

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

8 мая 2025 г. № 71-З

О риэлтерской деятельности

Принят Палатой представителей 2 апреля 2025 г.

Одобен Советом Республики 23 апреля 2025 г.

Настоящий Закон определяет правовые, организационные основы и принципы риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также регулирует отношения в сфере 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 либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по оказанию риэлтерских услуг, направленная на содействие 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 либо территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним потребителю, намеревающемуся совершить сделку с объектом недвижимого имущества;

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

риэлтер – физическое лицо, имеющее свидетельство об аттестации риэлтера, являющееся работником риэлтерской организации либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, оказывающее от имени этих организаций риэлтерские услуги и отвечающее иным требованиям настоящего Закона и иных актов законодательства о риэлтерской деятельности;

потребитель – юридическое или физическое лицо, которому риэлтерская организация оказывает риэлтерские услуги.

**Статья 2. Правовое регулирование отношений в сфере риэлтерской
деятельности**

1. Отношения в сфере риэлтерской деятельности регулируются гражданским законодательством, законодательством о риэлтерской деятельности, 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 в сфере риэлтерской деятельности.

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 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 устанавливается 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;

порядок формирования и ведения Реестра риэлтеров Республики Беларусь;

устанавливает примерную форму договора оказания риэлтерских услуг;

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 должности 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);

досрочно прекращает полномочия председателя Палаты риэлтеров на основании заключения комиссии по вопросам лицензирования риэлтерской деятельности в случае необоснованного отказа в удовлетворении представления Министерства юстиции о досрочном отзыве председателя Палаты риэлтеров, допустившего нарушение требований настоящего Закона, иных актов законодательства, устава Палаты риэлтеров;

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

требует проведения в установленный срок внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров или заседания правления Палаты риэлтеров для рассмотрения вопроса о прекращении полномочий органа Палаты риэлтеров в случае несоблюдения этим органом требований настоящего Закона, иных актов законодательства, 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 при оказании риэлтерских услуг;

оказывает содействие в проведении мероприятий по повышению квалификации лиц, имеющих свидетельство 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 свидетельство 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 ресурсов (систем), 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 учредительным собранием.

3. Устав Палаты риэлтеров должен содержать:

полное и сокращенное наименование, место нахождения Палаты риэлтеров;

цели и задачи деятельности Палаты риэлтеров;

порядок приобретения и прекращения 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, иного имущества Палаты риэлтеров и направления их 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. Прекращение такого членства может быть связано только с прекращением действия, аннулированием свидетельства об аттестации риэлтера или систематической (два и более раза в течение двенадцати месяцев подряд) неуплатой членских взносов риэлтеров в Палату риэлтеров без уважительных причин (временная нетрудоспособность и другие).

Членство в Палате риэлтеров подтверждается включением в список членов Палаты риэлтеров, размещаемый на официальном сайте Палаты риэлтеров в глобальной компьютерной сети Интернет. В списке членов Палаты риэлтеров указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) риэлтера, номер и дата выдачи свидетельства об аттестации риэлтера, место работы.

5. Палата риэлтеров для обеспечения своей деятельности принимает на работу и увольняет с работы работников.

6. Имущество Палаты риэлтеров формируется за счет членских 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 выполнения 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, разработки и реализации программ развития риэлтерской деятельности, избрания председателя, заместителя (заместителей) председателя Палаты риэлтеров 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 программ развития риэлтерской деятельности;
- 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, 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;
- 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, предусмотренной 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 Палаты риэлтеров, 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 Палаты риэлтеров 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 его из членов Палаты риэлтеров, а также в иных случаях, предусмотренных уставом Палаты риэлтеров.

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

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

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров 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) Палаты риэлтеров 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 течение десяти календарных дней со дня их представления.

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 ревизионная комиссия в составе не менее трех членов Палаты риэлтеров сроком на четыре года.

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) Палаты риэлтеров, правления Палаты риэлтеров, иных мероприятиях Палаты риэлтеров.

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

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

- внесение изменений и (или) дополнений в устав Палаты риэлтеров;
- избрание членов правления Палаты риэлтеров, членов комиссий Палаты риэлтеров;
- принятие решений о создании комиссий Палаты риэлтеров и утверждении положений о них;

- утверждение внесенных в соответствии с абзацем шестым статьи 13 настоящего Закона правлением Палаты риэлтеров размеров членских взносов риэлтеров в Палату 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) Палаты риэлтеров.

2. В случае, если общим собранием (собранием уполномоченных) Палаты риэлтеров дважды отклоняются внесенные на утверждение правлением Палаты риэлтеров размеры членских взносов риэлтеров в Палату риэлтеров, они считаются утвержденными.

Статья 13. Полномочия правления Палаты риэлтеров

К полномочиям правления Палаты риэлтеров относятся:

- 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 риэлтера, 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 при оказании риэлтерских услуг;

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

- определение и внесение на утверждение общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров по согласованию с Министерством юстиции размеров членских 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;

определение порядка распределения и расходования денежных средств, поступивших в Палату риэлтеров, в том числе членских 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);

рассмотрение представления Министерства юстиции о досрочном отзыве председателя Палаты риэлтеров, допустившего нарушение требований настоящего Закона, иных актов законодательства, устава Палаты риэлтеров;

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 пятнадцати 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 течение десяти календарных дней со дня их представления.

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 во взаимоотношениях с государственными органами, иными организациями и гражданами;

действует от имени Палаты риэлтеров без доверенности;

совершает 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 Палаты риэлтеров;

обеспечивает исполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных) Палаты риэлтеров, 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 при оказании риэлтерских услуг;

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, связанного с осуществлением риэлтерской деятельности, и должны принимать меры по его предотвращению.

4. Прекращение трудовых отношений риэлтера, являющегося председателем Палаты риэлтеров, с риэлтерской организацией не является основанием для прекращения его членства в Палате риэлтеров до истечения срока полномочий председателя Палаты риэлтеров.

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 по форме, установленной Министерством юстиции;

устав Палаты риэлтеров в двух экземплярах без нотариального засвидетельствования, его электронная копия;

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

список учредителей Палаты риэлтеров, в котором указаны фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место работы;

документ, подтверждающий право на размещение Палаты риэлтеров (правления Палаты риэлтеров) по месту нахождения, указанному в уставе Палаты риэлтеров;

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, за исключением случаев уплаты государственной пошлины посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве.

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 либо лицом, уполномоченным на подписание такого заявления, по форме, установленной Министерством юстиции;

копия протокола заседания общего собрания (собрания уполномоченных) 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;

документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, за исключением случаев уплаты государственной пошлины посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве.

3. Государственная регистрация Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, осуществляется 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 регистр 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 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 либо уполномоченному лицу.

10. Решения об отказе в государственной регистрации Палаты риэлтеров, изменений и (или) дополнений, вносимых в ее устав, бездействие, выразившееся в неосуществлении такой регистрации в срок, установленный пунктом 3 настоящей статьи, могут быть обжалованы заявителем в Минский городской суд.

11. Министерство юстиции выдает дубликат свидетельства о государственной регистрации Палаты риэлтеров, дубликат устава Палаты риэлтеров при утере, порче этих свидетельства, устава в течение пяти рабочих дней со дня обращения.

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 регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

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

содействие в продаже объекта недвижимого имущества.

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

рекламную и издательскую 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.

Статья 17. Требования, предъявляемые к риэлтерской организации, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. К риэлтерской организации предъявляются требования о наличии:

лицензии;

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, которая ведется в порядке, установленном Министерством юстиции;

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

кассового оборудования и карточного 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, установленных абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи и абзацем третьим пункта 1 статьи 31 настоящего Закона.

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

1. В штате риэлтерской организации должно состоять не менее двух риэлтеров.

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

Для установленного частями первой и второй настоящего пункта минимального количества риэлтеров является обязательным заключение трудового договора с установлением нормальной продолжительности рабочего времени, установленной законодательством о труде. Работа риэлтером в риэлтерской организации для установленного минимального количества риэлтеров должна являться основным местом работы.

2. 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 об аттестации риэлтера выдается физическому лицу, имеющему высшее образование, освоившему содержание образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов, офицерских курсов и иных видов обучающих курсов) в учреждениях дополнительного образования взрослых, иных учреждениях образования, реализующих образовательные программы дополнительного образования взрослых, иных организациях, которым в соответствии с законодательством предоставлено право осуществлять образовательную деятельность, реализующих образовательные программы дополнительного образования взрослых, и сдавшему аттестационный экзамен.

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;

соблюдать конфиденциальность информации, полученной в процессе оказания риэлтерских услуг;

соблюдать Правила профессиональной этики риэлтера;

повышать профессиональную квалификацию не реже одного раза в пять 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.

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, эта 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 рабочего 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 объект недвижимого имущества, риэлтерская организация должна предъявить описание, необходимое для получения наиболее полного представления о нем.

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 и (или) подписания договора о намерении заключения сделки (предварительного договора) 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 относятся 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 выбранного варианта в акте осмотра объекта (объектов) недвижимого имущества.

Статья 23. Подготовка (оформление) документов, связанных с совершением сделки с объектом недвижимого имущества

1. Сбор документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимого имущества, государственной регистрации 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 объектом недвижимого имущества 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 идентификационную пластиковую карточку.

Статья 24. Документ, подтверждающий исполнение договора оказания риэлтерских услуг. Возврат документов потребителю

1. Факт оказания риэлтерских услуг подтверждается подписанным сторонами актом оказанных услуг с указанием перечня оказанных риэлтерских услуг и их стоимости.

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

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

1. Риэлтерская организация обязана обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в процессе оказания риэлтерских услуг. Обязанность соблюдения конфиденциальности информации 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 соблюдении 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 сделки 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;

осуществлять 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 таким документам должны иметь только риэлтеры для выполнения работы в соответствии с их должностными обязанностями, а также лица, уполномоченные подписывать договор оказания риэлтерских услуг.

ГЛАВА 5

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 в лице риэлтера при представлении договора оказания риэлтерских услуг и идентификационной пластиковой карточки вправе получать информацию:

о существующих в момент представления информации правах и ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимого имущества, в отношении которого заключен договор оказания риэлтерских услуг;

о юридических и физических лицах – сторонах сделки, в отношении которой осуществляется риэлтерская деятельность, а также о 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 вправе запрашивать и получать информацию от:

Министерства юстиции, главных управлений юстиции областных, Минского городского исполнительных комитетов – 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 лицами, имеющими права в отношении объекта недвижимого имущества;

отделов записи актов гражданского состояния районных, городских исполнительных комитетов и местных администраций районов в городах, архивов органов, регистрирующих акты гражданского состояния, главных управлений юстиции областных, Минского городского исполнительных комитетов – об изменении фамилии, вступлении в брак, расторжении брака, рождении, смерти физических лиц;

органов опеки и попечительства – в отношении лиц, находящихся под опекой (попечительством);

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 районов в городах, 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, осуществляющих диспансерное наблюдение в соответствии с законодательством в области оказания психиатрической помощи, противотуберкулезных организаций здравоохранения (кабинетов) – о нахождении физических лиц на диспансерном наблюдении в указанных организациях (кабинетах).

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

Риэлтерская организация вправе предоставить полученную в соответствии с частью первой настоящего пункта информацию другой риэлтерской организации, оказывающей риэлтерские услуги второй стороне сделки с объектом недвижимого имущества.

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

2. Риэлтерская организация обязана:

иметь в помещениях, используемых на законных основаниях для оказания риэлтерских услуг (места оказания риэлтерских услуг), текст настоящего Закона, копии свидетельств об аттестации риэлтера, 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 оказания 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 о нормативных правовых актах, регулирующих вопросы, связанные с объектами недвижимого имущества;

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

представлять потребителю 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;

обеспечивать правовую защиту интересов потребителя путем разъяснения прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий сделки с объектом недвижимого имущества;

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

3. Риэлтерская организация обязана принимать меры по предотвращению удостоверения и государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, которая может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным законодательством.

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

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

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

незамедлительно информировать Министерство юстиции, а также правоохранительные органы о оставших известными при осуществлении риэлтерской деятельности фактах о намерении совершить и совершении заведомо незаконных и нарушающих права граждан или юридических лиц сделок с объектами недвижимого имущества;

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. Потребитель имеет право:

знакомиться с информацией о номере лицензии риэлтерской организации и дате принятия решения о ее предоставлении, копиями свидетельств об аттестации риэлтера, договора обязательного страхования, документа, содержащего 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;

требовать предъявления риэлтером идентификационной пластиковой карточки;

на реализацию иных прав, предусмотренных законодательством.

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

ГЛАВА 6
ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.
ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ ОКАЗАНИЯ
РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

Статья 29. Общие требования к договору оказания риэлтерских услуг

1. Оказание риэлтерских услуг осуществляется риэлтерской организацией на основании договора оказания риэлтерских услуг.

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 30. Оформление договора оказания риэлтерских услуг

1. К договору оказания риэлтерских услуг применяются требования, определенные гражданским законодательством для договора возмездного оказания услуг, с учетом положений 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 31. Содержание договора оказания риэлтерских услуг. Особенности отдельных видов договоров оказания риэлтерских услуг

1. В договоре оказания риэлтерских услуг указываются:
предмет договора с перечнем оказываемых риэлтерских услуг и их стоимости;
номер лицензии риэлтерской организации, дата принятия решения о ее предоставлении и наименование лицензирующего органа;
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 другое);

при наличии обязательства риэлтерской организации осуществить 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. Ориентировочная и предельная стоимость объекта недвижимого имущества устанавливается договором оказания риэлтерских услуг в белорусских рублях. Не допускается установление такой стоимости в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах.

3. Договором 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 2 статьи 27 настоящего Закона, а также обязательство по определению 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 оказания 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 производится продавцом объекта недвижимого имущества в соответствии с договором оказания риэлтерских услуг по содействию в продаже объектов недвижимого имущества.

В случае досрочного расторжения договора оказания 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 о предлагаемых объектах недвижимого имущества в целях заключения договора найма жилого помещения 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 32. Внесение изменений в 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:

«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 2 базовые величины»;

пункт 14¹ после слова «консультантов,» дополнить словами «Палаты риэлтеров,».

2. Статью 21 Закона Республики Беларусь от 10 мая 2007 г. № 225-З «О рекламе» изложить в следующей редакции:

«Статья 21. Реклама риэлтерских услуг»

1. Риэлтерская организация вправе рекламировать только свою деятельность.

2. Риэлтерская организация вправе рекламировать объект недвижимого имущества только с согласия потребителя риэлтерских услуг после заключения договора оказания риэлтерских услуг. При этом риэлтерская организация после подбора варианта сделки с объектом недвижимого имущества и (или) подписания договора о намерении заключения сделки (предварительного договора) обязана прекратить рекламу данного объекта.

Риэлтерская организация при оказании риэлтерских услуг в рекламе объекта недвижимого имущества обязана указать номер и дату заключения договора оказания риэлтерских услуг, свои наименование, учетный номер плательщика, а также номер лицензии на осуществление риэлтерской деятельности (за исключением территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним).».

3. Абзац пятый части второй статьи 1 Закона Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 384-З «Об официальных геральдических символах» после слова «консультанта,» дополнить словами «Палаты риэлтера,».

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

в статье 279:

в пункте 1:

в подпункте 1.1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«1.1. риэлтерская деятельность – деятельность риэлтерской организации либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по оказанию риэлтерских услуг, направленная на содействие 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 существования объектов недвижимого имущества (перепланировка, консервация и т.п.);

содействие в продаже объекта недвижимого имущества;»;

подпункт 1.3 изложить в следующей редакции:

«1.3. риэлтер – физическое лицо, имеющее свидетельство об аттестации риэлтера, являющееся работником риэлтерской организации либо территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, оказывающее от имени этих организаций риэлтерские услуги и отвечающее 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 8 мая 2025 г. № 71-З «О риэлтерской деятельности»»;

в абзацах втором–пятом и подстрочном примечании «*» к абзацу пятому статьи 281 слова «специалист по риэлтерской деятельности» заменить словом «риэлтер» в соответствующем падеже;

в статье 282:

в абзаце втором:

в первом предложении слова «риэлтеров, количество которых должно быть не менее установленного настоящим абзацем» заменить словами «не менее двух риэлтеров»;

второе предложение исключить;

из абзаца третьего слова «либо высшего образования и стажа работы не менее трех лет в качестве руководителя риэлтерской организации, ее структурного подразделения или специалиста по риэлтерской деятельности» исключить;

в статье 283:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«соблюдение законодательства о риэлтерской деятельности»;

в абзацах четвертом и пятом слова «специалист по риэлтерской деятельности» заменить словом «риэлтер» в соответствующих падеже и числе;

пункт 1 статьи 285 дополнить подпунктом 1.4 следующего содержания:

«1.4. проводит аттестацию риэлтеров.»;

в абзаце третьем статьи 286 слова «на оказание» заменить словом «оказания».

Статья 33. Переходные положения

1. Лица, имеющие свидетельство об аттестации риэлтера, за исключением лиц, получивших свидетельство об аттестации риэлтера в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, обязаны в течение одного года со дня вступления в силу настоящего пункта пройти аттестацию в порядке, установленном Министерством юстиции.

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

2. Свидетельство об аттестации риэлтера в порядке, установленном настоящим Законом и принятыми в соответствии с ним актами законодательства о риэлтерской деятельности, вправе получить:

лица, соответствующие требованиям, установленным пунктом 3 статьи 19 настоящего Закона;

лица, имеющие среднее специальное образование, стаж работы не менее трех лет агентом по операциям с недвижимостью и работающие в риэлтерской организации на дату официального опубликования настоящего Закона, – в течение одного года и пяти месяцев со дня вступления в силу настоящего пункта.

Статья 34. Меры по реализации положений настоящего Закона

Совету Министров Республики Беларусь в течение года обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Законом и принять иные меры по реализации его положений.

Статья 35. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу в следующем порядке:

абзацы первый, четвертый, пятый, девятый и десятый пункта 1 статьи 8, пункты 2 и 3 статьи 19 и пункт 2 статьи 33 – через месяц после официального опубликования настоящего Закона;

абзацы восемнадцатый – двадцать третий пункта 1, абзацы первый и второй пункта 2 статьи 8, статьи 9–15 и пункт 1 статьи 32 – через одиннадцать месяцев после официального опубликования настоящего Закона;

статьи 1–7, абзацы второй, третий, шестой–восьмой, одиннадцатый–семнадцатый, двадцать четвертый – двадцать седьмой пункта 1, абзацы третий и четвертый пункта 2 статьи 8, статьи 16–18, пункты 1 и 4 статьи 19, статьи 20–31, пункты 2–4 статьи 32 и пункт 1 статьи 33 – через год после официального опубликования настоящего Закона;

иные положения – после официального опубликования настоящего Закона.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко