

**Правила осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь
(утверждены Указом Президента Республики Беларусь 09.01.2006 № 15, в редакции
Указа от 12 августа 2013 г. № 354)**

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящими Правилами регулируются отношения, возникающие между риэлтерской организацией и юридическим либо физическим лицом, являющимся потребителем риэлтерских услуг. Требования, установленные настоящими Правилами, применяются к государственным риэлтерским организациям, за исключением требований, предусмотренных в абзаце втором части первой пункта 4, втором предложении части первой пункта 20 и абзаце третьем части первой пункта 27 настоящих Правил.

2. В настоящих Правилах применяются следующие основные понятия: риэлтерская организация – коммерческая организация, осуществляющая риэлтерскую деятельность; специалист по риэлтерской деятельности – риэлтер и агент по операциям с недвижимостью; риэлтер – работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги; агент по операциям с недвижимостью – работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги, перечень которых определен в настоящих Правилах; потребитель услуг риэлтерской организации – юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение обратиться за оказанием риэлтерских услуг либо которому риэлтерская организация оказывает риэлтерские услуги (далее – потребитель).

3. В целях обеспечения возможности ознакомления граждан с настоящими Правилами их текст, а также оригиналы или копии свидетельства о государственной регистрации риэлтерской организации, специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риэлтерские услуги (далее – лицензия) (за исключением государственных риэлтерских организаций), свидетельств об аттестации риэлтеров, договора обязательного страхования ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением (далее – договор обязательного страхования), документа, содержащего порядок оплаты риэлтерских услуг, должны находиться в риэлтерской организации в удобном для обозрения и доступном для граждан месте.

ГЛАВА 2 ТРЕБОВАНИЯ К РИЭЛТЕРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4. Риэлтерская организация должна иметь: лицензию; предусмотренное настоящими Правилами минимальное количество риэлтеров; договор обязательного страхования; книгу замечаний и предложений; книгу регистрации договоров, порядок ведения которой определяется Министерством юстиции; документ, содержащий порядок оплаты риэлтерских услуг; кассовый суммирующий аппарат и (или) специальную компьютерную систему для осуществления приема наличных денежных средств за оказание риэлтерских услуг; нежилое помещение, соответствующее санитарно-гигиеническим, противопожарным, иным требованиям технических нормативных правовых актов; базу данных объектов недвижимости. Законодательными актами могут быть установлены также дополнительные требования к риэлтерской организации. 5. Штат риэлтерской организации должен включать риэлтеров, количество которых должно быть не менее предусмотренного частью второй настоящего пункта, и агентов по операциям с недвижимостью, количество которых не может превышать количество риэлтеров более чем в три раза. В штате риэлтерской организации со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее 5 риэлтеров, от 20 до 30 работников – не менее 4 риэлтеров, от 10 до 20 работников – не менее 3 риэлтеров, до 10 работников – не менее 2 риэлтеров. В штате обособленного подразделения риэлтерской организации должен состоять как минимум один риэлтер.

5. Риэлтерские организации обязаны утверждать численность и штат работников, на основании которых заключаются трудовые договоры со специалистами по риэлтерской деятельности. Специалисты по риэлтерской деятельности не вправе работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других риэлтерских организациях.

6. Риэлтерская организация должна обеспечить каждого специалиста по риэлтерской деятельности 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. Оказание риэлтерских услуг специалистами по риэлтерской деятельности должно осуществляться только при наличии идентификационной пластиковой карточки. Порядок выдачи и использования документа, удостоверяющего полномочия специалиста по риэлтерской деятельности, определяется Министерством юстиции.

7. Для работы в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь свидетельство об аттестации риэлтера, выдаваемое Министерством юстиции в порядке, им установленном, сроком на пять лет. Такое свидетельство выдается физическому лицу: имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство»; имеющему стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью; сдавшему аттестационный экзамен.

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

9. Риэлтерская организация обязана: не препятствовать уполномоченным должностным лицам Министерства юстиции, управлений юстиции облисполкомов и Минского горисполкома, органов Комитета государственного контроля в проведении проверок, получении доступа к информационным системам и базам данных или в осуществлении ими иных действий, предусмотренных законодательством; представлять должностным лицам Министерства юстиции, управлений юстиции облисполкомов и Минского горисполкома, органов Комитета государственного контроля необходимые для проведения проверок документы, достоверную информацию, в том числе письменные объяснения своих работников, выполнять законные распоряжения или 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; ежегодно до 20 января года, следующего за отчетным, представлять информацию о своей деятельности в Министерство юстиции по утвержденной им форме отчетности.

10. Требования, предъявляемые к специалисту по риэлтерской деятельности при оказании риэлтерских услуг, а также во взаимоотношениях с потребителями, государственными органами, иными организациями и коллегами, определяются правилами профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, утверждаемыми Министерством юстиции.

ГЛАВА 3 ОТНОШЕНИЯ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ

11. Риэлтерская организация должна осуществлять риэлтерскую деятельность в соответствии с требованиями законодательства и своими обязательствами по договору на оказание риэлтерских услуг.

12. Риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность по сделке с недвижимостью, в отношении которой эта организация либо ее работники имеют заинтересованность.

13. При возникновении обстоятельств, при которых риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, указанная организация обязана в течение трех дней с момента, когда ей стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг.

14. В случае если после заключения договора на оказание 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 на оказание риэлтерских услуг.

15. 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.

16. Риэлтерская организация обязана: иметь в помещениях, предназначенных для осуществления риэлтерской деятельности, оригиналы или копии свидетельства о государственной регистрации, лицензии (за исключением государственных риэлтерских организаций), свидетельств об аттестации риэлтеров и по требованию потребителя предъявлять их; представлять по требованию потребителя договор обязательного страхования; заключить с потребителем договор на оказание риэлтерских услуг; способствовать реализации прав и законных интересов потребителя в рамках заключенного договора на оказание риэлтерских услуг; информировать потребителя риэлтерских услуг – сторону договора на оказание риэлтерских услуг о нормативных правовых актах по вопросам недвижимости; обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящих Правилах и иных актах законодательства; обеспечивать сохранность документов, полученных от потребителя риэлтерских услуг для совершения сделки с объектом недвижимости; представлять потребителю полученную на законных основаниях достоверную и полную информацию об объекте недвижимости, о правах на него, в том числе о его собственнике (владельце); обеспечивать правовую защиту интересов потребителя путем составления проектов договоров по сделкам с объектами недвижимости, разъяснения прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий такой сделки.

17. Потребители имеют право: знакомиться со свидетельством о государственной регистрации риэлтерской организации, с лицензией, выданной риэлтерской организации, свидетельствами об аттестации риэлтеров, работающих в данной риэлтерской организации, а также с документом, содержащим порядок оплаты риэлтерских услуг; получать от риэлтерской организации всю необходимую информацию о сделке; обращаться в Министерство юстиции по вопросам нарушения их прав как потребителей риэлтерских услуг; на реализацию иных прав, предусмотренных законодательством.

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

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

20. Риэлтерская организация вправе рекламировать только свою деятельность. Реклама риэлтерской организации не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей. Риэлтерская организация вправе рекламировать или иным образом размещать информацию об объекте недвижимости только с согласия потребителя после заключения договора на оказание риэлтерских услуг.

21. 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.

22. 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. Документы, собранные или подготовленные риэлтерской организацией в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг, передаются потребителю незамедлительно после произведения оплаты оказанных услуг по их сбору и подготовке.

ГЛАВА 4 ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

23. Предоставление потребителям риэлтерских услуг осуществляется риэлтерской организацией на основании договора на оказание риэлтерских услуг, заключаемого в письменной форме и составляемого не менее чем в двух экземплярах. Один из них выдается потребителю, а второй остается у риэлтерской организации.

24. Договор на оказание риэлтерских услуг подписывается потребителем и руководителем либо уполномоченным заместителем руководителя риэлтерской организации и регистрируется в день его подписания в книге регистрации договоров.

25. К оформлению договора на оказание риэлтерских услуг применяются требования, определенные гражданским законодательством для договора возмездного оказания услуг с учетом предписаний настоящих Правил.

26. До подписания договора на оказание риэлтерских услуг риэлтерская организация обязана ознакомить потребителя с документом, содержащим порядок оплаты риэлтерских услуг, проектом договора на оказание риэлтерских услуг, договором обязательного страхования, а также оказать необходимые консультационные услуги и представить информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости. Оказание риэлтерских услуг должно осуществляться риэлтерской организацией только при наличии договора обязательного страхования.

27. В договоре на оказание риэлтерских услуг указываются: предмет договора; номер лицензии риэлтерской организации, дата ее выдачи, срок действия и наименование органа, выдавшего эту лицензию; сведения о заключении договора обязательного страхования; обязанности риэлтерской организации и потребителя; порядок оплаты риэлтерских услуг и форма расчетов; срок действия договора; условия расторжения договора; ответственность сторон, порядок и сроки возмещения расходов сторонами; порядок разрешения споров; адреса и реквизиты сторон; перечень переданных риэлтерской организации документов на момент подписания договора; иные условия по соглашению сторон. Договор на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости с включением в такую оплату затрат по риэлтерским услугам, указанным в абзацах втором–шестом подпункта 1.3 пункта 1 Указа, утверждающего настоящие Правила. Оплата этих риэлтерских услуг осуществляется продавцом объекта недвижимости в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг.

28. В договоре на оказание риэлтерских услуг при приобретении объекта недвижимости также должны предусматриваться обязательство риэлтерской организации на определение перечня лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимости, и информирование потребителя о наличии таких лиц и их правах.

29. В договоре на оказание риэлтерских услуг дополнительно должны быть отражены:

29.1. при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимости: описание объекта недвижимости и указание его ориентировочной стоимости (в случае если потребитель является собственником (владельцем) объекта); требования к объекту недвижимости (в случае если потребитель является приобретателем прав на объект) с обязательным указанием предполагаемого месторасположения объекта недвижимости, количества комнат (в том числе изолированных), предполагаемой площади (общей, жилой), ориентировочной и предельной стоимости

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

29.2. при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подготовку документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости: порядок осуществления платежей (государственная пошлина, платежи за регистрацию прав, за изготовление технической документации и другие) при осуществлении сделки с недвижимостью; сроки, необходимые для удостоверения и регистрации сделки с недвижимостью.

30. В договоре на оказание риэлтерских услуг указываются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные), при которых ответственность сторон не наступает.

ГЛАВА 5 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

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

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

33. Без согласия потребителя риэлтерская организация вправе представлять сведения по запросам суда, прокуратуры в связи с находящимися в их производстве уголовными и гражданскими делами, органов уголовного преследования – по материалам и уголовным делам, находящимся в их производстве, хозяйственного суда – по спорам, находящимся у него на разрешении, нотариусов – для совершения нотариальных действий, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

34. 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 недвижимостью; 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 коммерческой деятельностью потребителя, составляющие коммерческую тайну, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством; информацию об объектах недвижимости, правах на них.

35. В целях соблюдения конфиденциальности информации риэлтерская организация должна: обеспечивать сохранность документов потребителя, исключив к ним доступ посторонних лиц; осуществлять консультирование потребителя, проводить с ним переговоры при условии отсутствия посторонних лиц.

36. Документы, свидетельствующие о намерении потребителя совершить сделку с недвижимостью, а также другие документы потребителя должны храниться в сейфе или ином месте, исключающем доступ посторонних лиц. Доступ к этим документам должны иметь только специалисты по риэлтерской деятельности для выполнения работы в соответствии с их должностными обязанностями и регламентом предоставления риэлтерских услуг, а также лица, уполномоченные подписывать договор на оказание риэлтерских услуг.

ГЛАВА 6 ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

37. Информация о спросе и предложении на объекты недвижимости, цене на них, представляемая риэлтерской организацией при оказании консультационных услуг потребителю, должна быть достоверной.

38. При заключении договора на оказание риэлтерских услуг, содержащего обязательство риэлтерской организации осуществить подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, риэлтерская организация в течение оговоренного в договоре срока обеспечивает занесение пожеланий (заявки) потребителя в базу

данных объектов недвижимости. Пожелания (заявка) потребителя после занесения в базу данных объектов недвижимости с согласия потребителя выставляется в качестве предложения для заинтересованных. Порядок формирования базы данных объектов недвижимости и представления предложений для заинтересованных определяется в регламенте предоставления риэлтерских услуг.

39. Предлагая объекты недвижимости, риэлтерская организация должна предъявить описание, необходимое для получения наиболее полного представления потребителя об объекте недвижимости. В описании объекта недвижимости указываются его обязательные характеристики, установленные в соответствии с техническими нормативными правовыми актами. Потребителю предоставляется возможность оперативного выбора объектов недвижимости в соответствии с его пожеланиями (заявкой) из базы данных объектов недвижимости.

40. При осмотре объекта недвижимости риэлтерская организация должна предупредить потребителя о наличии недостатков в объекте недвижимости, если таковые имеются и о них стало известно риэлтерской организации.

41. Риэлтерская организация после подбора варианта сделки с недвижимостью для исключения разногласий может (по желанию потребителей) организовать подписание договора о намерении заключения сделки (предварительного договора).

42. Сбор документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимости, государственной регистрации объекта недвижимости, прав (перехода прав) на него и сделок с ним, обеспечение государственной регистрации, а также нотариальное удостоверение сделки (в случаях, предусмотренных законодательством и (или) соглашением сторон сделки) осуществляются риэлтерской организацией в срок, определенный договором на оказание риэлтерских услуг.

43. В случае если по соглашению сторон сделки необходимо нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, риэлтерская организация с участием нотариуса и потребителя согласовывает дату нотариального удостоверения сделки и к этому времени обеспечивает представление нотариусу всех необходимых документов.

44. При сопровождении потребителя после заключения договора на оказание риэлтерских услуг к нотариусу специалист по риэлтерской деятельности обязан предъявить нотариусу документ, удостоверяющий его полномочия.

45. Риэлтерская организация обязана препятствовать удостоверению и государственной регистрации сделки, которая может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным законодательством.

46. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение настоящих Правил риэлтерская организация и ее должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательными актами. Кроме того, Указом №15 установлено, что:

1.1. Министерство юстиции реализует государственную политику в сфере риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также осуществляет регулирование, управление и контроль в этой сфере в соответствии с настоящим Указом;

1.2. риэлтерская деятельность допускается только при наличии выдаваемого Министерством юстиции специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риэлтерских услуг, если иное не предусмотрено законодательными актами;

1.3. риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь является посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов), в том числе:

консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости; представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости; подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости; организация и проведение согласования условий предстоящей сделки; помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Услуги, указанные в части первой настоящего подпункта, составляющие риэлтерскую деятельность, являются риэлтерскими услугами;

1.31. Совет Министров Республики Беларусь устанавливает цены (тарифы) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, оплата которых осуществляется в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости, указываемой юридическими или физическими лицами в договоре купли-продажи;

1.4. коммерческие организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, 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). Государственные коммерческие организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, вправе дополнительно к виду деятельности, указанному в абзаце третьем части первой настоящего подпункта, производить оценку стоимости иных объектов гражданских прав, находящихся в государственной собственности, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 168, 1/7999). 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 в порядке, установленном настоящим Указом;

1.5. в целях обеспечения соответствия законодательству оформления прав на объекты недвижимости, защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц коммерческие организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, имеют право получать информацию от государственных органов и иных организаций об объектах недвижимости, о правах на них, юридических и физических лицах – сторонах сделки, в отношении которой осуществляется риэлтерская деятельность, за исключением сведений, составляющих служебную, коммерческую тайну, государственные секреты, иной информации, предоставление которой ограничено или запрещено законодательством. Порядок представления коммерческим организациям, осуществляющим риэлтерскую деятельность, информации, указанной в части первой настоящего подпункта, и размер платы за ее представление определяются Советом Министров Республики Беларусь;

1.6. в случаях, предусмотренных законодательными актами, договор на оказание риэлтерских услуг может заключаться потребителем этих услуг только с государственной риэлтерской организацией.