

Обоснование необходимости принятия
постановления Совета Министров Республики Беларусь
«О тарифах на риэлтерские услуги и порядке их оплаты» (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, и направлен на дальнейшее развитие сферы риэлтерской деятельности, оптимизацию рынка оказания риэлтерских услуг.

Так, в соответствии с подпунктом 1.3¹ Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15) Совет Министров Республики Беларусь устанавливает цены (тарифы) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, оплата которых осуществляется в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости, указываемой юридическими или физическими лицами в договоре купли-продажи.

С учетом правоприменительной практики, а также в целях совершенствования системы и порядка оплаты риэлтерских услуг проектом отменяется государственное регулирование цен на риэлтерские услуги, связанные с объектами нежилого фонда, а также на риэлтерские услуги, оказываемые юридическим лицам. На оказываемые физическим лицам риэлтерские услуги в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест проектом устанавливаются новые тарифы. Также утверждается Положение о порядке оплаты риэлтерских услуг.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с частью первой пункта 1 статьи 16 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 «О нормативных правовых актах» Совет Министров Республики Беларусь принимает нормативные правовые акты в форме постановлений.

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.

Проект предусматривает, что государство устанавливает только тарифы на оказываемые физическим лицам (за исключением

индивидуальных предпринимателей) риэлтерские услуги в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест.

При этом порядок и размеры оплаты риэлтерских услуг, оказываемых физическим лицам в отношении вышеперечисленных объектов недвижимого имущества, изменяются, а именно: вместо ныне действующих фиксированных тарифов устанавливаются предельные максимальные тарифы.

Таким образом, риэлтерские организации будут самостоятельно утверждать тарифы на оказываемые ими риэлтерские услуги. При этом уровень тарифов на оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей) риэлтерские услуги в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест не должен будет превышать предельных максимальных тарифов, установленных постановлением Совета Министров Республики Беларусь.

В рамках проводимой работы по либерализации условий экономической деятельности это позволит риэлтерским организациям утверждать тарифы на оказываемые услуги с учетом складывающейся конъюнктуры рынка, более гибко выстраивать отношения с потребителями в вопросах оплаты и устанавливать ту или иную стоимость риэлтерской услуги в каждом конкретном случае в зависимости от ее объема.

Так, в настоящее время за различный объем выполненной для потребителя риэлтерских услуг работы оплата осуществляется в одинаковом размере, что не соответствует интересам как потребителей, так и риэлтерских организаций (к примеру, при продаже объектов недвижимости в зависимости от их месторасположения, площади, иных характеристик риэлтером зачастую выполняется различный объем работы, однако в итоге используется фиксированный тариф).

Нормы проекта также направлены на решение поднимаемых потребителями вопросов о необоснованно высоких тарифах на риэлтерские услуги. При этом риэлтерские организации лишь ссылаются на то, что снизить данные тарифы они не вправе, поскольку такие тарифы установлены законодательством и являются фиксированными. В итоге жалобы потребителей поступают в государственные органы.

К примеру, по ныне действующим тарифам стоимость риэлтерских услуг по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости по отчуждению и (или) приобретению квартиры (комнаты, доли) составляет 30 базовых величин, по отчуждению и (или) приобретению жилого дома (доли дома) – 45 базовых величин (Тарифы (ставки) на риэлтерские услуги, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386).

Для сравнения, нотариальный тариф, взимаемый нотариусами за составление и подготовку проектов договоров на отчуждение жилого дома, дачи, садового дома, гаража, иного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения с земельным участком и без земельного участка, квартиры, иного изолированного помещения, машино-места, земельного участка составляет 1 базовую величину (Нотариальные тарифы за совершение нотариальных действий и оказание услуг правового и технического характера нотариусами, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2013 г. № 1145).

Немаловажно и то, что тарифы на риэлтерские услуги, исчисляемые в базовых величинах, были утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 в 2008 году, когда размер базовой величины составлял 3,5 денонмированных рублей. С учетом значительного увеличения размера базовой величины (до 25,5 рублей в 2019 году), представляется целесообразным вместо фиксированных установить предельные максимальные тарифы на риэлтерские услуги, в целях возможности их оплаты во взаимоувязке с фактическими затратами по оказанию таких услуг.

В случае реализации норм проекта в вопросах оплаты риэлтерских услуг возможно будет использовать вариативность, а с учетом установления предельных максимальных тарифов на такие услуги потребитель будет защищен от их необоснованного роста.

При этом риэлтерские организации должны будут обосновать для потребителя размер взимаемой с него оплаты за ту или иную услугу исходя из ее наполняемости, не ссылаясь при этом на государственные органы (*зачастую риэлтерские организации не могут пояснить потребителю достаточно высокую стоимость той или иной риэлтерской услуги, ее наполняемость и лишь ссылаются на установленный государством тариф*). Так, в соответствии с подпунктом 2.1¹ пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2011 г. № 72 «О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь» юридические лица обязаны составлять экономические расчеты, подтверждающие уровень отпускных цен (тарифов), на товары (работы, услуги), включенные в перечень, определенный в пункте 1 данного Указа. В названный перечень включены, в том числе риэлтерские услуги.

Предоставляется право риэлтерским организациям устанавливать скидки с утвержденных ими тарифов на риэлтерские услуги. Порядок применения скидок, их конкретные размеры и условия, в зависимости от которых они предоставляются, разрабатываются и утверждаются риэлтерскими организациями самостоятельно. С учетом действующих норм о применении скидок к тарифам на риэлтерские услуги в размере 50

процентов для многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в проекте указанная позиция сохраняется.

Фиксированная величина не дает возможности скорректировать тот либо иной тариф в зависимости от реально проделанной работы, к примеру, в случае минимальной помощи риэлтера, что вызывает недовольство граждан. Иногда потребитель просит сделать ему скидку, но риэлтер ссылается на то, что снизить тарифы он не вправе.

При реализации норм проекта вышеназванная проблема не возникнет.

В целях защиты интересов потребителей Положением о порядке оплаты риэлтерских услуг в предлагаемой проектом редакции предусматривается, что не допускается оплата одной и той же риэлтерской услуги, оказываемой в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества, обеими сторонами сделки с этим объектом, являющимися потребителями услуг данной риэлтерской организации.

Предлагаемая норма направлена на устранение имеющейся в настоящее время проблемы взимания риэлтерской организацией двойной оплаты за оказание одной и той же услуги в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества, что влечет за собой нарушение прав и законных интересов потребителей.

Исходя из практики применения существующих тарифов и в целях защиты прав потребителей исключена такая составляющая, как представление письменной информации по найму (поднайму) объектов жилищного фонда и предусмотрено, что оплата за оказание риэлтерских услуг в отношении найма (поднайма) объектов жилищного фонда производится только после подбора для потребителя соответствующего условиям заключенного с ним договора объекта недвижимости. При этом такая услуга оплачивается по факту ее оказания.

4. Результаты анализа:

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

При подготовке проекта проведен анализ законодательства Республики Беларусь, относящегося к предмету правового регулирования проекта, и практики его применения. Противоречий действующим нормативным правовым актам не выявлено. Проект соответствует законодательству Республики Беларусь;

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. Законодательное фиксирование тарифов оплаты риэлтерских услуг не является распространенной практикой. В отдельных странах размер комиссионного вознаграждения риэлтера устанавливается в соответствующих стандартах и правилах, разрабатываемых непосредственно риэлтерскими организациями;

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», отсутствует.

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 использован проведенный Министерством юстиции анализ действующего порядка оплаты риэлтерских услуг, в том числе на основании изучения обращений граждан и юридических лиц.

К основным поднимаемым в обращениях потребителей проблемным вопросам, которые планируется решить предлагаемым проектом, относятся вопросы о достаточно высоких тарифах на риэлтерские услуги, снизить уровень которых в настоящее время риэлтерская организация не вправе, а также взимание двойной оплаты за оказание одних и тех же риэлтерских услуг одной и той же риэлтерской организацией.

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 системы оплаты риэлтерских услуг, развитие данной сферы, защита прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг.

Существующее тарифное регулирование ограничивает маневренность риэлтерских организаций в установлении платы за риэлтерские услуги, препятствует проведению гибкой ценовой стратегии, не позволяет оперативно реагировать на складывающуюся ситуацию на рынке недвижимости, не решает проблему занижения отдельными организациями реальных размеров выручки, получаемой от реализации оказываемых услуг и, соответственно, уклонения от налогообложения, что явилось одной из основных причин введения действующей системы оплаты за риэлтерские услуги.

В последние годы в различных сферах оказания услуг все чаще применяются скидки, о чем настаивают также потребители риэлтерских услуг. Однако наличие фиксированных тарифов на такие услуги не позволяет применить договорной порядок их оплаты, в том числе снизить оплату в том или ином случае. В итоге потребители после разъяснения им стоимости риэлтерских услуг либо отказываются от заключения договора на оказание таких услуг, либо заключенный договор расторгают.

Справочно: Исходя из анализа представленной риэлтерскими организациями информации о своей деятельности риэлтерскими организациями в 2016 году было заключено 51 445 договоров на оказание риэлтерских услуг, исполнено 26 675 договоров, расторгнуто 13 812. В 2017 году заключено 56 817 договоров на оказание риэлтерских услуг, исполнено 30 131, расторгнуто 12 551. В 2018 году заключено 62 181 договор на оказание риэлтерских услуг, исполнено 32 211, расторгнуто 14 182.

Отмена государственного регулирования тарифов на риэлтерские услуги в отношении коммерческой недвижимости и установление в отношении объектов жилого фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест вместо фиксированных предельных максимальных тарифов позволит создать конкурентную среду, будет стимулировать риэлтерские организации на борьбу за клиента путем снижения стоимости риэлтерских услуг.

В итоге такие услуги станут привлекательными для более широкого круга потребителей, многие из которых на сегодняшний день не могут обратиться за помощью в риэлтерские организации с учетом неплатежеспособности.

В свою очередь установление максимального предела размера оплаты риэлтерских услуг, оказываемых физическим лицам, поможет защитить их интересы от установления необоснованно высокой платы за такие услуги.

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

В соответствии с подпунктом 9.4 пункта 9 Директивы Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 4 «О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь» проводилось общественное обсуждение проекта путем его размещения в средствах массовой информации, а также посредством созданного при Министерстве юстиции общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства (далее – Совет).

Членами Совета проект, обсуждение которого состоялось 30 октября 2018 г. с участием представителей риэлтерских организаций, был поддержан.

В рамках проработки вопроса о необходимости корректировки действующей системы оплаты риэлтерских услуг на официальном Интернет-портале Министерства юстиции проведен соответствующий опрос общественного мнения. Изучение результатов опроса свидетельствует о том, что большинство (71% опрошенных) полагает, что действующие тарифы на риэлтерские услуги являются слишком высокими.

С учетом подпункта 1.4 пункта 1 Протокола поручений Президента Республики Беларусь от 8 февраля 2018 г. № 3, данных 22 декабря 2017 г. на встрече с представителями деловых кругов, к рассмотрению проекта привлечены Совет по развитию предпринимательства в Республике Беларусь и ОО «Белорусский республиканский Союз юристов».

ОО «Белорусский Союз юристов» в целях изучения мнения об эффективности изменений правового регулирования соответствующих общественных отношений проведено общественное обсуждение проекта в рамках деятельности комиссии по вопросам совершенствования законодательства и нормотворческой деятельности, образованной Центральным Советом ОО «Белорусский Союз юристов». По результатам состоявшегося обсуждения по проекту замечаний не поступило.

Советом по развитию предпринимательства было отмечено, что внесение изменений в установленный порядок оплаты риэлтерских услуг целесообразнее осуществлять в рамках комплексной корректировки законодательства, регулирующего риэлтерскую деятельность, включая Указ № 15.

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 связи с принятием постановления подлежат признанию утратившими силу:

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 июля 2009 г. № 957 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386»;

подпункт 2.3 пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 февраля 2011 г. № 243 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 30 ноября 2010 г. № 617»;

подпункт 1.8 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 июня 2011 г. № 812 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Республики Беларусь по вопросам ценообразования»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 апреля 2012 г. № 367 «О внесении изменения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386».

Заместитель Министра

Н.М.Старовойтов