

Обоснование необходимости принятия
Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности»
(далее – проект)

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Проект подготовлен во исполнение пункта 9 плана подготовки проектов законодательных актов на 2024 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28 ноября 2023 г. № 380.

Целью принятия проекта является комплексное регулирование сферы риэлтерской деятельности, ее дальнейшее развитие и совершенствование, решение существующих проблем, установление дополнительных механизмов и инструментов, обеспечивающих надлежащее качество оказания риэлтерских услуг.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

Решение о подготовке проекта принято в соответствии с пунктом 1 статьи 14 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 «О нормативных правовых актах», которым определено, что закрепление принципов и норм правового регулирования наиболее важных общественных отношений осуществляется законами.

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.

С учетом правоприменительной практики положений Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15) действующий механизм регулирования данной сферы в целом сохранен.

В то же время проект содержит и принципиально новые подходы, направленные на обеспечение защиты как государственных интересов в сфере организации риэлтерской деятельности и контроля за ней, так и прав и законных интересов граждан на получение качественных риэлтерских услуг. Там, где это возможно, субъектам, осуществляющим деятельность в сфере оказания риэлтерских услуг, предоставляются определенные послабления.

Прежде всего, проект закрепляет систему органов, осуществляющих государственное регулирование риэлтерской деятельности. Как и ранее, основные полномочия в данной сфере выполняет лицензирующий орган – Министерство юстиции.

Новшеством является введение органа самоуправления риэлтеров – Палаты риэлтеров, что имеет большую значимость как для государства, так и профессионального сообщества.

По сути, часть контролирующих функций государства в сфере риэлтерской деятельности передается профессиональному сообществу, что является шагом к либерализации в этой сфере, в том числе рассмотрению по итогам оценки действия предложенных норм вопроса о целесообразности ее лицензирования.

При этом, учитывая отсутствие специального законодательства о саморегулируемых организациях, в проекте прописаны правовые основы создания Палаты риэлтеров.

Упрощены требования к осуществляющим риэлтерскую деятельность субъектам в части наличия минимального количества риэлтеров. Предусмотрено, что штат риэлтерской организации должен включать не менее двух риэлтеров, работа в риэлтерской организации для которых должна являться основным местом работы с обязательным заключением трудового договора с установлением продолжительности рабочего времени не менее нормальной продолжительности рабочего времени, установленной законодательством о труде (согласно действующему законодательству минимальное количество риэлтеров зависит от штатной численности риэлтерской организации и насчитывает от двух до пяти).

Кроме того, скорректированы требования, предъявляемые к претендентам на получение свидетельства об аттестации риэлтера (далее – свидетельство). Так, отменено требование о наличии у претендентов профильного образования и предусмотрено, что свидетельство выдается лицу, имеющему высшее образование, освоившему содержание согласованной с Министерством юстиции образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов, офицерских курсов и иных видов обучающих курсов) в учреждениях дополнительного образования взрослых, иных учреждениях образования, реализующих образовательные программы дополнительного образования взрослых (иных организациях, которым в соответствии с законодательством предоставлено право осуществлять образовательную деятельность, реализующих образовательные программы дополнительного образования взрослых) и сдавшему аттестационный экзамен.

Справочно:

По действующим нормам свидетельство выдается лицу, имеющему высшее юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство», стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью.

При реализации предложенной проектом нормы допуск к аттестационному экзамену сможет получить лицо с любым высшим образованием. В то же время, поскольку оказание риэлтерских услуг

требует соответствующих знаний, то сохраняется требование к прохождению претендентом обучения.

С учетом данных послаблений скорректирован субъектный состав лиц, которые вправе оказывать риэлтерские услуги от имени риэлтерской организации, и закреплено, что данным правом обладают только риэлтеры.

Справочно:

В настоящее время риэлтерские услуги потребителям вправе оказывать специалисты по риэлтерской деятельности, к числу которых отнесены риэлтеры и агенты по операциям с недвижимостью (пункт 2 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом № 15 (далее – Правила). Риэлтер – работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги. Агент по операциям с недвижимостью (далее – агент) – работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги, перечень которых определен в Правилах: представление потребителю информации о спросе и предложении на объекты недвижимости; подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, участия в строительстве объекта недвижимости; помощь риэлтеру в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Предлагаемые проектом изменения вызваны сложившейся практикой формального закрепления риэлтеров за договорами на оказание риэлтерских услуг в качестве ответственных за их исполнение лиц. Вместо риэлтера потребителя на всех этапах сделки сопровождает агент либо вовсе лицо, специалистом по риэлтерской деятельности не являющееся. При этом нормы Правил об ограничении полномочий агента игнорируются.

В то же время, потребитель, заключив с риэлтерской организацией договор на оказание риэлтерских услуг, вправе рассчитывать, что такие услуги ему будут оказывать уполномоченные на то лица, обладающие соответствующими знаниями в данной сфере. Риэлтер, являясь ответственным за исполнение договора на оказание риэлтерских услуг, не вправе отстраняться от выполнения возложенных на него обязанностей. Именно он должен работать с потребителем, оказывая квалифицированную юридическую поддержку на всех этапах исполнения договора.

Проектом расширены полномочия риэлтерской организации по получению необходимой для оказания риэлтерских услуг информации. Предусмотрено, что в целях обеспечения соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты

имущественных интересов потребителей риэлтерские организации вправе получать, в частности, информацию об объектах недвижимого имущества, о правах на них, юридических и физических лицах – сторонах сделки, в отношении которой осуществляется риэлтерская деятельность, а также информацию о лицах, ранее проживавших в жилых помещениях, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги.

При этом четко определены организации, из которых вышеназванная информация может быть получена без согласия физических лиц и ее объем.

В целях обеспечения защиты персональных данных граждан риэлтерская организация будет лишь уведомлять потребителя о результатах изучения запрошенной информации без передачи полученных документов.

Предлагаемая проектом норма позволит повысить уровень защищенности имущественных интересов потребителей.

С учетом предоставления риэлтерским организациям возможности получить полную информацию об объекте недвижимого имущества, за риэлтерской организацией закрепляется соответствующая обязанность по проверке объекта, в отношении которого оказываются риэлтерские услуги в целях его приобретения (отчуждения), путем изучения полученных сведений, которые могут иметь значение для последующего совершения сделки с объектом.

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

Справочно:

Участились случаи обращения покупателей о том, что приобретенные ими при содействии риэлтерских организаций объекты имели недостатки. При этом отдельные организации поясняют это тем, что в сделке они представляли интересы продавца, который не 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 ее услуг (продавец либо покупатель), риэлтерская организация, являясь профессиональным участником рынка недвижимости, что подтверждается предоставленной ей лицензией, обязана принять все возможные меры к выявлению любых ограничений по объекту, в отношении которого оказывает услуги, чтобы не допустить последующего признания сделки недействительной.

В целях защиты прав потребителей исключается предоплата за оказание риэлтерских услуг по представлению информации о предложениях на объекты недвижимого имущества в целях заключения договора найма жилых помещений. Предусматривается, 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. Поскольку заказчиками риэлтерских услуг по представлению информации по найму жилых помещений, 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.

Проект более четко закрепляет требования к риэлтерским организациям, имеющим несколько мест оказания услуг, в части необходимости наличия в каждом из таких мест основных документов, подтверждающих правомерность осуществления деятельности.

Справочно:

Риэлтерские организации, как правило, имеют до 10 и более мест оказания услуг, в том числе расположенных в иных населенных пунктах по отношению к основному месту нахождения.

Предусмотрена обязанность риэлтерской организации иметь не только кассовое оборудование, но и платежный терминал, что соответствует требованиям постановления Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 6 июля 2011 г. № 924/16.

Несколько изменены требования, предъявляемые к договору на оказание риэлтерских услуг. В связи с реализацией в республике комплекса мер по дедолларизации экономики закреплено, что стоимость объекта недвижимого имущества в договоре на оказание риэлтерских услуг устанавливается в белорусских рублях.

Сохранено понятие риэлтерской услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимого имущества, которое впервые закреплено в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 1 ноября 2023 г. № 754 «О тарифах на риэлтерские услуги» (далее – постановление № 754).

Справочно:

Понятие названной услуги было дано в связи с поступающими вопросами потребителей в отношении правомерности действий риэлтерских организаций по предъявлению к оплате стоимости услуги по подбору варианта сделки с объектом недвижимости. Так, на основании заключенного с продавцом договора организация рекламирует объект недвижимости в целях поиска покупателей. Однако после того, как покупатели, заинтересовавшись предлагаемым объектом, изъявляют желание его приобрести, риэлтер сообщает о необходимости оплаты риэлтерской услуги за подбор варианта сделки с объектом недвижимости. В то же время в данной ситуации покупатель не обращался за оказанием ему услуги по подбору варианта сделки. Услугу заказал продавец и именно для выполнения обязательств перед продавцом осуществлялся поиск покупателей. Поскольку обращения потребителей по указанным выше вопросам носили не единичный

характер, в целях единообразного применения законодательства Министерством юстиции разъяснялась суть услуги по подбору варианта сделки с объектом недвижимого имущества и обращалось внимание, что оказание данной услуги для ее заказчика предполагает определенные действия со стороны риэлтерской организации: необходимо подобрать (найти) объект, соответствующий требованиям конкретного потребителя, заключившего с риэлтерской организацией договор на оказание данной услуги, исходя из заданных указанным потребителем параметров (предполагаемого месторасположения, его стоимости и т.д.). Когда покупателем самостоятельно найден интересующий его объект (в том числе путем использования размещенной в сети Интернет информации), требования риэлтерской организации об оплате таким покупателем услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимости неправомерны. Несмотря на данные разъяснения нарушения продолжали иметь место, что повлекло закрепление понятия услуги в постановлении № 754.

Также сохранен закрепленный в постановлении № 754 подход о запрете оплаты одной и той же риэлтерской услуги, оказываемой риэлтерской организацией в отношении одного и того же объекта недвижимости (объекта долевого строительства), обеими сторонами сделки с этим объектом.

Для этого проектом предусматривается, что риэлтерская организация может оказывать риэлтерские услуги только одной стороне в сделке с объектом недвижимого имущества.

Целью уточнения закрепленных в постановлении № 754 норм является защита интересов потребителя риэлтерских услуг и повышение качества оказываемых ему услуг, решение проблемы понуждения потенциальных покупателей к заключению договоров на оказание им услуг и взимания одной и той же риэлтерской организацией двойной оплаты (и с продавца, и с покупателя) за оказание услуг по содействию при заключении договора купли-продажи одного и того же объекта.

Так, риэлтерская организация прежде всего должна качественно оказать услуги тому лицу, который уже заключил с ней договор, является потребителем услуг этой организации и оплачивает заказанные им услуги. Если продавец заключил договор на оказание ему услуг по содействию в продаже его объекта недвижимости, то риэлтерская организация должна принять все меры к выполнению своих уже имеющихся обязательств, предлагая данный объект всем заинтересованным, а не искать только тех покупателей, которые готовы заплатить за возможность приобретения объекта. Только в таком случае потребители получают эффективную защиту своих интересов.

Однако на практике риэлтерские организации, заключив с продавцом договор на оказание ему риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, пытаются взять оплату как с указанного

продавца объекта недвижимости, так и с покупателя этого же объекта, что влечет обоснованные жалобы.

Распространенной является ситуация, когда потенциальный покупатель объекта недвижимости самостоятельно, без предварительного обращения в риэлтерскую организацию за помощью по подбору варианта сделки, находит рекламируемую с целью продажи недвижимость. Объект недвижимости продается через риэлтерскую организацию, с которой заключил договор на оказание ему услуг по продаже данного объекта продавец, для которого риэлтерская организация обязалась организовать поиск потенциального покупателя, осмотра объекта потенциальными покупателями, переговоры между продавцом и покупателем об условиях предстоящей сделки, согласование условий предстоящей сделки с объектом недвижимости между продавцом и потенциальным покупателем и т.д. Однако, когда потенциальные покупатели отзываются на рекламу, то вместо того, чтобы принять меры к показу рекламируемого объекта, оказывая тем самым услугу продавцу, работники риэлтерских организаций сообщают потенциальному покупателю, что объект будет показан и сделка состоится только в случае заключения этим покупателем договора на оказание риэлтерских услуг. В противном случае возможная сделка умышленно срывается. Однако решение о том, продать ли потенциальному покупателю объект недвижимости должна принимать не риэлтерская организация, а сам продавец. Задача риэлтерской организации – найти и привести покупателя, в рамках принятых на себя обязательств по его поиску перед продавцом. На практике же риэлтерские организации пытаются подобрать только такого покупателя, который согласится заключить договор на оказание риэлтерских услуг, в целях получить денежное вознаграждение сразу с обеих сторон: и с продавца, и с покупателя.

В данной ситуации имеет место и ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией договора на оказание риэлтерских услуг, заключенного с продавцом, в котором определено, какие услуги обязуется оказать одна сторона (исполнитель) по заданию другой стороны (заказчика), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Продавец, заключая договор с риэлтерской организацией, не ставит задачу продать квартиру только тому покупателю, который готов заключить договор с риэлтерской организацией, ему важно продать объект. Однако, как показывают результаты рассмотрения отдельных обращений, зачастую продавцы не знали о том, что имелись потенциальные покупатели объекта недвижимости, поскольку данная информация им не была представлена работниками риэлтерской организации, заинтересованными в поиске только тех покупателей, которые готовы заключить договор с риэлтерской организацией. Такие действия риэлтерских организаций нарушают интересы и продавца, и покупателя.

При реализации нормы о возможности риэлтерской организации оказывать услуги только одной стороне: либо продавцу, либо покупателю, будет действовать следующий порядок: те объекты, в отношении которых уже заключен договор на оказание риэлтерских услуг продавцом, будут предлагаться потенциальным покупателям на основании договорных обязательств с продавцом. И наоборот, такие же отношения будут выстраиваться с продавцом, если риэлтерской организацией уже заключен договор с покупателем, который хочет подобрать объект недвижимости в целях покупки.

Предлагаемый подход позволяет защитить интересы как продавца, поскольку риэлтерские организации будут стремиться к исполнению уже имеющихся перед ним обязательств по содействию в продаже его объекта, так и покупателя, который зачастую не нуждается в услугах риэлтера и, соответственно, не должен их оплачивать, однако не имеет возможность иначе приобрести заинтересовавший его объект. Поможет избежать взимания одной и той же риэлтерской организацией двойной оплаты (и с продавца, и с покупателя) за оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении договора купли-продажи одного и того же объекта. В случае, если другая сторона при такой ситуации все же пожелает воспользоваться услугами риэлтерской организации, ничто не препятствует ей обратиться в иную риэлтерскую организацию.

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. Анализ Закона Республики Беларусь от 14 октября 2022 г. № 213-З «О лицензировании» выявил необходимость корректировки отдельных его норм.

При этом предлагаемые проектом изменения обеспечат целостность и системность правового регулирования в сфере риэлтерской деятельности;

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 положения 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.

Подготовка проекта осуществляется в целях урегулирования проблемных вопросов, вытекающих, в том числе из обращений граждан, публикаций в СМИ, глобальной компьютерной сети Интернет, относящихся к предмету правового регулирования проекта.

Справочно:

По результатам изучения поступивших в истекшем году обращений выделены следующие основные допускаемые риэлтерскими организациями нарушения: порядок оказания (40%) и оплаты риэлтерских услуг (21%); понуждение потенциальных покупателей к заключению договора на оказание риэлтерских услуг (12,8%); некачественное оказание услуг (12,8%).

К проблемным вопросам в сфере риэлтерской деятельности, которые планируется решить проектом, относятся следующие: взимание двойной оплаты за оказание одних и тех же риэлтерских услуг одной и той же риэлтерской организацией сразу с обеих сторон сделки; оказание риэлтерских услуг неуполномоченными на то лицами, влекущее нарушение прав и законных интересов потребителей; неправомерные действия риэлтерских организаций при оказании услуг по представлению информации о спросе и предложении на объекты недвижимости (наем жилых помещений); ненадлежащее качество оказываемых риэлтерских услуг и непринятие 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 Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности» является совершенствование сферы риэлтерской деятельности и ее развитие, защита прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг.

Негативных последствий издания проекта не прогнозируется.

Проектом не предусматривается: введение новых административных процедур, установление и (или) увеличение размера платы, взимаемой при осуществлении административных процедур, увеличение сроков осуществления административных процедур, расширение перечней документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами в уполномоченный орган для осуществления административных процедур, сокращение сроков действия справок, иных документов, выдаваемых при осуществлении административных процедур в отношении субъектов хозяйствования, введение дополнительных расходов для них.

Предлагаемая проектом корректировка субъектного состава лиц, которые вправе оказывать риэлтерские услуги от имени риэлтерской организации, призвана исключить негативную практику формального закрепления риэлтеров за договорами оказания риэлтерских услуг и оказания таких услуг лицами с ограниченными полномочиями.

Данное обстоятельство повлечет для 1988 (согласно данным ведомственной отчетности) агентов по операциям с недвижимостью (при намерении продолжать оказание риэлтерских услуг) необходимость получения свидетельства об аттестации риэлтера.

При этом проектом упрощаются требования к претендентам на получение свидетельства, что позволит получить доступ к профессии риэлтера более широкому кругу лиц.

Упрощение доли лицензионных требований в части наличия в штате риэлтерской организации минимального количества риэлтеров будет способствовать созданию новых риэлтерских организаций.

С учетом изложенного, с введением в действие указанных норм прогнозируется увеличение количества претендентов на получение свидетельства об аттестации риэлтера, а также количества риэлтерских организаций. Министерство юстиции готово обеспечить сдачу аттестационного экзамена на получение свидетельства об аттестации риэлтера всеми желающими в максимально короткие сроки.

Предполагается, что востребованность риэлтерских услуг увеличится, в первую очередь, за счет введения ограничения по оказанию услуг лицами, которые не имеют свидетельства об аттестации риэлтера и не подтвердили уровень своей квалификации.