



«22» 07 2024 г.

• №

ООО «Твоя столица»

УНП 101136973, ОКПО 37414860

IBAN (BYN): BY32 BLBB 3012 0101 1369 7300 1001  
в ЦБУ №527 ОАО «Белинвестбанк», БИК: BLBBBY2X  
220030, г. Минск, ул. Карла Маркса, 33-4Н, 8Н  
УНП банка 807000028 ОКПО 37558116

Минск, 220030

(+375 17) 336-77-10

ул. Кирова, д.8

minsk@t-s.by

пом.7, каб.6

## О проекте Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности»

Общество с ограниченной ответственностью «Твоя столица» по проекту Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности», имеет ряд существенных замечаний и предложений.

1. Глава 3 проекта Закона предусматривает порядок создание и деятельности органа самоуправления риэлтеров – **Палаты риэлтеров**.

Представители риэлтерских организаций, представляемых Союзом, соглашаются с давно назревшей необходимостью создания подобного органа. Вместе с тем, его компетенция требует доработки в части предоставления Палате риэлтеров полномочий обращаться с инициативой в Совет Министров Республики Беларусь по вопросам ценообразования, налогообложения, установления тарифов, и иных экономических аспектов, влияющих на деятельность субъектов хозяйствования, оказывающих риэлтерские услуги.

В частности, закрепление таких полномочий решает проблемы разделения компетенций, изложенных в ст. 7 и ст.8 проекта Закона. Так, при согласовании вышеуказанных тарифов Министерство юстиции Республики Беларусь не уполномочено готовить и проводить анализ финансово-экономического обоснования тарифов. Исходя из положений проекта, такой анализ находится в компетенции Правительства республики Беларусь. Соответственно, Палата риэлтеров должна иметь возможность апеллировать напрямую к компетентному органу государственного управления.

2. Далее, согласно ст. 20 проекта Закона риэлтерские услуги от имени риэлтерской организации **вправе оказывать только риэлтеры**.

Данная норма фактически упраздняет должность агента по операциям с недвижимостью. Исходя из анализа квалификационных требований, до 40 % ныне действующих агентов не будут иметь возможность сдать аттестационный экзамен и получить свидетельство об аттестации риэлтера ввиду отсутствия высшего образования. Кроме того, сдача квалификационного экзамена потребует определенного времени. Оба этих фактора крайне негативно скажутся на качестве и объеме легально оказываемых потребителям услуг в течение достаточно дли-

тельного периода (из практики: для того, чтобы специалист по риэлтерской деятельности достиг необходимой квалификации, позволяющей обеспечивать должный уровень качества, требуется от года до полутора).

В то же самое время большая часть квалифицированных специалистов, потерявших право на дальнейшую работу, наверняка будут апеллировать в вышестоящие инстанции и пополнят ряды серого и чёрного сегментов рынка.

3. Во избежание предполагаемых негативных явлений, предлагаем урегулировать данную проблему, разделив риэлтерскую услугу на две основных составляющих – *информационную* и *правовую*.

Конечным результатом риэлтерских *информационных услуг* является определение сторон, заинтересованных в заключении сделки с объектом недвижимости. Эта составляющая риэлтерской услуги связана в основном с «полевыми» работами, такими как: проведение осмотров помещений объектов недвижимости, подбор вариантов сделки, изучение предложений на рынке недвижимости, маркетинговые услуги и выгрузка рекламной информации об объектах недвижимости (зачастую и фотоуслуги), организация освобождения и передачи объекта после сделки и т.п. операции, которые напрямую не связаны с правовой составляющей сделки – ее проведением, изучением конфиденциальной правовой информации об объекте и т.д. При этом себестоимость оказания данного вида риэлтерской услуги может в разы отличаться в отношении различных объектов и не зависеть от их стоимости. Тарификация в этом случае порождает массу противоречий между клиентом и потребителем, способствует появлению конфликтных ситуаций, исключению из сферы интересов легально работающих риэлтерских компаний дешёвых объектов и развитию серого сегмента. Кроме того, оказание данного вида услуг не требует от исполнителя специальных квалификационных знаний, предъявляемых к риэлтерам, а в первую очередь требуются маркетинговые знания рынка.

Предлагаем на данную составляющую риэлтерской услуги разрешить свободное ценообразование и возможность её оказания непосредственно агентом под контролем и ответственностью риэлтера.

Риэлтерские *правовые услуги* должны быть направлены на осуществление мероприятий, связанных с подготовкой к совершению сделки в отношении объекта недвижимого имущества и (или) прав на него, государственной регистрацией сделки с объектом недвижимого имущества, а также прав на него. Конечным результатом таких услуг является заключение сделки с объектом недвижимого имущества. Эта составляющая риэлтерской услуги связана с определением юридически значимых обязательств между сторонами сделки, проверкой её «чистоты», доступом к персональным данным граждан, направлена на защиту их имущественных прав, а также должна обеспечивать комфортный, легальный и безопасный уровень организации и проведения самой сделки.

В этом случае себестоимость данного вида услуги примерно одинакова для различных объектов, социально значима, требует квалификации риэлтера и может оставаться в области ценового регулирования.

4. Также очень важным для риэлтерской деятельности вопросом является оказание услуг различным сторонам сделки в одном агентстве недвижимости.

Так, если в риэлтерскую организацию обращается потребитель, желающий приобрести объект недвижимости, и впоследствии, после оказания услуг по представлению информации о спросе и предложении на объекты недвижимого имущества, услуг по подбору вариантов сделки с объектом недвижимого имущества (**информационная** составляющая риэлтерской услуги) такой объект подбирается из числа объектов, находящихся в базе данных этой же риэлтерской организации, риэлтерская организация обязана с таким потребителем договориться. Затраты на оказанные услуги не возмещаются, часы, потраченные агентом на организацию осмотров различных объектов на рынке недвижимости не оплачиваются. Это способствует снижению лояльности специалистов по недвижимости работать с покупателями и снижению качества услуг.

В случае одобрения предложенного выше варианта с разделением риэлтерских услуг на **информационные** и **правовые**, данная проблема может быть решена. А именно: совершенно оправдан запрет на оказание **правовой** услуги в одном агентстве и, соответственно, исключается возможность недобросовестного принуждения потребителя к заключению договора. При этом, если договор на риэлтерскую услугу был ранее и добровольно заключен с потребителем, и она ему добросовестно оказана, то её **информационная** составляющая должна быть оплачена. Это будет также способствовать повышению качества и прозрачности оказываемых потребителю услуг.

Просим рассмотреть представленные вышеизложенные замечания к проекту Закона, поскольку данный проект существенно повлияет на деятельность участников рынка недвижимости, экономическую эффективность и дальнейшее развитие данного сегмента экономики в республике.

С уважением,  
Директор



Л.В.Красовская

