риэлтерской организации»;

в пункте 6:

часть вторую изложить в следующей редакции:

«Форма идентификационной пластиковой карточки, порядок ее изготовления, выдачи, учета, замены, приостановления действия, использования определяются Министерством юстиции.»;

дополнить пункт частями следующего содержания:

«Ответственность за своевременное получение идентификационной пластиковой карточки специалистом по риэлтерской деятельности возлагается на руководителя риэлтерской организации либо лицо, официально его замещающее.

Контроль за правомерностью выдачи идентификационной пластиковой карточки, а также исполнением руководителями риэлтерских организаций и специалистами по риэлтерской деятельности требований по использованию идентификационной пластиковой карточки возлагается на соответствующее главное управление юстиции облисполкома, Минского горисполкома.»;

в пункте 7:

в части второй:

из абзаца второго слова «, как правило,» исключить;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«имеющему стаж работы по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью. Указанный стаж работы должен быть не менее одного года;»;

дополнить пункт частями следующего содержания:

«Специальности, соответствующие образованию, предусмотренному абзацем вторым части второй настоящего пункта, а также порядок исчисления стажа работы по специальности, соответствующей образованию, необходимого для получения свидетельства об аттестации риэлтера, определяются Министерством юстиции.

На должность агента по операциям с недвижимостью назначается лицо, обладающее высшим или средним специальным юридическим, экономическим образованием, или образованием по строительной специальности либо имеющее иное высшее или среднее специальное образование и стаж работы не менее года в сфере недвижимости или прошедшее профессиональную подготовку в учреждениях образования (организациях, реализующих образовательные программы послевузовского образования, иных организациях, которым в соответствии с законодательством предоставлено право осуществлять образовательную деятельность), с которыми Министерством юстиции заключен соответствующий договор.»;

в пункте 8:

в абзаце втором слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«подбор вариантов сделки с объектом недвижимого имущества, сделки с участием в строительстве объекта недвижимого имущества;»;

в абзаце четвертом:

слово «осуществлением» заменить словом «совершением»;

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

после слова «объекта,» дополнить словом «государственной»;

в пункте 9:

в абзацах втором и третьем слово «управлений» заменить словами «главных управлений»;

абзац четвертый дополнить словами «с недвижимым имуществом»;

в пункте 12:

слово «недвижимостью» заменить словами «недвижимым имуществом»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Не является заинтересованностью оказание территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним риэлтерских услуг по объектам недвижимого

имущества, расположенным на территории регистрационного округа, в пределах которого осуществляет деятельность эта организация.»;

в пункте 15 слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в пункте 16:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«иметь в местах оказания риэлтерских услуг оригиналы или копии свидетельства о государственной регистрации, лицензии (за исключением государственных коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность), свидетельств об аттестации риэлтеров, документа, содержащего размеры и порядок оплаты риэлтерских услуг, договора обязательного страхования, и по требованию потребителя предъявлять их;»;

абзац третий исключить;

в абзаце седьмом слово «проведения» заменить словом «совершения»;

в абзацах восьмом — десятом слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

дополнить пункт абзацем следующего содержания:

«проводить проверку объекта недвижимого имущества, в отношении которого оказываются риэлтерские услуги, путем изучения информации об истории данного объекта, о предыдущих собственниках, обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав, а также иных сведений, в целях выявления обстоятельств, которые могут иметь значение для последующего совершения сделки с объектом недвижимого имущества.»;

в пунктах 18, 28, 37 — 40 слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в пункте 19:

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

дополнить пункт частью следующего содержания:

«Стоимость объекта недвижимого имущества устанавливается в договоре на оказание риэлтерских услуг в белорусских рублях.»;

в пункте 20:

в части второй:

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

дополнить часть словами «, в целях оказания которых осуществляется рекламирование объекта недвижимого имущества»;

дополнить пунктом частями следующего содержания:

«Риэлтерская организация при размещении (распространении) рекламы об объекте недвижимого имущества, в том числе в глобальной компьютерной сети Интернет, обязана предоставить, а рекламодатель обязан истребовать копию документа, подтверждающего получение согласия потребителя.

В рекламе объекта недвижимого имущества должны быть указаны наименование риэлтерской организации, номер лицензии и дата ее выдачи (за исключением государственных коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность и территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), а также номер договора на оказание риэлтерских услуг.»;

пункт 21 изложить в следующей редакции:

«21. Риэлтерская организация после подбора варианта сделки с объектом недвижимого имущества и подписания сторонами соглашения об условиях совершения сделки с объектом недвижимого имущества обязана прекратить рекламу данного объекта и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими потребителями.»;

часть первую пункта 22 после слов «В случае» и «оплаты» дополнить соответственно словами «досрочного» и «фактически»;

в пункте 24 слова «заместителем руководителя риэлтерской организации» заменить словами «лицом риэлтерской организации, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

в пункте 25 слова «оформлению договора» заменить словом «договору»;

в части первой пункта 26:

после слова «содержащим» дополнить словами «размеры и»;

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в пункте 27:

в части первой:

абзац второй дополнить словами «с приведением перечня риэлтерских услуг и их стоимости»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«номер лицензии риэлтерской организации, дата ее выдачи и наименование органа, выдавшего эту лицензию (за исключением государственных коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность и территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним);»;

абзац шестой после слова «порядок» дополнить словом «, размеры»;

после абзаца восьмого дополнить часть абзацем следующего содержания:

«услуги, подлежащие оплате, в случае досрочного расторжения договора;»;

часть вторую исключить;

в пункте 29:

в подпункте 29.1 слова «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в подпункте 29.2:

в абзаце первом:

слово «осуществлением» заменить словом «совершением»;

слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в абзаце втором:

после слов «платежи за» дополнить словом «государственную»;

слова «осуществлении сделки с недвижимостью» заменить словами «совершении сделки с недвижимым имуществом»;

в абзаце третьем:

после слов «удостоверения и» дополнить словом «государственной»;

слово «недвижимостью» заменить словами «недвижимым имуществом»;

дополнить Правила пунктами 30¹ и 30² следующего содержания:

«30¹. Не допускается оплата одной и той же риэлтерской услуги, оказываемой в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества (объекта долевого строительства), обеими сторонами сделки с этим объектом, являющимися потребителями услуг данной риэлтерской организации.

30². Риэлтерские услуги, оказанные риэлтерской организацией потребителю по договору на оказание риэлтерских услуг, отражаются в акте оказанных услуг, который должен содержать перечень и стоимость этих услуг.»;

в пункте 34:

в абзаце втором слово «недвижимостью» заменить словами «недвижимым имуществом»;

в абзаце шестом слово «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

в части первой пункта 36 слово «недвижимостью» заменить словами «недвижимым имуществом»;

дополнить Правила пунктом 39¹ следующего содержания:

«39¹. Оказание риэлтерских услуг по представлению информации о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества в целях заключения договора найма (поднайма) объекта жилищного фонда осуществляется только в совокупности с подбором вариантов сделки с объектом недвижимого имущества. Оплата таких риэлтерских услуг производится после подбора для потребителя соответствующего условиям заключенного с ним договора объекта недвижимого имущества и подписания сторонами акта оказанных услуг, содержащего информацию о подобранном объекте.»;

в пункте 41 слово «недвижимостью» заменить словами «объектом недвижимого имущества»;

в пункте 42:

слова «недвижимости» заменить словами «недвижимого имущества»;

слова «нотариальное удостоверение» заменить словами «нотариального удостоверения»;

пункт 43 изложить в следующей редакции:

«43. В случае если необходимо нотариальное удостоверение либо удостоверение регистратором сделки с недвижимым имуществом, риэлтерская организация с участием нотариуса либо регистратора и потребителя согласовывает дату нотариального удостоверения либо удостоверения регистратором сделки и к этому времени обеспечивает представление нотариусу либо регистратору всех необходимых документов.»;

пункт 44 после слов «нотариусу» дополнить словами «либо регистратору»;

пункт 45 после слова «сделки» дополнить словом «с недвижимым имуществом».

1.2. абзац четвертый раздела «Совет Министров Республики Беларусь» приложения 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72 «О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь» изложить в следующей редакции:

«Риэлтерские услуги, оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей), в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест».

2. Договоры на оказание риэлтерских услуг, заключенные до вступления в силу настоящего Указа, действуют в течение указанного в них срока и не подлежат приведению в соответствие с требованиями настоящего Указа.

3. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

4. До приведения в соответствие с настоящим Указом акты законодательства применяются в части, не противоречащей настоящему Указу.

5. Настоящий Указ вступает в силу через три месяца после его официального опубликования, за исключением пункта 3 и данного пункта, вступающих в силу со дня подписания этого Указа.

Президент
Республики Беларусь

**Обоснование необходимости принятия
Указа Президента Республики Беларусь
«Об изменении указов Президента Республики Беларусь» (далее – проект)**

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Проект подготовлен во исполнение пункта 5 Плана мероприятий, направленных на устранение нарушений в сфере риэлтерской деятельности, утвержденного заместителем Премьер-министра Республики Беларусь 6 ноября 2014 г. № 10/226-362, поручения Совета Министров Республики Беларусь от 8 апреля 2019 г. № 32/226-24, 226-96/4043р, а также в целях приведения Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15) в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 1 сентября 2010 г. № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Указ № 450).

Нормы проекта направлены на решение существующих проблем в сфере риэлтерской деятельности, установление дополнительных механизмов и инструментов, обеспечивающих надлежащее качество оказания риэлтерских услуг, а также дальнейшее развитие и совершенствование данной сферы.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 «О нормативных правовых актах» (далее – Закон) внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, Законом и иными законодательными актами.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Проектом внесены корректировки в ценовое регулирование риэлтерской деятельности. Подпункт 1.3¹ пункта 1 Указа № 15 изложен в новой редакции, которым определено, что государство устанавливает тарифы на оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей) риэлтерские услуги в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест. Государственное регулирование цен на риэлтерские услуги, связанные с объектами нежилого фонда, а также на риэлтерские услуги, оказываемые юридическим лицам, отменяется. В нынешних экономических условиях и интересах участников рынка недвижимости данная мера будет целесообразной, поскольку коммерческие объекты,

приносящие доход собственнику, должны обращаться на условиях предпринимательской деятельности. Также указанное будет способствовать развитию конкуренции на рынке риэлтерских услуг, и, как следствие, повышению качества их оказания.

Наряду с внесением изменений в подпункт 1.3¹ пункта 1 Указа № 15 проектом вносятся соответствующие изменения в абзац четвертый раздела «Совет Министров Республики Беларусь» приложения 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72 «О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь».

С учетом правоприменительной практики и в целях решения проблемных вопросов проектом расширяются полномочия риэлтерской организации по получению необходимой для оказания риэлтерских услуг информации. В частности, предусматривается, что в целях обеспечения соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц риэлтерские организации имеют право получать информацию от государственных органов и иных организаций об объектах недвижимого имущества, о правах на них, юридических и физических лицах – сторонах сделки, в отношении которой осуществляется риэлтерская деятельность, а также сведения о лицах, имеющих и (или) имевших права на объект недвижимого имущества, в том числе о сторонах и иных участниках предыдущих сделок с объектом недвижимого имущества, лицах, ранее проживавших в жилых помещениях, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги.

Внесение данных дополнений позволит повысить уровень защищенности имущественных интересов потребителей, поскольку у риэлтерских организаций появится возможность получения сведений о лицах, принимавших участие в приватизации жилого помещения, лицах, ранее проживавших в нем и объявленных умершими, признанных безвестно отсутствующими, лицах, дававших согласие на совершение сделок с объектами недвижимого имущества и т.д.

В то время как отсутствие вышеназванной информации не позволяет проверить должным образом «чистоту сделки», обеспечить надлежащее качество оказываемых риэлтерских услуг, делает сделку купли-продажи объекта недвижимости уязвимой с точки зрения юридических последствий в связи с возможными претензиями проживавших там ранее граждан. Отсутствие информации о лицах, ранее проживавших в помещении, которое является предметом сделки, их статусе, основаниях снятия с регистрационного учета может повлечь неблагоприятные последствия в виде признания сделки недействительной.

Проектом внесены изменения в Правила осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденные Указом № 15 (далее – Правила).

В частности, уточнены требования, предъявляемые к территориальным организациям по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – территориальные организации), осуществляющим риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Справочно: с 2004 г. Правительством Республики Беларусь в целях усиления защиты прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, обеспечения прозрачности в данной сфере деятельности, совершенствования процесса проверки «чистоты» сделки с недвижимостью за счет получения объективной, полной и своевременной информации с отношении совершаемых сделок, являющейся основанием для оценки их законности, принято решение о необходимости оказания риэлтерских услуг государственными организациями. В рамках реализации указанных целей территориальные организации на протяжении длительного времени осуществляют риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, что позволяет потребителю, основываясь на принципе «одного окна», получить комплекс услуг в одном месте, повышает доверие граждан к осуществляемым сделкам. Государственные организации, будучи социально ориентированы, больше стремятся оказывать содействие всем обращающимся к ним лицам, берясь зачастую за работу, которая не может заинтересовать организацию частной формы собственности. При этом в целях развития организаций государственной формы собственности, активизации их деятельности для таковых законодательством были предусмотрены изъятия, а именно: государственные организации вправе осуществлять риэлтерскую деятельность без получения лицензии.

Нормами проекта предложено установить требования к государственным организациям, осуществляющим риэлтерскую деятельность. Предусмотрено наличие в территориальных организациях минимального количества риэлтеров. При этом работа риэлтером в территориальной организации для установленного законодательством минимального количества должна являться основным местом работы (по аналогии с коммерческими риэлтерскими организациями).

Одновременно более четко прописаны требования к риэлтерским организациям, имеющим несколько мест оказания риэлтерских услуг, в части необходимости наличия в каждом из таких мест в доступном для потребителей месте основных документов (их копий), подтверждающих правомерность осуществления деятельности риэлтерской организации. Скорректированы нормы, касающиеся вопросов оказания риэлтерских услуг вне места нахождения юридического лица, и установлено,

что в случае наличия мест оказания риэлтерских услуг за пределами населенного пункта места нахождения риэлтерской организации такие места должны быть созданы в виде обособленных подразделений.

Справочно: подпунктом 346.3 пункта 346 Положения о лицензировании отдельных видов деятельности, утвержденного Указом № 450 (далее – Положение о лицензировании), предусмотрено, что в штате обособленного подразделения риэлтерской организации должен состоять как минимум один риэлтер, работа для которого в данном обособленном подразделении должна являться основным местом работы. Указанные нормы направлены на качественное оказание риэлтерских услуг потребителям аттестованными специалистами – риэлтерами, в том числе в тех случаях, когда организация имеет не одно место нахождения. Согласно пункту 41 Положения о лицензировании лицензия должна содержать сведения об обособленных подразделениях (наименование и местонахождение) с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг, для каждого обособленного подразделения. Положением о лицензировании термин «обособленное подразделение» определен как филиал и (или) иное расположенное вне места нахождения юридического лица обособленное подразделение юридического лица, статус которого определен законодательством, учредительными либо иными организационно-распорядительными документами этого юридического лица. Такое понятие позволяет не обеспечивать наличие риэлтеров везде, где риэлтерская организация оказывает услуги. Так, отдельные организации с основным местом нахождения в г. Минске (ином населенном пункте) имеют до 10 и более мест, расположенных в других городах. При этом приказом руководителя статус этих мест определяется не в качестве «обособленного подразделения» юридического лица в значении, предусмотренном пунктом 2 Положения о лицензировании, а в качестве «места оказания услуг». В итоге за такими местами риэлтеры не закреплены, обратившимся потребителям риэлтерские услуги оказывают иные лица.

В связи с поступающими вопросами потребителей дано понятие риэлтерской услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимого имущества. Так, не единичны случаи, когда данная риэлтерская услуга предъявляется потребителю к оплате при отсутствии факта ее оказания как таковой.

Проектом внесены изменения в пункт 5 Правил в части требований к штату риэлтерской организации, в том числе с учетом изменений, внесенных Указом Президента Республики Беларусь от 26 ноября 2015 г. № 475 в подпункт 346.3 пункта 346 Положения о лицензировании, а именно: исключены требования к числу агентов по операциям с недвижимостью и предусмотрено, что работа в

риэлтерской организации для установленного законодательством минимального количества риэлтеров должна являться основным местом работы.

Помимо этого предусмотрено, что для данных риэлтеров (*минимального количества*) является обязательным заключение трудового договора с установлением продолжительности рабочего времени не менее нормальной продолжительности рабочего времени, установленной законодательством о труде. Указанные дополнения направлены на изменение сложившейся ситуации по формальному выполнению риэлтерскими организациями требований законодательства о наличии в штате таких организаций минимального количества риэлтеров. Как показывают результаты проверок большинство риэлтеров числятся на 0,25 или на 0,5 ставки и работают неполный рабочий день. При обращении же потребителей риэлтерские услуги оказываются не аттестованными специалистами, что, безусловно, сказывается на качестве таких услуг.

Проектом уточнены требования, предъявляемые к претендентам на получение свидетельства об аттестации риэлтера (далее — свидетельство). Предусмотрено, что свидетельство выдается физическому лицу, имеющему высшее юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство» (*ныне действующая норма звучит «имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю «Архитектура и строительство»»*). Слова «как правило» исключаются в целях недопустимости двоякого толкования нормы и недопустимости введения в заблуждение претендентов. При этом действие нормы распространяется лишь на претендентов на получение свидетельства и, соответственно не распространится на лиц, уже являющихся обладателями свидетельства об аттестации риэлтера).

Следует отметить, что установленные к образованию претендентов на получение свидетельства об аттестации риэлтера ограничения направлены на обеспечение оказания риэлтерских услуг потребителям только квалифицированными специалистами, способными обеспечить точность и юридическую защиту проводимых сделок.

В соответствии с пунктами 340, 341 Положения о лицензировании лицензируемая Министерством юстиции деятельность по оказанию юридических услуг включает составляющие услуги, указанные в пункте 28 приложения 1 к Положению о лицензировании, а именно: юридические услуги и риэлтерские услуги.

Позиция отнесения риэлтерских услуг к виду юридических услуг была сформирована на основании анализа содержания и характера услуг, оказываемых риэлтером. Очевидно, что его деятельность является в преобладающей степени правовой. Одной из самых важных составляющих услуг, которая будет значима для потребителей всегда, является услуга по

проверке документов, их подготовке к совершению сделки с объектом недвижимости и аттестованные специалисты должны быть квалифицированными в данном вопросе. Они должны уметь рассмотреть в том числе проблему в предыдущих сделках (к примеру, связанных с наследованием, приватизацией) и предупредить признание текущей сделки недействительной. Также вопросы полномочий, вытекающих из доверенности, способы обеспечения обязательств и многое другое требует именно юридических знаний. Так, на стадии консультирования по сделке с недвижимостью риэлтеру могут понадобиться для применения две трети норм Гражданского кодекса. Кроме того, риэлтер должен обладать немалыми знаниями в сфере жилищного, земельного, банковского права, в сфере налогообложения, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. На стадии подбора варианта сделки с объектом недвижимости основополагающим фактором является способность риэлтера определить возможность совершения предполагаемой сделки в соответствии с действующим законодательством и ее правовые последствия. Правовой характер носит работа, выполняемая на стадии подготовки документов, необходимых для реализации сделки с недвижимостью. Подготовка необходимого пакета документов, оказание содействия сторонам сделки по согласованию ее условий предполагает безусловное знание законодательства. Правовая неграмотность лица, оказывающего риэлтерскую услугу, может привести в конечном итоге к совершению сделки, признанной в последствии недействительной.

Свидетельство, выдаваемое Министерством юстиции риэлтерам подтверждает, что обладатель этого свидетельства обладает знаниями и профессиональными навыками, необходимыми для оказания риэлтерских услуг в установленном законодательством порядке. Знания правовых дисциплин являются основополагающим фактором для претендентов на получение данного свидетельства. И лица с иным образованием (педагогическое, медицинское и т.д.) не обладают ими в полной мере.

При этом следует отметить, что риэлтерские услуги от имени риэлтерской организации вправе оказывать не только риэлтеры, но и агенты по операциям с недвижимостью, которым не обязательно иметь высшее юридическое, экономическое образование либо по профилю образования «Архитектура и строительство».

Справочно: на должность агента по операциям с недвижимостью назначается лицо, обладающее высшим или средним специальным юридическим, экономическим образованием, а также образованием по строительной специальности либо имеющее иное высшее или среднее специальное образование и стаж работы не менее года в сфере недвижимости или прошедшее профессиональную подготовку в учреждениях образования (организациях, реализующих образовательные программы послевузовского образования, иных организациях, которым в

соответствии с законодательством предоставлено право осуществлять образовательную деятельность), с которыми Министерством юстиции заключен соответствующий договор. Таким образом, агентом по операциям с недвижимостью может быть не только лицо с любым высшим образованием, но и с любым средним специальным образованием, прошедшее соответствующую профессиональную подготовку.

В целях урегулирования вопросов, возникающих при проверке наличия у претендентов требуемого для получения свидетельства образования и стажа работы по специальности, закреплено, что специальности, соответствующие образованию, предусмотренному Правилами, а также порядок исчисления стажа работы по специальности, необходимого для получения свидетельства, определяются Министерством юстиции.

Вышеназванные дополнения вызваны следующим.

В соответствии с пунктом 345 Положения о лицензировании Министерство юстиции на основании решения комиссии по вопросам лицензирования деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей — риэлтерские услуги (далее — комиссия) выдает свидетельства.

Согласно пункту 17 Инструкции о порядке выдачи (отказа в выдаче) свидетельства об аттестации риэлтера, продления срока его действия, внесения в него изменений, выдачи его дубликата, прекращения действия свидетельства, вынесения предупреждения владельцу свидетельства, утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 7 марта 2014 г. № 58, комиссия рассматривает заявления и прилагаемые к ним документы о выдаче свидетельства, проводит проверку соответствия претендентов на получение свидетельства и представленных ими документов установленным требованиям, принимает решения о выдаче либо отказе в выдаче свидетельства.

Пунктом 7 Правил предусмотрено, что свидетельство выдается физическому лицу: имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство»; имеющему стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью; сдавшему аттестационный экзамен.

В то же время законодательство не содержит понятия высшего образования с указанием его как юридического, экономического и т.д.

Предлагаемая проектом норма позволит четко определить перечень специальностей, позволяющих тому либо иному лицу претендовать на получение свидетельства. Тем самым порядок выдачи свидетельств станет более понятным, в том числе для претендентов на получение свидетельств.

С учетом корректировки подпункта 1.5 пункта 1 Указа № 15 о предоставлении риэлтерским организациям возможности беспрепятственно

получить полную информацию об объекте недвижимого имущества, Правила дополнены указанием на соответствующую обязанность таких организаций по проверке объекта, в отношении которого оказываются риэлтерские услуги.

Так, право на получение вышеназванной информации предоставляется риэлтерским организациям в качестве инструмента, позволяющего повысить качество оказываемых ими услуг, поэтому должно использоваться в названных целях.

Справочно: в последнее время участились случаи обращения покупателей с указанием на то, что приобретенные при содействии риэлтерских организаций объекты имели недостатки. При этом отдельные риэлтеры поясняют это тем, что в сделке они представляли интересы продавца, который не был заинтересован в проверке его объекта. Однако в такой проверке должна быть заинтересована сама риэлтерская организация, оказывающая содействие в продаже объекта. Независимо от того, кто является потребителем услуг риэлтерской организации: продавец либо покупатель, риэлтерская организация, являясь профессиональным участником рынка недвижимости, что подтверждается выданной ей лицензией, обязана принять все возможные меры к выявлению любых ограничений (обременений) по объекту, в отношении которого оказывает риэлтерские услуги, чтобы не допустить последующего признания сделки недействительной.

Скорректированы требования, предъявляемые к договору на оказание риэлтерских услуг.

В связи с реализацией в республике комплекса мер по дедолларизации экономики Правила дополнены нормой, предусматривающей, что стоимость объекта недвижимого имущества в договоре на оказание риэлтерских услуг устанавливается в белорусских рублях.

Проектом изменены существующие в настоящее время подходы к договорам на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, заключаемым продавцами объектов недвижимости.

В частности, частью второй пункта 27 Правил в действующей редакции предусмотрено, что «договор на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости с включением в такую оплату затрат по риэлтерским услугам, указанным в абзацах втором - шестом подпункта 1.3 пункта 1 Указа, утверждающего Правила. Оплата этих риэлтерских услуг осуществляется продавцом объекта недвижимости в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг.»

Проектом часть вторая пункта 27 Правил исключается.

Таким образом, любой потребитель в лице как продавца, так и покупателя, сможет обратиться в риэлтерскую организацию за оказанием ему той риэлтерской услуги (либо нескольких), которая ему действительно необходима. Продавец также, как и покупатель, может заказать не весь комплекс услуг, перечисленных в абзацах втором – шестом подпункта 1.3 пункта 1 Указа № 15, а, к примеру, одну из них.

При этом предусматривается, что предмет договора на оказание риэлтерских услуг должен содержать перечень риэлтерских услуг, заказанных тем либо иным потребителем.

Не допускается оплата одной и той же риэлтерской услуги, оказываемой в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества (объекта долевого строительства), обеими сторонами сделки с этим объектом, являющимися потребителями услуг данной риэлтерской организации.

Риэлтерские услуги, оказанные риэлтерской организацией потребителю по договору на оказание риэлтерских услуг, отражаются в акте оказанных услуг, который должен содержать перечень и стоимость этих услуг.

Предлагаемые проектом нормы направлены на защиту интересов потребителей, а также решение существующей в настоящее время проблемы понуждения потребителей к заключению договоров на оказание им услуг, уже оказываемых риэлтерской организацией второй стороне, в целях взимания двойной оплаты за эти услуги.

Риэлтерская организация прежде всего должна качественно оказать услуги лицу, который уже заключил с ней договор и является потребителем услуг этой организации. Именно та сторона в сделке, которая первая обратилась за оказанием услуги, получает преимущество в отношении совершаемых исполнителем работ.

Однако в настоящее время риэлтерские организации, оказывая потребителю риэлтерскую услугу в рамках уже заключенного с ним договора, в целях взимания двойной оплаты эту же услугу навязывают и другой стороне.

Справочно: в Министерство юстиции продолжают поступать жалобы как письменные, так и устные на неправомерные действия риэлтерских организаций при оказании ими риэлтерских услуг. Распространенной является ситуация, когда потенциальный покупатель находит рекламируемый в СМИ с целью продажи объект недвижимости. Данный объект продается через риэлтерскую организацию, заключившую с продавцом договор на оказание ему услуг по содействию в продаже объекта, в рамках которого обязуется организовать поиск потенциального покупателя, для чего разместить информацию об объекте в СМИ, организовать его осмотры потенциальными покупателями,

переговоры между продавцом и покупателем об условиях предстоящей сделки, оказать помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки, в регистрации и т.д. Однако когда покупатели отзываются на рекламу, то вместо того, чтобы принять меры к показу объекта, оказывая тем самым услугу продавцу, им оплачиваемую, работники риэлтерских организаций сообщают, что объект будет показан и сделка состоится только в случае оплаты покупателем риэлтерских услуг организации. В противном случае возможная сделка умышленно срывается. Тем самым нарушаются интересы не только покупателя, но и продавца, которого зачастую не ставят в известность о наличии на его объект потенциального покупателя, если тот не соглашается на условия риэлтерской организации об оплате услуг. К тому же при таком подходе риэлтерским организациям необходимо либо подобрать покупателя, согласного на заключение договора и оплату услуг данной организации, либо они не смогут выполнить свои обязательства перед продавцом по содействию в продаже его объекта.

В связи с внесенными Указом Президента Республики Беларусь от 26 ноября 2015 г. № 475 изменениями о бессрочности лицензий из договора на оказание риэлтерских услуг исключается указание на срок действия лицензии.

Проектом изменяются требования к размещаемой риэлтерской организацией рекламе объекта недвижимого имущества, а именно: предусматривается, что в рекламе объекта недвижимости должны быть указаны наименование риэлтерской организации, номер лицензии и дата ее выдачи, а также номер договора на оказание риэлтерских услуг.

Справочно: нарушения, связанные с рекламой объектов недвижимости, являются одними из наиболее распространенных. Зачастую рекламируемые объекты недвижимости являются вымышленными, а информация о них размещается в целях привлечь потребителей якобы большим количеством предлагаемых объектов. Не единичны случаи, когда в рекламе указано, что объект предлагается непосредственно собственником, но в итоге потребитель общается с представителем риэлтерской организации и т.д. Все это влечет обоснованные жалобы потребителей риэлтерских услуг.

В целях защиты прав потребителей проектом исключается предоплата за оказание риэлтерских услуг по представлению информации о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества в целях заключения договора найма (поднайма) объекта жилищного фонда. Предусмотрено, что оплата таких услуг производится только после подбора для потребителя соответствующего условиям заключенного с ним договора объекта недвижимого имущества и подписания сторонами акта оказанных услуг, содержащего информацию о подобранном объекте.

В государственные органы по прежнему поступают жалобы на деятельность риэлтерских организаций, оказывающих услуги по предоставлению потребителям информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, то есть работающих по предоплате. Многие из них заключают договоры на оказание потребителям информационных услуг, предоставляют список адресов якобы сдающихся в наем квартир и взимают за данную услугу оплату. Однако затем оказывается, что предлагаемые квартиры либо были давно сданы либо вообще не планировались к сдаче. В некоторых случаях по адресам, названным потребителям в качестве местонахождения жилого дома, находятся административные здания. При этом за названную информацию потребители платят более 120 рублей.

Поскольку заказчиками риэлтерских услуг по представлению информации по найму (поднайму) объектов жилищного фонда, как правило, являются студенты, а также не имеющие собственного жилья потребители, предлагаемая норма носит, в том числе и социальную направленность, как обеспечивающая защиту интересов указанных лиц.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения.

Анализ Указа № 15, Указа № 450 выявил необходимость корректировки отдельных норм Правил, утвержденных Указом № 15, а именно: пункта 5, абзаца третьей части первой пункта 27 Правил;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения.

При подготовке проекта изучен международный опыт регулирования риэлтерской деятельности. В зарубежных странах используются различные варианты регулирования такой деятельности: государственное регулирование, регулирование профессиональными организациями, совместное регулирование со стороны государства и саморегулируемых профессиональных организаций. При этом законодательное фиксирование тарифов на риэлтерские услуги не является распространенной практикой;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – проект не затрагивает международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования – отсутствие таковых.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З «О международных договорах Республики Беларусь», – не требуется.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта.

При подготовке проекта использовался анализ действующего порядка оплаты риэлтерских услуг, в том числе на основании изучения обращений граждан и юридических лиц.

К проблемным вопросам и недостаткам, которые планируется решить проектом, относятся следующие: взимание двойной оплаты за оказание одних и тех же риэлтерских услуг одной и той же риэлтерской организацией; неправомерные действия риэлтерских организаций при оказании услуг по представлению информации о спросе и предложении на объекты недвижимости (наем объектов жилищного фонда); размещение ненадлежащей, в том числе недостоверной рекламы объектов недвижимости; ненадлежащее качество оказываемых риэлтерских услуг и не принятие должных мер к проверке объектов недвижимого имущества, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Целью принятия проекта является совершенствование сферы риэлтерской деятельности, защита прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг. Отмена государственного регулирования тарифов на риэлтерские услуги в отношении коммерческой недвижимости, а также на риэлтерские услуги, оказываемые юридическим лицам, является шагом к дальнейшей либерализации экономики, повышению ее конкурентоспособности.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Заложенные в проекте подходы прорабатывались на заседаниях межведомственной рабочей группы, созданной приказом Министра юстиции от 27 сентября 2016 г. № 200 в целях выработки комплексных предложений по корректировке Указа № 15, направленных на совершенствование сферы оказания риэлтерских услуг. Участие в заседаниях принимали представители как органов государственного управления, так и риэлтерских организаций.

Замечания и предложения, поступившие в ходе общественного обсуждения проекта, будут отражены после подведения итогов данного обсуждения (проводилось с 24 мая 2019 г. по 3 июня 2019 г.).

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием нормативного правового акта – в целях дальнейшей реализации проекта Совету Министров Республики Беларусь поручается в трехмесячный срок принять соответствующие меры.

Заместитель Министра

Н.М.Старовойтов