

УДК 347.214.2

Е. М. Сергеева, ассистент (БГТУ)

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОСРЕДНИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Развитию рынка недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость и законодательная гарантированность этих прав. Приобретение и отчуждение недвижимости требует выполнения сложных действий, знания многих законодательных актов. Выполнять подобные действия в соответствии с законодательством могут не любые лица (особенно граждане). В связи с этим в рыночных условиях возникли коммерческие организации, которые стали именоваться риэлтерскими.

This article analyzes the free transfer of title to real estate and legal guarantees of these rights. Acquisition and alienation of real estate requires a complex actions, knowledge of many laws. The author pays special attention to the objective complexity of the legal regulation of the real estate market, which arise from the fragmentation of regulatory documents the lack of real enforcement practices. According to the legislation any persons (especially citizens) carry out these actions can not. In this connection in market conditions there were the commercial organizations, which are called realtor organizations.

Введение. Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимое имущество, которое выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи и т. д.). Недвижимость обеспечивает основу благосостояния граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В Беларуси происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости, и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Основная часть. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и коммунальной собственности и при покупке, продаже и аренде нежилых и жилых помещений. Появилась новая категория владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, профессионально действующие на рынке недвижимости.

В стране разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов. Активно развивается законодательство по регулированию сферы недвижимости. Развитию рынка недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость и законодательная гарантированность этих прав. Приобретение и отчуждение недвижимости требует выполнения сложных действий, знания многих законодательных актов. Выпол-

нять подобные действия в соответствии с законодательством могут не любые лица (особенно граждане). В связи с этим в рыночных условиях возникли коммерческие организации, которые стали именоваться риэлтерскими. Риэлтерская деятельность – это посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе долевого), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с недвижимым имуществом, правами на них (кроме проведения конкурсов и аукционов).

Осуществляя услуги, организация может выполнять следующие работы: оформление и заключение договора, сбор информации об объектах недвижимости, организация и проведение рекламы объекта недвижимости, содействие в проведении переговоров по поводу сделки с недвижимостью и многие другие работы, связанные с выполнением перечисленных выше риэлтерских услуг.

В соответствии с законодательством риэлтерская организация должна иметь лицензию, штат, состоящий не менее чем из пяти риэлтеров и агентов по операциям с недвижимостью, а для филиалов этой организации и других ее обособленных подразделений – как минимум одного риэлтера. Риэлтер – это работник, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени определенной риэлтерской организации все риэлтерские услуги. Кроме риэлтеров, в состав риэлтерской организации входят агенты по операциям с недвижимостью, количество которых не может превышать количества риэлтеров более чем в 3 раза, а также вспомогательный и технический персонал.

Для занятия риэлтерской деятельностью организация обязана иметь:

– договор ежегодного обязательного страхования своей ответственности за причинение вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности;

– книгу замечаний и предложений;

– книгу регистрации договоров, порядок ведения которой определяется Министерством юстиции;

– документ, устанавливающий тарифы на оказываемые услуги, определяемые в соответствии с законодательством.

Прием наличных денежных средств за оказание риэлтерских услуг должен осуществляться через кассовый суммирующий аппарат и (или) специальную компьютерную систему. Законодательными актами установлены и другие дополнительные требования к риэлтерской организации. Например, специалисты по риэлтерской деятельности не вправе работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других риэлтерских организациях.

Свидетельство об аттестации риэлтера выдается физическому лицу:

1) имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по строительной специальности;

2) имеющему стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью;

3) сдавшему аттестационный экзамен.

Свидетельство выдается сроком на пять лет.

Агенты по операциям с недвижимостью вправе оказывать от имени риэлтерской организации только следующие услуги:

– представление потребителю информации о спросе и предложении на объекту недвижимости;

– подбор вариантов сделок с объектами недвижимости, участия в их строительстве;

– 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.

Риэлтерская деятельность осуществляется на основании договоров об оказании возмездных услуг. Договоры заключаются на основании правил, регулирующих этот вид соглашений (ст. 773–777 ГК РБ) [1].

В договоре на оказание риэлтерских услуг указываются:

1) предмет договора;

2) номер лицензии риэлтерской организации, дата ее выдачи, срок действия и наименование органа, выдавшего эту лицензию;

3) сведения о заключении договора ежегодного обязательного страхования ответственности риэлтерской организации за причинение

вреда в связи с осуществлением риэлтерской деятельности;

4) обязанности риэлтерской организации и потребителя;

5) срок действия договора;

6) условия расторжения договора;

7) ответственность сторон, порядок и сроки возмещения расходов сторонами;

8) порядок разрешения споров;

9) адреса и реквизиты сторон;

10) перечень переданных риэлтерской организации документов на момент подписания договора;

11) иные условия по соглашению сторон.

Следует отметить, что наряду с приведенными обстоятельствами, в договоре должны приводиться условия об оплате риэлтерских услуг, в том числе о форме и порядке оплаты.

В настоящее время оплата риэлтерских услуг потребителем осуществляется по утвержденным тарифам (ставка). Договор составляется в простой письменной форме в виде единого документа в соответствии с общими правилами гражданского законодательства.

В случае расторжения либо истечения срока действия договора на оказание риэлтерских услуг потребителю не позднее одного дня с момента предъявления соответствующего требования и оплаты оказанных услуг, согласно договору возвращаются документы, представленные потребителем риэлтерской организации.

Риэлтерская организация вправе рекламировать свою деятельность. В рекламе должны быть указаны номер лицензии, дата ее выдачи, срок действия и наименование органа, выдавшего эту лицензию. Реклама риэлтерской организации не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей. Риэлтерская организация после заключения договора на оказание риэлтерских услуг с потребителем, который является приобретателем прав на объект недвижимости, обязана на срок, указанный в этом договоре, прекратить рекламу объекта и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими потребителями [2].

Порядок оказания услуг представляет собой комплекс требований, установленных законодательством, определяющих отношения риэлтерских организаций с потребителями оказываемых ими услуг. Порядок деятельности риэлтерских организаций необходим с целью укрепления правовых основ указанной деятельности, защиты прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, повышения их качества и обеспечения роста профессионального мастерства специалистов по риэлтерской деятельности.

Кроме того, организация должна обеспечить выполнение наиболее ответственных услуг только риэлтерами. К таким услугам относятся:

- консультирование;
- подготовка проекта договора на оказание риэлтерских услуг, организация его подписания и контроль за его исполнением;
- организация и проведение переговоров;
- организация сбора и подготовки документов, связанных с заключением сделки;
- организация нотариального удостоверения сделки;
- организация и помощь в государственной регистрации объекта недвижимости.

Другие работники организации могут оказывать помощь риэлтерам, выполнять отдельные работы, связанные с оказанием перечисленных выше услуг, а также осуществлять менее значительные услуги. Услуги оказываются на основании договора с соблюдением установленных правил.

Так, при заключении договора, содержащего обязательство подбора вариантов сделки с недвижимостью, организация обязана в течение оговоренного в договоре срока обеспечить занесение заявки клиента в базу данных. После занесения в базу данных с согласия клиента заявка выставляется в качестве предложения для заинтересованных. Предлагая объекты недвижимости, организация обязана представить описание, необходимое для получения наиболее полного представления потребителей об этом объекте. В описании должны быть отражены характеристики, определенные СТБ 1098-98 «Услуги риэлтерские. Общие требования».

При подготовке к совершению сделки организация обязана проверить подлинность, правильность оформления необходимых документов, их комплектность, сделать все возможное для защиты прав и интересов потребителя услуг. Следует отметить, что установлена обязанность риэлтера, ответственного за исполнение договора на оказание риэлтерских услуг, присутствовать при удостоверении нотариусом сделки с недвижимым имуществом.

Если предусмотрено соглашением сторон, организация может оказывать и другие услуги, не противоречащие законодательству, полученному разрешению (лицензии), профессиональной этике.

Взаимоотношения коммерческой организации, риэлтеров с клиентами, иными организациями и коллегами определяются правилами профессиональной этики. Основные из них:

- 1) риэлтерская организация должна осуществлять деятельность в соответствии с требованиями законодательства и своими обязательствами по договору на оказание риэлтерских услуг;
- 2) она не вправе заниматься профессиональной деятельностью по сделке с недвижимостью, в отношении которой эта организация либо ее работники имеют заинтересованность;

3) при возникновении подобных обстоятельств организация обязана в течение трех дней с момента, когда ей стало известно об этом, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг;

4) в случае если после заключения договора на оказание риэлтерских услуг выявятся обстоятельства, которые препятствуют его исполнению и не зависят от риэлтерской организации, организация в течение одного дня должна поставить в известность потребителя;

5) подобная ситуация является основанием для изменения или расторжения договора на оказание риэлтерских услуг;

6) риэлтерская организация не вправе заключать договор на оказание риэлтерских услуг, если его исполнение будет препятствовать исполнению другого, ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимости. Риэлтерская организация обязана обеспечивать конфиденциальность информации полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг потребителю. Обязанность соблюдения конфиденциальности остается в силе также после завершения отношений между риэлтерской организацией и потребителем.

Заключение. Профессия риэлтера с 1998 г. официально признана в Беларуси. С 1 апреля 2006 г. на Министерство юстиции были возложены функции управления и регламентирования риэлтерского бизнеса, который вместе с этим стал более профессиональным и прозрачным [3]. Однако эффективная работа требует применения новых технологий оказания риэлтерских услуг и правового обеспечения ответственности при сопровождении сделок с недвижимым имуществом.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 7 дек. 1998 г. – Минск: Амалфея, 2006. – 654 с.
2. О размещении (распространении) рекламы риэлтерскими организациями: Постановление Министерства торговли Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства информации Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 19/25/5 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 106. – 8/16243; 2007. – № 218. – 8/17413.
3. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь от 9 янв. 2006 г. № 15 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 7.

Поступила 30.03.2011