

**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-З «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 1.3<sup>1</sup> 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 1.3<sup>1</sup> 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, осуществляющим риэлтерскую деятельность одновременно с деятельностью по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. 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 для оказания риэлтерских услуг за пределами населенного пункта места нахождения риэлтерской организации должны быть созданы обособленные подразделения.

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 отдельных видов деятельности, утвержденного Указом № 450 (далее – Положение 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). 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 обладателю 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 юридическое, экономическое 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 прозрачным и понятным.

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 к заключению договоров на оказание услуг, уже оказываемых риэлтерской организацией другой стороне, в целях взимания двойной оплаты за эти услуги.

Так, 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

закключают 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 третьего 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.

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.