

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

О риэлтерской деятельности

Принят Палатой представителей
Одобен Советом Республики

Настоящий Закон определяет правовые, организационные основы и принципы риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также регулирует отношения в области осуществления риэлтерской деятельности.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины, используемые в настоящем Законе, и их определения

Для целей настоящего Закона используются следующие основные термины и их определения:

риэлтерская деятельность – деятельность риэлтерской организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе долевое), купли-продажи, мены, аренды, найма, иных сделок с объектами недвижимого имущества, правами на них (за исключением организации и проведения торгов);

риэлтерские услуги – услуги, оказываемые риэлтерской организацией потребителю, намеревающемуся совершить сделку с объектом недвижимого имущества;

риэлтерская организация – коммерческая организация, в том числе государственная организация, осуществляющая риэлтерскую деятельность при наличии лицензии на осуществление риэлтерской деятельности (далее – лицензия);

риэлтер – работник риэлтерской организации либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этих организаций риэлтерские услуги и отвечающий иным требованиям настоящего Закона и иных актов законодательства о риэлтерской деятельности;

потребитель – юридическое или физическое лицо, которым риэлтерская организация оказывает риэлтерские услуги;

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

Статья 2. Правовое регулирование отношений в сфере риэлтерской деятельности

1. Отношения в сфере риэлтерской деятельности регулируются гражданским законодательством, законодательством о риэлтерской деятельности, законодательством о лицензировании, международными договорами Республики Беларусь и иными международно-правовыми актами, содержащими обязательства Республики Беларусь.

2. Законодательство о риэлтерской деятельности основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

3. Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

Настоящим Законом регулируются отношения, возникающие между риэлтерской организацией и потребителем.

Статья 4. Основные принципы риэлтерской деятельности

Риэлтерская деятельность основывается на принципах:
законности;
добросовестности;
профессионализма;
приоритета интересов потребителя;
соблюдения правил профессиональной этики риэлтера работниками риэлтерской организации;
конфиденциальности информации;
соразмерности стоимости риэлтерских услуг их объему, сложности и качеству.

ГЛАВА 2 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 5. Осуществление государственного регулирования в сфере риэлтерской деятельности

Государственное регулирование в сфере риэлтерской деятельности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, Министерством юстиции.

Статья 6. Полномочия Президента Республики Беларусь в сфере риэлтерской деятельности

1. Президент Республики Беларусь в сфере риэлтерской деятельности определяет единую государственную политику и осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Законом и иными законодательными актами.

2. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться особенности правового регулирования отношений, регламентированных настоящим Законом.

Статья 7. Полномочия Совета Министров Республики Беларусь в сфере риэлтерской деятельности

Совет Министров Республики Беларусь в сфере риэлтерской деятельности:

обеспечивает реализацию единой государственной политики;

регулирует тарифы на риэлтерские услуги в отношении жилых помещений, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей, машино-мест, оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей), в том числе на риэлтерские услуги по содействию в продаже названных объектов недвижимого имущества, оплата которых осуществляется в процентном отношении от стоимости объекта недвижимого имущества, указываемой в договоре купли-продажи;

определяет порядок оплаты риэлтерских услуг;

осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Законом и иными законодательными актами.

Статья 8. Полномочия Министерства юстиции в сфере риэлтерской деятельности

1. Министерство юстиции в сфере риэлтерской деятельности: реализует единую государственную политику;

осуществляет лицензирование риэлтерской деятельности, в том числе создает комиссию по вопросам лицензирования риэлтерской деятельности, определяет порядок ее деятельности;

проводит аттестационный экзамен для лиц, претендующих на получение свидетельства об аттестации риэлтера (далее – аттестационный экзамен) и выдает свидетельство об аттестации риэлтера;

принимает в соответствии со своей компетенцией нормативные правовые акты по вопросам риэлтерской деятельности, в том числе:

утверждает:

Правила профессиональной этики риэлтера;

Положение о руководителе и заместителе руководителя риэлтерской организации, устанавливает требования к ним;

определяет:

порядок проведения аттестационного экзамена;

порядок проведения аттестации риэлтеров;

перечень документов, представляемых риэлтерскими организациями в Министерство юстиции при осуществлении риэлтерской деятельности, их содержание и сроки представления;

форму бланка идентификационной пластиковой карточки, являющегося бланком документа с определенной степенью защиты, порядок выдачи, учета, замены, приостановления действия, использования, хранения идентификационных пластиковых карточек и их возврата изготовителю для уничтожения;

форму представления риэлтерскими организациями ведомственной отчетности;

осуществляет регулирование и контроль в сфере риэлтерской деятельности, в том числе:

осуществляет государственную регистрацию Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав;

согласовывает кандидатуры на должность председателя, заместителя (заместителей) председателя Палаты риэлтеров, кандидатуры членов правления Палаты риэлтеров;

вносит на рассмотрение правления Палаты риэлтеров представление о досрочном отзыве председателя Палаты риэлтеров, допустившего нарушение требований настоящего Закона, иных актов законодательства, устава Палаты риэлтеров, принимает иные меры по устранению выявленных нарушений (недостатков);

приостанавливает не соответствующие законодательству решения Палаты риэлтеров и вносит в ее органы предписания об отмене таких решений либо о принятии мер по устранению допущенных нарушений (недостатков);

требуется проведения в установленный срок внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) или заседания правления Палаты

риэлтеров для рассмотрения вопроса о прекращении полномочий органа Палаты риэлтеров в случае неисполнения этим органом требований настоящего Закона, иных актов законодательства или устава Палаты риэлтеров;

формирует и ведет Реестр риэлтеров Республики Беларусь;

вносит в комиссию по вопросам лицензирования риэлтерской деятельности представления о проведении внеочередной аттестации риэлтеров для определения уровня их профессиональной подготовки в случае выявления фактов, свидетельствующих о недостаточной квалификации риэлтеров или ненадлежащем исполнении ими профессиональных обязанностей;

оказывает содействие в проведении мероприятий по повышению квалификации лиц, имеющих свидетельства об аттестации риэлтера;

осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства.

2. Министерство юстиции вправе:

получать от Палаты риэлтеров, риэлтерских организаций, лиц, имеющих свидетельства об аттестации риэлтера, информацию об их деятельности, необходимую для осуществления полномочий в сфере риэлтерской деятельности;

для осуществления полномочий, предусмотренных настоящим Законом, на безвозмездной основе и в объеме, необходимом для осуществления таких полномочий, получать информацию из государственных цифровых платформ, информационных систем и ресурсов, баз и банков данных государственных органов и организаций, в том числе путем удаленного доступа, за исключением информационных ресурсов (систем), содержащих государственные секреты, на основании письменных запросов, запросов в виде электронных документов либо соглашений (договоров), заключенных с собственниками (владельцами) информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации, в том числе о персональных данных;

требовать от риэлтерской организации, риэлтеров совершения (несовершения) действий, обязанность по совершению (несовершению) которых предусмотрена законодательством о риэлтерской деятельности, и (или) законодательством об обращениях граждан и юридических лиц, и (или) законодательством о предотвращении легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения.

ГЛАВА 3 ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПАЛАТЫ РИЭЛТЕРОВ

Статья 9. Палата риэлтеров. Устав Палаты риэлтеров

1. Органом самоуправления риэлтеров является Палата риэлтеров.

Палата риэлтеров является некоммерческой организацией, основанной на обязательном членстве риэлтеров.

Палата риэлтеров является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, текущие (расчетные) банковские счета, может иметь иные счета в банках и (или) небанковских кредитно-финансовых организациях, печать, штампы и бланки со своим адресом и наименованием, а также символику, которая подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Ликвидация Палаты риэлтеров может быть осуществлена только на основании законодательного акта.

2. Палата риэлтеров действует на основании устава, который утверждается общим собранием (собранием уполномоченных) Палаты риэлтеров.

3. Устав Палаты риэлтеров должен содержать:

полное и сокращенное наименование, место нахождения Палаты риэлтеров;

цели и задачи деятельности Палаты риэлтеров;

порядок приобретения и утраты членства в Палате риэлтеров;

порядок управления деятельностью Палаты риэлтеров, название, состав, порядок избрания, порядок и периодичность созыва, сроки полномочий органов Палаты риэлтеров, комиссий Палаты риэлтеров, не являющихся органами Палаты риэлтеров, и их компетенцию;

источники и порядок формирования денежных средств и иного имущества Палаты риэлтеров и направления его использования;

порядок внесения изменений и (или) дополнений в устав Палаты риэлтеров.

В уставе Палаты риэлтеров могут содержаться и другие положения, касающиеся ее деятельности и не противоречащие настоящему Закону и иным актам законодательства.

4. Риэлтеру не может быть отказано в приобретении членства в Палате риэлтеров. Утрата такого членства может быть связана только с прекращением действия, аннулированием свидетельства об аттестации риэлтера или систематической (два и более раза в течение 12 месяцев подряд) неуплатой членских взносов.

Членство в Палате риэлтеров подтверждается включением в список членов Палаты риэлтеров, размещаемый в глобальной компьютерной сети

Интернет на сайте Палаты риэлтеров. В списке членов Палаты риэлтеров указывается фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) риэлтера, номер и дата выдачи свидетельства об аттестации риэлтера.

5. Палата риэлтеров для обеспечения своей деятельности принимает на работу и увольняет с работы работников, в отношении которых она осуществляет права и обязанности нанимателя.

6. Имущество Палаты риэлтеров формируется за счет взносов риэлтеров, безвозмездно переданного имущества, в том числе пожертвований, поступлений от использования своего имущества, иных источников, не запрещенных законодательством, и находится в собственности Палаты риэлтеров.

В собственности Палаты риэлтеров может находиться любое имущество, необходимое для решения ее уставных задач, за исключением объектов, которые в соответствии с законодательством могут находиться только в собственности государства.

7. Решения Палаты риэлтеров, принятые в пределах ее компетенции, предусмотренной настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом Палаты риэлтеров, являются обязательными для всех членов Палаты риэлтеров.

Копии решений Палаты риэлтеров о принятии локальных правовых актов по вопросам организации риэлтерской деятельности, разработке и реализации программ развития риэлтерской деятельности, избрании председателя, заместителя (заместителей) председателя Палаты риэлтеров и его в течение пяти рабочих дней со дня их принятия направляются в Министерство юстиции.

Статья 10. Компетенция Палаты риэлтеров

1. К компетенции Палаты риэлтеров относятся:

методическое руководство деятельностью риэлтеров путем обеспечения единства правоприменительной практики в риэлтерской деятельности;

разработка и реализация целевых программ развития деятельности риэлтеров, в том числе в рамках отдельной административно-территориальной единицы;

представление и защита интересов членов Палаты риэлтеров во взаимоотношениях с государственными органами, иными организациями и гражданами;

участие в подготовке проектов нормативных правовых актов по вопросам, связанным с риэлтерской деятельностью;

организация повышения квалификации риэлтеров, других лиц, обеспечивающих деятельность риэлтеров, работников Палаты риэлтеров;

обеспечение с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации, в том числе о персональных данных, функционирования информационных ресурсов (систем) в деятельности риэлтеров, осуществление с их использованием взаимодействия риэлтеров с государственными органами и иными организациями, в том числе посредством заключения соглашений о порядке предоставления информации из таких ресурсов (систем);

осуществление деятельности, направленной на укрепление сотрудничества с международными организациями риэлтеров;

определение по согласованию с Министерством юстиции размеров взносов риэлтеров в Палату риэлтеров исходя из затрат, и исполнения возложенных на нее задач и функций;

ежегодное представление в Министерство юстиции информации о своей деятельности;

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом Палаты риэлтеров.

2. Палата риэлтеров в порядке, установленном законодательством, вправе запрашивать у государственных органов, иных организаций информацию, необходимую для выполнения стоящих перед ней задач в пределах компетенции, определенной настоящим Законом.

Статья 11. Структура Палаты риэлтеров

1. Органами Палаты риэлтеров являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) Палаты риэлтеров;

правление Палаты риэлтеров;

председатель Палаты риэлтеров;

ревизионная комиссия Палаты риэлтеров.

2. Высшим органом Палаты риэлтеров является общее собрание (собрание уполномоченных) Палаты риэлтеров.

Уполномоченные избираются общим собранием, на котором присутствует более двух третей членов Палаты риэлтеров, из числа ее членов в соответствии с нормами представительства, установленными уставом Палаты риэлтеров.

Избрание уполномоченных должно проводиться не реже одного раза в четыре года. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок их полномочия сохраняются до избрания нового состава, но не более одного года. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае исключения уполномоченного из членов Палаты риэлтеров, а также в иных случаях, предусмотренных уставом Палаты риэлтеров.

3. Общее собрание (собрание уполномоченных) проводится по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Общее собрание (собрание уполномоченных) созывается по решению правления Палаты риэлтеров, по инициативе не менее одной трети членов Палаты риэлтеров, по письменному требованию ревизионной комиссии Палаты риэлтеров, по требованию Министерства юстиции.

4. Общее собрание считается правомочным, если на нем присутствует более половины от общего числа членов Палаты риэлтеров, если иное не предусмотрено настоящим Законом. Собрание уполномоченных считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от списочного состава уполномоченных.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании (собрании уполномоченных) членов Палаты риэлтеров, (уполномоченных).

5. Коллегиальным исполнительным органом Палаты риэлтеров является правление Палаты риэлтеров.

Правление Палаты риэлтеров избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов Палаты риэлтеров, кандидатуры которых согласованы Министерством юстиции, сроком на четыре года.

Палата риэлтеров не позднее одного месяца до даты проведения выборов правления Палаты риэлтеров представляет в Министерство юстиции для согласования не менее двух кандидатур на должность каждого члена правления Палаты риэлтеров. Вопрос о согласовании представленных кандидатур рассматривается Министерством юстиции в десятидневный срок.

В случае, если Министерством юстиции дважды отклоняются все представленные для согласования Палатой риэлтеров кандидатуры, Министерство юстиции само вносит предложения по кандидатурам в состав правления Палаты риэлтеров. Если предложенные Министерством юстиции кандидатуры дважды отклоняются общим собранием (собранием уполномоченных) Палаты риэлтеров, эти кандидатуры считаются избранными в состав правления Палаты риэлтеров.

Заседания правления Палаты риэлтеров созываются председателем Палаты риэлтеров и проводятся не реже одного раза в месяц.

6. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью в Палате риэлтеров избирается сроком на четыре года ревизионная комиссия в составе не менее трех членов Палаты риэлтеров.

Председатель ревизионной комиссии избирается из числа членов этой комиссии общим собранием (собранием уполномоченных) Палаты риэлтеров сроком на четыре года.

Решения ревизионной комиссии Палаты риэлтеров, принятые в пределах ее компетенции, обязательны для исполнения всеми членами Палаты риэлтеров.

Палата риэлтеров может создавать иные комиссии, не являющиеся органами Палаты риэлтеров.

7. Министерство юстиции вправе направлять своего представителя для участия в заседаниях общего собрания (собрания уполномоченных), правления Палаты риэлтеров, иных осуществляемых Палатой риэлтеров мероприятиях.

Статья 12. Исключительные полномочия общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров

Исключительными полномочиями общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров являются:

утверждение устава Палаты риэлтеров, внесение в него изменений и (или) дополнений;

избрание членов правления Палаты риэлтеров, членов комиссий Палаты риэлтеров;

принятие решений о создании комиссий Палаты риэлтеров и утверждение положений о них;

определение по согласованию с Министерством юстиции размеров взносов риэлтеров в Палату риэлтеров исходя из затрат, необходимых для содержания Палаты риэлтеров и выполнения возложенных на нее задач и функций;

определение порядка и размеров выплат вознаграждения риэлтерам за дни участия в работе органов Палаты риэлтеров, комиссий Палаты риэлтеров, не являющихся органами Палаты риэлтеров;

утверждение годовых смет доходов и расходов Палаты риэлтеров;

осуществление иных полномочий, связанных с деятельностью Палаты риэлтеров, отнесенных в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства или уставом Палаты риэлтеров к исключительным полномочиям общего собрания (собрания уполномоченных).

Статья 13. Полномочия правления Палаты риэлтеров

К полномочиям правления Палаты риэлтеров относятся:

разработка и реализация программ развития риэлтерской деятельности;

принятие решений о приеме в члены Палаты риэлтеров и прекращении членства в Палате риэлтеров;

принятие мер по соблюдению риэлтерами законодательства, в том числе Правил профессиональной этики риэлтеров, исполнению решений Палаты риэлтеров;

внесение в комиссию по вопросам лицензирования риэлтерской деятельности представлений о проведении внеочередной аттестации риэлтеров для определения уровня их профессиональной подготовки в случае выявления фактов, свидетельствующих о недостаточной квалификации риэлтеров или ненадлежащем исполнении ими профессиональных обязанностей;

организация повышения квалификации риэлтеров, других лиц, обеспечивающих деятельность риэлтеров, работников Палаты риэлтеров;

определение порядка распределения и расходования средств, поступивших в Палату риэлтеров, в том числе взносов риэлтеров;

определение условий оказания финансовой помощи членам (бывшим членам) Палаты риэлтеров;

созыв очередного или внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров, формирование повестки дня;

избрание председателя Палаты риэлтеров и его заместителя (заместителей);

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Законом, иными актами законодательства или уставом Палаты риэлтеров и не относящихся к исключительным полномочиям общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров.

Статья 14. Председатель, заместитель (заместители) председателя Палаты риэлтеров

1. Председатель Палаты риэлтеров избирается правлением Палаты риэлтеров из кандидатур, входящих в состав правления, и согласованных Министерством юстиции, сроком на четыре года.

Правление Палаты риэлтеров не позднее 15 календарных дней до даты проведения выборов ее председателя представляет в Министерство юстиции для согласования не менее двух кандидатур на указанную должность. Вопрос о согласовании представленных кандидатур рассматривается Министерством юстиции в десятидневный срок.

В случае, если Министерством юстиции дважды отклоняются все представленные для согласования правлением Палаты риэлтеров кандидатуры, Министерство юстиции само вносит предложение по кандидатуре на должность председателя Палаты риэлтеров. Если предложенная Министерством юстиции кандидатура дважды отклоняется правлением Палаты риэлтеров, эта кандидатура считается избранной на должность председателя Палаты риэлтеров.

Заместитель (заместители) председателя Палаты риэлтеров избирается правлением Палаты риэлтеров из кандидатур, входящих в состав правления, и согласованных Министерством юстиции, сроком на четыре года.

2. Председатель Палаты риэлтеров (в его отсутствие – заместитель председателя):

представляет Палату риэлтеров в отношениях с государственными органами и иными организациями, а также с гражданами;

действует от имени Палаты риэлтеров без доверенности;

заключает сделки от имени Палаты риэлтеров;

распоряжается имуществом Палаты риэлтеров в соответствии с годовой сметой расходов и доходов и назначением имущества;

осуществляет прием на работу и увольнение с работы работников Палаты риэлтеров;

созывает заседания правления;

обеспечивает исполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления и иных органов Палаты риэлтеров;

вносит в комиссию по вопросам лицензирования риэлтерской деятельности представления о проведении внеочередной аттестации риэлтеров для определения уровня их профессиональной подготовки в случае выявления фактов, свидетельствующих о недостаточной квалификации риэлтеров или ненадлежащем исполнении ими профессиональных обязанностей;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом Палаты риэлтеров.

3. Председатель, заместитель (заместители) председателя Палаты риэлтеров при осуществлении своих полномочий обязаны не допускать возникновения конфликта интересов и должны принимать меры по его предотвращению.

Статья 15. Государственная регистрация Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав

1. Для государственной регистрации Палаты риэлтеров в месячный срок со дня проведения учредительного собрания в Министерство юстиции представляются:

заявление о государственной регистрации Палаты риэлтеров, подписанное лицом, избранным в качестве председателя Палаты риэлтеров, по форме, установленной Министерством юстиции;

устав Палаты риэлтеров в двух экземплярах без нотариального засвидетельствования, его электронная копия (в формате .doc или .rtf);

копия протокола учредительного собрания, содержащего решения о создании Палаты риэлтеров, об утверждении ее устава и избрании ее выборных органов;

список учредителей Палаты риэлтеров, в котором указаны фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии), место работы;

документ, подтверждающий право на размещение Палаты риэлтеров (ее руководящего органа) по месту нахождения;

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, за исключением случаев уплаты государственной пошлины посредством автоматизированной информационной системы единого расчетного и информационного пространства.

2. Для государственной регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в устав Палаты риэлтеров, в месячный срок со дня их внесения в Министерство юстиции представляются:

заявление о государственной регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в устав Палаты риэлтеров, подписанное председателем Палаты риэлтеров, по форме, установленной Министерством юстиции;

копия протокола заседания органа, правомочного вносить изменения и (или) дополнения в устав Палаты риэлтеров;

изменения и (или) дополнения, вносимые в устав Палаты риэлтеров, в двух экземплярах, оформленные в виде приложения к уставу либо его новой редакции, без нотариального засвидетельствования, их электронная копия (в формате .doc или .rtf);

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, за исключением случаев уплаты государственной пошлины посредством автоматизированной информационной системы единого расчетного и информационного пространства.

3. Государственная регистрация Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, осуществляются в месячный срок со дня подачи в Министерство юстиции надлежащим образом оформленных документов, указанных соответственно в пунктах 1 и 2 настоящей статьи.

4. По результатам рассмотрения документов, представленных для государственной регистрации, Министерство юстиции принимает одно из следующих решений:

о государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав;

об отказе в государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, с указанием оснований для отказа, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

5. При принятии решений о государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, Министерство юстиции в день принятия соответствующего решения вносит необходимые сведения в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

6. На основании решения о государственной регистрации Палаты риэлтеров Министерство юстиции в течение пяти рабочих дней со дня его

принятия выдает свидетельство о государственной регистрации Палаты риэлтеров и один экземпляр устава Палаты риэлтеров с отметкой о государственной регистрации Палаты риэлтеров.

На основании решения о государственной регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в устав Палаты риэлтеров, Министерство юстиции в течение пяти рабочих дней со дня принятия такого решения выдает один экземпляр изменений и (или) дополнений, вносимых в устав Палаты риэлтеров, оформленных в виде приложения к уставу либо его новой редакции, с отметкой о государственной регистрации.

7. Министерство юстиции в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей соответствующей записи о государственной регистрации Палаты риэлтеров выдает документ, подтверждающий постановку на учет в налоговых органах, органах государственной статистики, органах Фонда социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты, регистрацию в Белорусском республиканском унитарном страховом предприятии «Белгосстрах».

8. Решения об отказе в государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, принимаются в случае:

несоответствия устава Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в устав Палаты риэлтеров, иных документов, представленных для государственной регистрации, требованиям законодательства;

непредставления документов, необходимых для государственной регистрации, или неподтверждения уплаты государственной пошлины в порядке, установленном налоговым законодательством;

представления сведений, не соответствующих действительности.

9. При принятии решений об отказе в государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, Министерство юстиции в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения в письменной форме сообщает о принятом решении председателю Палаты риэлтеров.

10. Решения об отказе в государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, могут быть обжалованы заявителем в Минский городской суд.

11. Министерство юстиции может выдавать дубликат свидетельства о государственной регистрации Палаты риэлтеров, дубликат устава Палаты риэлтеров при утере, порче этого свидетельства, устава.

ГЛАВА 4

ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 16. Риэлтерские услуги

1. Риэлтерскую деятельность составляют риэлтерские услуги, в том числе:

консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимого имущества;

представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества;

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

организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;

помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с совершением сделки с объектом недвижимого имущества, сделки с участием в строительстве объекта недвижимого имущества, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

содействие в оформлении документов по созданию, изменению, прекращению объектов недвижимого имущества (перепланировка, консервация и т.п.);

содействие в продаже объекта недвижимого имущества.

2. При оказании риэлтерских услуг осуществляются, в том числе:

изучение и анализ конъюнктуры рынка недвижимости, определение рекомендуемой цены объекта недвижимого имущества;

консультирование о порядке совершения сделки с объектами недвижимого имущества и о необходимых документах;

размещение (распространение) рекламы объекта недвижимого имущества на условиях, предусмотренных договором оказания риэлтерских услуг;

подбор объектов недвижимого имущества, удовлетворяющих критериям, установленным потребителями;

организация и осуществление переговоров с третьими лицами с учетом условий, предусмотренных договорами оказания риэлтерских услуг;

содействие потребителям в определении условий совершения сделки;

оценка содержания правоустанавливающих и иных документов, запрошенных для совершения сделок с объектами недвижимого имущества;

организация сбора и подготовки документов, необходимых для совершения сделки, ее государственной регистрации и государственной регистрации перехода права собственности;

обеспечение защиты интересов потребителей путем разъяснения их прав и обязанностей, а также правовых последствий сделок;

обеспечение сохранности документов, а также конфиденциальности информации, полученных в процессе оказания риэлтерских услуг потребителю;

иные действия, направленные на выполнение обязательств по договору оказания риэлтерских услуг.

Статья 17. Требования, предъявляемые к риэлтерской организации

1. К риэлтерской организации предъявляются требования о наличии лицензии, а также:

минимального количества риэлтеров, установленного пунктом 1 статьи 18 настоящего Закона;

договора обязательного страхования ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением (далее – договор обязательного страхования);

книги замечаний и предложений;

книги регистрации договоров и ее ведение в порядке, установленном Министерством юстиции;

документа, содержащего размеры и порядок оплаты риэлтерских услуг и его размещение в доступном для ознакомления потребителей месте;

исправно работающих кассового оборудования и платежного терминала;

на праве собственности или ином законном основании помещения, соответствующего санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, иным требованиям нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов.

2. 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 без лицензии.

Требования, установленные настоящим Законом, 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 первом пункта 1 настоящей статьи, абзаце третьем пункта 1 статьи 32 настоящего Закона.

Статья 18. Требования к штатному расписанию риэлтерской организации. Особенности регулирования трудовых отношений с риэлтерами

1. В штате риэлтерской организации должны состоять не менее двух риэлтеров, с которыми заключены трудовые договоры.

В штате обособленного подразделения риэлтерской организации должен состоять как минимум один риэлтер.

Для предусмотренного в частях первой и второй настоящего пункта минимального количества риэлтеров является обязательным заключение трудового договора с установлением нормальной продолжительности рабочего времени, установленной законодательством о труде.

2. Работа риэлтером в риэлтерской организации для установленного в частях первой и второй пункта 1 настоящей статьи минимального количества риэлтеров должна являться основным местом работы.

3. Руководитель (заместитель руководителя), риэлтеры риэлтерской организации не вправе работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других риэлтерских организациях.

Статья 19. Риэлтер

1. Риэлтерские услуги от имени риэлтерской организации вправе оказывать только риэлтеры, являющиеся членами Палаты риэлтеров.

2. Для работы риэлтером в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь свидетельство об аттестации риэлтера, выдаваемое Министерством юстиции в порядке им установленном, сроком на пять лет.

3. Свидетельство, указанное в пункте 2 настоящей статьи, выдается физическому лицу, имеющему высшее образование, освоившему содержание образовательной программы 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.

Учебно-программная документация образовательной программы, указанной в части первой настоящего пункта, утверждается в порядке, установленном законодательством об образовании, по согласованию с Министерством юстиции.

4. Риэлтер обязан:

быть членом Палаты риэлтеров;

исполнять решения Палаты риэлтеров, принятые в пределах ее компетенции, предусмотренной настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом Палаты риэлтеров;

соблюдать установленные законодательством требования к осуществлению риэлтерской деятельности;

честно и добросовестно обеспечивать защиту прав и законных интересов потребителей;

не разглашать сведения, составляющие коммерческую и (или) иную охраняемую законом тайну, другую информацию, распространение и (или) предоставление которой ограничено, в том числе без согласия физического лица сведения о его частной жизни и персональные данные, если иное не установлено законодательными актами;

соблюдать Правила профессиональной этики риэлтера;

повышать профессиональную квалификацию не реже одного раза в течение пяти календарных лет, начиная с года, следующего за годом получения свидетельства об аттестации риэлтера;

проходить аттестацию. От прохождения аттестации освобождаются беременные женщины. Риэлтеры, не осуществляющие риэлтерскую деятельность ввиду уважительных причин (временная нетрудоспособность и другие), проходят аттестацию после отпадения причин, которые явились основанием для неосуществления риэлтерской деятельности, о чем они уведомляют Министерство юстиции;

исполнять иные обязанности, установленные настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом Палаты риэлтеров.

Статья 20. Идентификационная пластиковая карточка риэлтера

1. Оказание риэлтерских услуг риэлтерами должно осуществляться только при наличии идентификационной пластиковой карточки.

2. Руководитель риэлтерской организации, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, должен обеспечить каждого риэлтера идентификационной пластиковой карточкой, которая является

документом, удостоверяющим его полномочия и предъявляемым по требованию потребителя либо должностных лиц государственных органов, которые в пределах своей компетенции контролируют осуществление риэлтерской деятельности.

3. Оценка правомерности выдачи идентификационной пластиковой карточки, а также анализ исполнения руководителями риэлтерских организаций и риэлтерами требований по использованию идентификационной пластиковой карточки осуществляются соответствующими главными управлениями юстиции облисполкомов, Минского горисполкома.

Статья 21. Общие требования к оказанию риэлтерских услуг

1. Риэлтерская организация должна осуществлять риэлтерскую деятельность в соответствии с требованиями законодательства и на основании договора оказания риэлтерских услуг.

2. Риэлтерская организация может оказывать риэлтерские услуги только одной стороне сделки с объектом недвижимого имущества.

3. При возникновении обстоятельств, при которых риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, указанная организация обязана в течение трех календарных дней со дня, когда ей стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор оказания риэлтерских услуг.

4. В случае если после заключения договора оказания риэлтерских услуг выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от риэлтерской организации, эта организация в течение одного дня должна поставить в известность потребителя. Выявление таких обстоятельств является основанием для изменения или расторжения договора оказания риэлтерских услуг.

5. Информация о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества, цене на них, представляемая риэлтерской организацией, должна быть достоверной.

6. Предлагая объекты недвижимого имущества, риэлтерская организация должна предъявить описание, необходимое для получения наиболее полного представления об объекте недвижимого имущества.

7. Представляя интересы продавца в сделке, риэлтерская организация не имеет права назначать цену объекта недвижимого имущества, отличную от цены, назначенной продавцом. Любое изменение цены должно быть согласовано с продавцом такого объекта в письменной форме.

8. При осмотре объекта недвижимого имущества риэлтерская организация должна предупредить потребителя о наличии недостатков в

объекте недвижимого имущества, если таковые имеются и о них стало известно риэлтерской организации.

9. Риэлтерская организация после подбора варианта сделки с объектом недвижимого имущества для исключения разногласий по желанию потребителя может организовать подписание договора о намерении заключения сделки (предварительного договора).

Статья 22. Реклама риэлтерской деятельности

1. Риэлтерская организация вправе рекламировать только свою деятельность. Реклама риэлтерской организации не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей.

2. Риэлтерская организация вправе рекламировать или иным образом размещать информацию об объекте недвижимого имущества только с согласия потребителя после заключения договора оказания риэлтерских услуг, в целях оказания которых осуществляется рекламирование объекта недвижимого имущества.

В рекламе объекта недвижимого имущества должны быть указаны наименование риэлтерской организации и учетный номер плательщика, номер лицензии (за исключением территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), а также номер и дата заключения договора оказания риэлтерских услуг.

3. Риэлтерская организация после подбора варианта сделки с объектом недвижимого имущества обязана прекратить размещение (распространение) рекламы данного объекта и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими потребителями.

К подбору вариантов сделки с объектом недвижимого имущества относится сбор и анализ информации об объектах недвижимого имущества с характеристиками, предусмотренными договором оказания риэлтерских услуг, выяснение условий совершения сделки, организация осмотра объекта (объектов) недвижимого имущества, на основании изучения полученной информации в ее совокупности предложение потребителю 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 оказания риэлтерских услуг, с указанием подобранного варианта в акте осмотра объекта (объектов) недвижимого имущества.

Статья 23. Удостоверение сделки с объектом недвижимого имущества

1. Сбор документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимого имущества, государственной регистрации объекта недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, обеспечение государственной регистрации, а также нотариального удостоверения сделки либо удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, осуществляются риэлтерской организацией в срок, определенный договором оказания риэлтерских услуг.

2. В случае если необходимо нотариальное удостоверение сделки с недвижимым имуществом либо удостоверение регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, риэлтерская организация с участием нотариуса либо регистратора и потребителя согласовывает дату нотариального удостоверения сделки либо дату удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, и к этому времени обеспечивает представление нотариусу либо регистратору всех необходимых документов.

3. При сопровождении потребителя после заключения договора оказания риэлтерских услуг к нотариусу либо регистратору риэлтер обязан предъявить нотариусу либо регистратору документ, удостоверяющий его полномочия.

Статья 24. Документы, подтверждающие исполнение договора оказания риэлтерских услуг. Оплата риэлтерских услуг

1. Факт оказания риэлтерских услуг подтверждается актом оказанных услуг, подписанным сторонами.

В акте оказанных услуг указываются перечень оказанных потребителю риэлтерских услуг и их стоимость.

2. В случае досрочного расторжения либо истечения срока действия договора оказания риэлтерских услуг потребителю не позднее одного дня после предъявления им соответствующего требования и оплаты фактически оказанных услуг согласно договору оказания риэлтерских услуг возвращаются документы, представленные потребителем риэлтерской организации.

Статья 25. Конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг

1. Риэлтерская организация обязана обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг потребителю. Обязанность соблюдения конфиденциальности остается в силе и после прекращения договорных отношений между риэлтерской организацией и потребителем.

2. Соблюдение конфиденциальности информации предполагает ее неразглашение, а также обязанность не использовать эту информацию в личных целях или в интересах третьей стороны.

3. Требования о сохранении конфиденциальности информации распространяются на:

все материалы и документы как на бумажных, так и на электронных носителях, собранные и (или) подготовленные риэлтерской организацией в процессе совершения сделок с объектом недвижимого имущества;

сведения, полученные риэлтерской организацией от потребителя, в том числе при оказании ему консультационных услуг;

информацию о потребителе, ставшую известной риэлтерской организации в процессе осуществления риэлтерской деятельности;

сведения, связанные с деятельностью потребителя, составляющие коммерческую тайну, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством;

информацию об объектах недвижимого имущества, правах на них.

Статья 26. Меры по обеспечению конфиденциальности информации

1. В целях соблюдения конфиденциальности информации риэлтерская организация обязана:

обеспечивать сохранность документов потребителя, исключив к ним доступ посторонних лиц;

обеспечивать консультирование потребителя, проводить с ним переговоры при условии отсутствия посторонних лиц.

2. Документы, свидетельствующие о намерении потребителя совершить сделку с объектом недвижимого имущества, а также другие документы, полученные от потребителя для совершения сделки с объектом недвижимого имущества, должны храниться в сейфе или ином месте, исключающем доступ посторонних лиц.

Доступ к документам, указанным в части первой настоящего пункта, должны иметь только риэлтеры для выполнения работы в соответствии с их должностными обязанностями, а также лица, уполномоченные подписывать договор оказания риэлтерских услуг.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РИЭЛТЕРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ПОТРЕБИТЕЛЯ

Статья 27. Права и обязанности риэлтерской организации

1. В целях обеспечения соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц риэлтерские организации и территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в лице риэлтера при представлении договора оказания риэлтерских услуг и идентификационной пластиковой карточки вправе получать информацию о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества, в отношении которого заключен договор оказания риэлтерских услуг, юридических и физических лицах – сторонах сделки, в отношении которой осуществляется риэлтерская деятельность, а также лицах, ранее проживавших в жилых помещениях, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги, за исключением сведений, составляющих служебную, коммерческую тайну, государственные секреты.

Для целей, указанных в части первой настоящего пункта, риэлтерская организация, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним вправе запрашивать и получать информацию от:

Министерства юстиции – из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

нотариальных контор и нотариальных бюро – о совершенных нотариальных действиях в отношении физических и юридических лиц, от имени, на имя, по поручению либо в отношении которых были совершены такие действия;

Департамента исполнения наказаний Министерства внутренних дел – об отбывании наказания лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимости;

отделов ЗАГС – об изменении фамилии, вступлении в брак, рождении, смерти физических лиц;

управлений (отделов) образования, здравоохранения, территориальных центров социального обслуживания населения – об осуществлении опеки и попечительства в отношении лиц, признанных ограниченно дееспособными, недееспособными;

организаций, осуществляющих учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного

фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, других организаций, осуществляющих начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением (в отношении жилых помещений, по которым учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением осуществляются данными организациями), организаций, предоставивших жилое помещение, сельских, поселковых, городских (городов районного подчинения), районных Советов депутатов (исполнительных комитетов) – о занимаемом в данном населенном пункте жилом помещении, месте жительства и составе семьи;

районных, городских (городов областного и районного подчинения), сельских, поселковых исполнительных комитетов, местных администраций района в городе, организаций, начисливших жилищную квоту, – о начисленной жилищной квоте;

организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

организаций здравоохранения (наркологические, психоневрологические, противотуберкулезные диспансеры) – о нахождении физических лиц на учете в наркологическом, психоневрологическом, противотуберкулезном диспансере (кабинете).

Порядок представления указанной в настоящей статье информации определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Риэлтерская организация вправе предоставить полученную в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи информацию другой риэлтерской организации, оказывающей риэлтерские услуги второй стороне в сделке с объектом недвижимого имущества.

Риэлтерская организация уведомляет потребителя о результатах изучения запрошенной информации без передачи полученных документов.

2. Риэлтерские организации вправе в установленном порядке дополнительно осуществлять следующие виды деятельности:

рекламная и издательская деятельность в сфере недвижимости;

деятельность по оценке стоимости объектов гражданских прав (предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, земельных участков) в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

3. Государственные организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, вправе дополнительно к виду деятельности, указанному в абзаце третьем пункта 2 настоящей статьи, производить оценку стоимости иных объектов гражданских прав в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Риэлтерская организация обязана:

иметь в местах оказания риэлтерских услуг текст настоящего Закона, копии свидетельств об аттестации риэлтеров, документа, содержащего размеры и порядок оплаты риэлтерских услуг, договора обязательного страхования, информацию о номере лицензии и дате принятия решения о ее предоставлении (за исключением территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним) и по требованию потребителя предъявлять их;

заключить с потребителем договор оказания риэлтерских услуг. При этом с продавцом заключается только договор на оказание риэлтерских услуг по содействию в продаже объектов недвижимого имущества;

способствовать реализации прав и законных интересов потребителя в рамках заключенного договора оказания риэлтерских услуг;

информировать потребителя риэлтерских услуг о нормативных правовых актах по вопросам недвижимости;

обеспечивать сохранность документов (информации), полученных для совершения сделки с объектом недвижимого имущества от потребителя риэлтерских услуг либо в соответствии с частью второй пункта 1 настоящей статьи;

уведомить потребителя о наличии (отсутствии) обстоятельств, влияющих на обеспечение соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц;

обеспечивать правовую защиту интересов потребителя путем составления проектов договоров по сделкам с объектами недвижимого имущества, разъяснения прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий такой сделки;

проводить проверку объекта недвижимого имущества, в отношении которого оказываются риэлтерские услуги в целях его приобретения (отчуждения) путем изучения сведений, полученных в соответствии настоящей статьей, которые могут иметь значение для последующего совершения сделки с объектом недвижимого имущества.

5. Риэлтерская организация обязана препятствовать удостоверению и государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, которая может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным законодательством.

6. В отношениях с представителями государственных органов, иных организаций риэлтерская организация обязана:

не препятствовать уполномоченным должностным лицам в проведении проверок, получении доступа к информационным системам и базам данных или в осуществлении ими иных действий, предусмотренных законодательством;

представлять уполномоченным должностным лицам документы, достоверную информацию, письменные объяснения своих работников, выполнять требования указанных должностных лиц при исполнении ими служебных полномочий;

незамедлительно информировать Министерство юстиции, а также правоохранительные органы о ставших известными при осуществлении риэлтерской деятельности фактах о намерении и совершении заведомо незаконных и нарушающих права граждан сделок с недвижимым имуществом;

ежегодно до 20 января года, следующего за отчетным, представлять информацию о своей деятельности в Министерство юстиции по утвержденной им форме ведомственной отчетности.

Статья 28. Права и обязанности потребителя

1. Потребители имеют право:

знакомиться с информацией о номере лицензии и дате принятия решения о ее предоставлении, договором обязательного страхования, копиями свидетельств об аттестации риэлтеров, работающих в данной риэлтерской организации, а также с документом, содержащим размеры и порядок оплаты риэлтерских услуг;

получать от риэлтерской организации информацию о ходе исполнения договора оказания риэлтерских услуг, в том числе о наличии (отсутствии) обстоятельств, влияющих на обеспечение соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц;

на реализацию иных прав, предусмотренных законодательством.

2. Потребители обязаны представлять риэлтерской организации достоверные документы и сведения об объектах недвижимого имущества, о правах на них, в том числе о собственнике (владельце).

Статья 29. Ответственность за нарушение требований настоящего Закона, иных актов законодательства, регулирующих отношения в области осуществления риэлтерской деятельности

За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение требований настоящего Закона и (или) иных актов законодательства, регулирующих отношения в области осуществления риэлтерской деятельности, риэлтерская организация (ее работники), лица, имеющие свидетельства об аттестации риэлтера, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

ГЛАВА 6**ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ****Статья 30. Общие требования к договору оказания риэлтерских услуг**

1. Предоставление потребителям риэлтерских услуг осуществляется риэлтерской организацией на основании договора оказания риэлтерских услуг, заключаемого в простой письменной форме.

Договор оказания риэлтерских услуг, заключаемый в письменной форме, составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых выдается потребителю, а второй остается у риэлтерской организации.

2. Договор оказания риэлтерских услуг подписывается потребителем и руководителем либо уполномоченным лицом риэлтерской организации, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и регистрируется в день его подписания в книге регистрации договоров.

Статья 31. Оформление договора оказания риэлтерских услуг

1. К договору оказания риэлтерских услуг применяются требования, определенные гражданским законодательством для договора возмездного оказания услуг с учетом предписаний настоящего Закона.

2. До подписания договора оказания риэлтерских услуг риэлтерская организация обязана ознакомить потребителя с документом, содержащим размеры и порядок оплаты риэлтерских услуг, проектом договора оказания риэлтерских услуг, договором обязательного страхования, а также оказать необходимые консультационные услуги и представить информацию о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества.

3. Оказание риэлтерских услуг должно осуществляться риэлтерской организацией только при наличии договора обязательного страхования.

Статья 32. Содержание договора оказания риэлтерских услуг. Особенности отдельных видов договоров

1. В договоре оказания риэлтерских услуг указываются:
предмет договора с приведением риэлтерских услуг и их стоимости;
номер лицензии риэлтерской организации, дата принятия решения о ее предоставлении и наименование органа, предоставившего эту лицензию;
сведения о заключении договора обязательного страхования;

обязанности риэлтерской организации и потребителя;
порядок, размеры оплаты риэлтерских услуг и форма расчетов;
срок действия договора;
порядок и основания изменения и расторжения договора;
ответственность сторон, порядок и сроки возмещения расходов сторонами;

порядок разрешения споров;

перечень переданных риэлтерской организации документов на момент подписания договора;

при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимого имущества:

описание объекта недвижимого имущества и указание его ориентировочной стоимости (в случае если потребитель является собственником (владельцем) объекта);

требования к объекту недвижимого имущества (в случае если потребитель является приобретателем прав на объект) с обязательным указанием предполагаемых месторасположения объекта недвижимого имущества и его площади, ориентировочной и предельной стоимости объекта;

порядок осмотра объекта недвижимого имущества (обеспечение транспортом для доставки потребителя к месту осмотра и другие);

при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подготовку документов, связанных с совершением сделки с объектом недвижимого имущества:

порядок осуществления платежей (государственная пошлина, платежи за государственную регистрацию прав, за изготовление технической документации и другие) при совершении сделки с недвижимым имуществом;

сроки, необходимые для удостоверения и государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

обстоятельства непреодолимой силы, при которых ответственность сторон не наступает;

иные условия по соглашению сторон.

2. Стоимость объекта недвижимого имущества устанавливается в договоре оказания риэлтерских услуг в белорусских рублях.

3. В договоре оказания риэлтерских услуг при приобретении либо отчуждении объекта недвижимого имущества должны предусматриваться обязательство риэлтерской организации по проверке объекта недвижимого имущества в порядке, установленном абзацем девятым пункта 4 статьи 27 настоящего Закона, а также обязательство на определение перечня лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимого имущества, в целях обеспечения соответствия

законодательству оформления прав на объекты недвижимого имущества, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц .

4. Договор на оказание риэлтерских услуг по содействию в продаже объектов недвижимого имущества должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимого имущества с включением в такую оплату затрат по риэлтерским услугам, указанным в абзацах втором – шестом пункта 1 статьи 16 настоящего Закона. Оплата этих риэлтерских услуг осуществляется продавцом объекта недвижимого имущества в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг.

В случае досрочного расторжения договора на оказание риэлтерских услуг по содействию в продаже объектов недвижимого имущества, оплата которых установлена в процентном отношении от стоимости объекта недвижимого имущества, продавец производит оплату фактически оказанных ему риэлтерских услуг по тарифам в базовых величинах.

5. Оказание риэлтерских услуг по представлению информации предлагаемых объектах недвижимого имущества в целях заключения договора найма жилых помещений 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 оказания риэлтерских услуг объекта недвижимого имущества и подписания сторонами акта оказанных услуг, содержащего информацию о подобранном объекте.

ГЛАВА 7 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 33. Переходные положения

Физические лица, имеющие на дату принятия настоящего Закона свидетельство об аттестации риэлтера обязаны в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона пройти аттестацию в порядке, определяемом Министерством юстиции.

В случае несоблюдения обязанности, предусмотренной частью первой настоящей статьи, свидетельство об аттестации риэлтера аннулируется по решению Министерства юстиции.

Статья 34. Внесение изменения в некоторые законы

1. Внести в Налоговый кодекс Республики Беларусь от 19 декабря 2002 г. следующие изменения:

подпункты 1.12. и 1.73. пункта 1 статьи 284 после слова «консультантов,» дополнить словами «Палаты риэлтеров,»;

в приложении 22:

пункт 13 изложить в следующей редакции:

<p>«13. Государственная регистрация Палаты налоговых консультантов, Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, внесенных в уставы Палаты налоговых консультантов, Палаты риэлтеров, выдача дубликата свидетельства о государственной регистрации Палаты налоговых консультантов, Палаты риэлтеров</p>	<p>2 базовые величины»;</p>
--	-----------------------------

пункт 14-1 после слова «консультантов,» дополнить словами «Палаты риэлтеров,».

2. Внести в Закон Республики Беларусь от 14 октября 2022 г. № 213-З «О лицензировании» следующие изменения:

в статье 279:

в подпункте 1.1 пункта 1:

абзаца первый изложить в следующей редакции:

«1.1. риэлтерская деятельность – деятельность риэлтерской организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, найма, иных сделок с объектами недвижимого имущества, правами на них (за исключением организации и проведения торгов), в том числе»;

дополнить подпункт абзацами следующего содержания:

«содействие в оформлении документов по созданию, изменению, прекращению объектов недвижимости (перепланировка, консервация и т.п.);

содействие в продаже объекта недвижимого имущества»;

подпункт 1.3 пункта 1 изложить в следующей редакции:

«1.3. риэлтер – работник риэлтерской организации либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществляющей риэлтерскую деятельность, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этих организаций риэлтерские услуги и отвечающий иным требованиям настоящего Закона и иных актов законодательства о риэлтерской деятельности»;

часть вторую пункта 2 исключить;

статью 280 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. 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 без лицензии в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от № «О риэлтерской деятельности»;

в статье 281 слова «специалист по риэлтерской деятельности» заменить словом «риэлтер»;

в статье 282:

в абзаце втором слова «наличие в штате риэлтеров, количество которых должно быть не менее установленного настоящим абзацем. В штате соискателя лицензии со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее пяти риэлтеров, от 20 до 30 работников – не менее четырех риэлтеров, от 10 до 20 работников – не менее трех риэлтеров, до 10 работников - не менее двух риэлтеров» заменить словами «наличие в штате не менее двух риэлтеров»;

в абзаце третьем слова «специалиста по риэлтерской деятельности» заменить словами «риэлтера (агента по операциям с недвижимостью до вступления в силу Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности»);

в статье 283:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«соблюдение законодательства о риэлтерской деятельности»;

в абзаце четвертом слова «специалиста по риэлтерской деятельности» заменить словом «риэлтера»;

в абзаце пятом слова «специалистами по риэлтерской деятельности» заменить словом «риэлтерами»;

пункт 1 статьи 285 дополнить подпунктом следующего содержания:
«1.4. проводит аттестацию риэлтеров.».

Статья 35. Меры по реализации положений настоящего Закона

Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок:
обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Законом;

принять иные меры по реализации положений настоящего Закона.

Статья 36. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу в следующем порядке:

статьи 1 – 34 – через три месяца после официального опубликования настоящего Закона;

иные положения – после официального опубликования настоящего Закона.

Президент
Республики Беларусь