

# ПЛАЦІЦЬ НЕЛЬГА АДМОВІЦЦА

## Як абараняцца ад рыэлтараў, якія не хочуць працаваць па законе

Ліцэнзія агенцтва «Гатовыя рашэнні» скасавана, «Імперыі нерухомасці» — прыпынена, а «Тваёй сталіцы» выпісана прадпісанне. Гэта толькі частка пакаранняў, якія вынесены сёлета несумленным рыэлтарскім арганізацыям, супрацоўнікі якіх працягваюць пераступаць праз закон. Сярод найбольш тыповых парушэнняў, як і раней, застаюцца неналежнае размяшчэнне рэкламы аб'ектаў перад або ўвогуле без заключэння дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг, а таксама патрабаванне аплаты адначасова ад пакупніка і прадаўца. Як і чаму трэба абараняцца ад няякасных паслуг, растлумачылі ў Міністэрстве юстыцыі.

### Двойная аплата і неналежная рэклама

Несвоечасовая рэгістрацыя дагавораў на паслугі ў кнізе рэгістрацыі і адсутнасць поўнай інфармацыі. Парушэнне парадку заключэння або прадаўжэння дагавораў абавязковага страхавання адказнасці рыэлтарскіх арганізацый. Несвоечасовае прадстаўленне ў Мінюст анкет для ўключэння звестак у Рэестр рыэлтараў Беларусі. Такія парушэнні ў дзейнасці беларускіх агенцтваў нерухомасці таксама не рэдкасць, падкрэслілі ў Міністэрстве юстыцыі.

— Летась Міністэрства юстыцыі атрымала ад грамадзян і юрыдычных асоб 100 зваротаў, якія датычыліся аказання рыэлтарскіх паслуг. У асноўным скаргі былі на аказанне паслуг, у тым ліку на размяшчэнне неналежнай рэкламы. Разглядаючы звароты, спецыялісты міністэрства арыентаваліся не толькі на абарону правоў і інтарэсаў спажываўцаў рыэлтарскіх паслуг, але і на папярэджанне аналагічных парушэнняў, — расказала **Вольга ШЫБКО, прэс-сакратар Міністэрства юстыцыі**. — Дзякуючы гэтай рабоце, а таксама «гарачай лініі», дзе грамадзянам даюць неабходныя тлумачэнні, колькасць зваротаў з цягам часу пакрысе змяншаецца. Так, у 2017 годзе ў Мінюст паступіла 130 зваротаў, у 2018-м — 102 і летась — 100.

21 зварот датычыўся прымусу патэнцыйных пакупнікоў да заключэння дагавораў на аказанне рыэлтарскіх паслуг і аплаты іх кошту. Гэта недапушчальнае парушэнне, якое мае на мэце атрыманне двойной аплаты паслуг: з прадаўца і пакупніка, што забаронена. Паколькі агенцтва заключае дагавор з прадаўцом, яно абавязана арганізоўваць прагляды аб'екта пакупнікам, не патрабуючы ад іх дадатковых дзеянняў, нахшталь аплаты ці заключэння дагавораў.

Столькі ж скаргаў паступіла летась на размяшчэнне неналежнай, у тым ліку недакладнай рэкламы аб'ектаў нерухомасці. Прынамсі, рэкламаванне без заключэння дагавора паслуг, аб'явы аб арэндзе неіснуючай нерухомасці з мэтай прыцягнення кліентаў у агенцтва, а таксама размяшчэнне рэкламных

прапаноў ад імя ўласніка, а не агента.

— 20 зваротаў датычыліся парадку іх аказання, у прыватнасці завышанага памору кошту, аказання паслуг без заключэння пісьмовага дагавора, неправамоцнасці некаторых супрацоўнікаў аказваць пэўныя паслугі, — удакладніла прэс-сакратар. — У выніку разгляду асобных зваротаў пасведчанні аб атэстацыі некаторых рыэлтараў былі ануляваныя.

Сярод парушэнняў сустракаюцца зусім ганебныя факты. Спажывец замест адраса кватэры атрымліваў адрас офіснага будынка або даведваўся, што прапануемыя ў наём кватэры ўжо занятыя ці нават не планаваліся да здачы. Такія ж адказы можна было пачуць і па нумарах, якія давалі кліентам несумленным рыэлтарам. Былі і скаргі на тое, што спецыялісты агенцтва, якія суправаджалі здзелку, не абаранялі інтарэсы свайго кліента, нават калі было відавочна, што нерухомасць мела яўныя недахопы. А некаторыя «рыэлтары» ўвогуле не працавалі ў агенцтвах, аднак выконвалі абавязкі спецыялістаў па просьбе рыэлтарскіх арганізацый.

### За вымаганне грошай — у суд

Агенцтва «Гатовыя рашэнні» пазбавілася ліцэнзіі 29 чэрвеня. Яшчэ летась арганізацыя выносілася прадпісанне аб устараненні выяўленых парушэнняў заканадаўства і патрабаванняў да ажыццяўлення рыэлтарскай дзейнасці. У арганізацыі было прыпынена дзеянне пластыкавай картка двух спецыялістаў па рыэлтарскай дзейнасці. Двум рыэлтарам (Капусцінскай і Матуцю) вынесены папярэджанні. Сёлета арганізацыі таксама двойчы выносіліся прадпісанні аб устараненні парушэнняў ліцэнзійных патрабаванняў і ўмоў, якія прад'яўляюцца да рыэлтарскай арганізацыі падчас аказання паслуг. Аднак яны засталіся без увагі. Як вынік — агенцтва засталася без работы.

Дзеянне ліцэнзій агенцтва «Імперыя нерухомасці» з-за работы пры неадпаведнасці ліцэнзійным патрабаванням і ўмовам пакуль прыпынена: з 30 чэрвеня да 30 жніўня.

Не ўтрымалася ад спакус і спадарыня Берташ — агент па аперацыях

з нерухомасцю такога буйнога агенцтва, як «Твая сталіца». Спецыяліст парушыла правілы прафесійнай этыкі, і за гэта дзеянне яе ідэнтыфікацыйнай пластыкавай карткі агента па аперацыях з нерухомасцю прыпынена на два гады. Аказваць рыэлтарскія паслугі ў гэты час спецыялісту забаронена. А «Твая сталіца» як арганізацыя атрымала прадпісанне на ўстараненне выяўленых парушэнняў.

Падставай для разгляду матэрыялаў у дачыненні да агенцтва «Твая сталіца» стаў зварот пакупнікоў кватэры са скаргай на прымусовае заключэнне дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг. Пры гэтым свае правы пакупнік адстаяла ў судзе, расказала **Дзіяна Падлеская, начальнік упраўлення адвакатуры і ліцэнзавання юрыдычнай дзейнасці Міністэрства юстыцыі Беларусі**:

— Паміж агенцтвам нерухомасці «Твая сталіца» і ўласнікам кватэры быў заключаны дагавор, у межах якога рыэлтарская арганізацыя абавязвалася арганізаваць рэкламную кампанію кватэры для пошуку пакупнікоў і агляд імі аб'екта. У пералік паслуг уваходзіла і папярэдня работа з пакупніком, дапамога прадаўцу ў вядзенні перагавораў, арганізацыя падпісання бакамі дагавора аб намеры заключэння здзелкі куплі-продажу пры падборы варыянтаў, а таксама дапамога ў падрыхтоўцы дакументаў для выканання здзелкі. А вось пакупнікі, якія жадалі набыць гэтую кватэру, не былі абавязаны карыстацца паслугамі рыэлтарскай арганізацыі і заключаць з ёю дагавор.

Тым не менш, калі пакупнікі кватэры адмовіліся ад паслуг арганізацыі, агент заявіла, што адмяняе сустрэчу з прадаўцом, а на набыццё кватэры ёсць іншыя кліенты. На просьбу паведаміць нарматыўны акт, дзе быў бы прапісаны абавязак пакупніка карыстацца паслугай рыэлтарскай арганізацыі, спецыяліст тлумачэння даць не змагла і спаслалася на тое, што проста існуе такі парадак аплаты паслуг і прадаўцом, і пакупніком.

— Такім чынам агент «Тваёй сталіцы» парушыла правы і пакупніка, і прадаўца, — падкрэсліла прадстаўніца міністэрства. — Пакупнікі вымушаны пагаджацца на ўмовы агента, каб набыць аб'ект, якім ён зацікавіўся, хоць рабіць гэта не абавязаны. А прадавец пазбаўляецца часткі патэнцыйных пакупнікоў, бо агенцтва дае магчымыя сустрэчы з гаспадаром толькі тым, хто гатовы падпісаць дагавор і заплаціць грошы за паслугу, якая ўжо была аплачана прадаўцом і ўваходзіць у дагавор паміж імі і агенцтвам.

У гэтай гісторыі пакупнікі былі вымушаны падпісаць

дагавор, каб набыць упадабаны аб'ект, аднак пазней узніклі спрэчкі адносна аплаты паслуг, якія былі ўключаны ў прадмет дагавора. У прыватнасці, неабходнасць аддаць грошы за агляд кватэры; узгадненне ўмоў здзелкі; падрыхтоўка дакументаў, якія звязаны з пакупкай кватэры; падрыхтоўка дакументаў, якія звязаны з рэгістрацыяй кватэры. Пакупнікі сцвярджалі, што кватэру знайшлі самі ў інтэрнэце і з'ездзілі яе паглядзець. У выніку яны вырашылі заплаціць толькі за паказ кватэры і кансультацыю агента. «Твая сталіца» падала скаргу ў суд і выйграла яго.

Аднак прайграўшы бок, упэўнены ў сваёй праваце, дайшоў да Вярхоўнага суда, які і паставіў канчатковую кропку ў справе. Ён абвясціў, што пастановы, якія былі прынятыя раней, не могуць быць прызнаныя законнымі і падлягаюць адмене. Было ўстаноўлена, што пакупнікі знайшлі кватэру

(далей — Правілаў), зацверджаных Указам Прэзідэнта ад 9 студзеня 2006 г. № 15, рэкламаваць ці іншым спосабам размяшчаць інфармацыю аб аб'екце нерухомасці агенцтва можа толькі са згоды спажываўца і пасля заключэння з ім дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг. Зыходзячы з гэтага мяркуецца, што рэкламаванне рыэлтарскай арганізацыяй аб'екта нерухомасці з мэтай продажу ажыццяўляецца пры наяўнасці паміж агенцтвам і прадаўцом дагавора на аказанне паслуг рыэлтараў у садзейнічэнні продажу.

— У межах дагавора арганізацыя выконвае свае абавязальствы перад прадаўцом па пошуку патэнцыйных пакупнікоў, стварэнні ім умоў па аглядзе аб'екта, арганізацыі перамоў паміж прадаўцом і пакупніком, узгадненні ўмоў мяркуемай здзелкі, — падкрэсліла Дзіяна Падлеская. — Агенцтва павінна прымаць усе меры да якаснага выканання сва-

памятаць, што пры наяўнасці дагавора на аказанне паслуг прадаўцу па садзейнічэнні ў продажы, яны прымаюць на сябе і адказнасць за здзелку куплі-продажу, якая ажыццяўляецца. На гэта мае права прадавец, калі заказвае ў агенцтва паслугі па продажы. Ніякія тлумачэнні пра тое, што аб'ект не будзе прададзены ці не будзе правярацца, калі дагавор на аказанне паслуг не заключыць і пакупнік, неправамерныя, — нагадала Дзіяна Падлеская.

**Па-трэцяе**, згодна з Грамадзянскім кодэксам, грамадзяне і юрыдычныя асобы вольныя ў заключэнні дагавора і прымус да гэтага недапушчальны. Такім чынам спажывец самастойна вырашае пытанне аб неабходнасці заключэння дагавора з рыэлтарскай арганізацыяй. А яна ў сваю чаргу можа патрабаваць аплату толькі на падставе заключанага дагавора.

**Па-чацвёртае**, спажываўцам рэкамендуецца



самастойна, аглядалі яе да заключэння дагавора, а значыць, гэтыя паслугі ў дагавор уключацца не маглі. Тым больш што яны ўжо былі аплачаны прадаўцом. Гэтакасама як і паслугі, якія звязаны з падрыхтоўкай дакументаў для здзелкі. Прынамсі, гэта першы выпадок, калі спажываўца ўдалося даказаць у судзе сваю пазіцыю і выйграць спрэчку ў агенцтва.

### Рэкамендацыі па стасунках з агенцтвамі

Паколькі ў Мінюст працягваюць паступаць звароты ад грамадзян, дзе яны цікавацца сваёй магчымай аб'екта, які рэкламуецца агенцтвам, без заключэння дагаворных адносін патэнцыйнага пакупніка, у ведамстве раецца звяртаць увагу і ведаць наступныя рэчы.

**Па-першае**, згодна з п. 20 Правілаў ажыццяўлення рыэлтарскай дзейнасці

іх абавязкаў, а не шукаць толькі тых пакупнікоў, якія гатовы заключыць дагавор з арганізацыяй.

Вядомыя выпадкі, калі агент у адказ на адмову патэнцыйнага пакупніка на заключэнне дагавора паведамляе, што набыць маёмасць немагчыма, або здзелка проста наўмысна зрываецца. Каб абгрунтаваць сваю адмову ў паказе аб'екта ці сустрэчы з прадаўцом, агенты, здараецца, спасылаюцца на нібыта ўласнае рашэнне прадаўца. Па факце праверкі пасля высвятляецца, што прадавец і не ведаў пра існаванне пакупніка.

**Па-другое**, калі рыэлтарская арганізацыя прапануе пакупнікам маёмасць, якая змешчана ва ўласнай базе даных аб'ектаў нерухомасці або ў секіве, яны тым самым прымаюць меры да выканання ўжо ўзятых на сябе абавязальстваў па садзейнічэнні продажу гэтых аб'ектаў.

— Работнікі рыэлтарскіх арганізацый абавязаны

ўважліва азнаёміцца са зместам дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг, а таксама тарыфамі на іх.

У адпаведнасці з ч. 2 п. 27 Правілаў дагавор на аказанне паслуг па садзейнічэнні падчас заключэння, выканання, спынення дагавораў куплі-продажу аб'ектаў нерухомасці павінен утрымліваць умовы аплаты паслуг у працэнтных адносінах ад кошту аб'екта з уключэннем у такую аплату затрат на рыэлтарскія паслуга, якія ўказаны ў абзацах 2-6 пп. 1.3 п. 1 Указа Прэзідэнта № 15. Аплачваюцца гэтыя паслугі прадаўцом маёмасці ў адпаведнасці з дагаворам на аказанне рыэлтарскіх паслуг.

Міністэрства юстыцыі заклікае спажываўцаў уважліва ставіцца да заключэння дагавораў на аказанне рыэлтарскіх паслуг, а ў выпадку няўпэўненасці — звяртацца да кіраўнікоў рыэлтарскіх арганізацый або на «гарачую лінію».

**Ірына СІДАРОК.**