



ЯК ЗНЯЦЬ ЖЫЛЛЁ БЯСПЕЧНА ДЛЯ КАШАЛЬКА?

Самастойна ці з дапамогай агенцтва нерухомасці

Пачатак навучальнага года заўжды выклікае павышаныя попыт на здымнае жыллё і актывізацыю агеннтаў нерухомасці, сярод якіх сустракаюцца і нядобрасумленныя. Што рабіць, калі ты трапіў на іх па рэкламе? Калі неабходна заключаць дагавор, а калі — не? Чым кіравацца пры пошуку жылля ўвогуле? Разабрацца ў хітраспляценнях заканадаўства па рыэлтарскай дзейнасці карэспандэнт «Звязды» дапамагала Таццяна БУЛАХ, кансультант упраўлення адвакатуры і ліцэнзавання юрыдычнай дзейнасці Міністэрства юстыцыі.

Знайшоў жыллё сам — агенцтву нічога не вінен

Шукаць жыллё можна двума спосабамі: самастойна і з дапамогай агенцтваў. Каб не патраціць грошы і ў выніку не знайсці ніводнага варыянта, трэба дакладна ўсведамляць нюансы магчымых узаемаадносін з агенцтвам. **Ад таго, звярнуўся чалавек у агенцтва, трапіўшы на рэкламу, ці знарок прыйшоў, каб атрымаць дапамогу ў пошуку жылля, залежыць неабходнасць і заключэння дагавора, і аплаты паслуг.**

— Напрыклад, вы ў пошуках жылля маніторылі рэкламу і знайшлі нерухомасць для здымання, якую прапануе агенцтва. У гэтым выпадку агенцтва ўжо павінна мець дагавор з уласнікам рэкламаванай кватэры і выконваць свае абавязальствы па пошуку яму наймальніка. Гэта значыць, што паслугі заказаў і аплату ўласнік прапанаванай нерухомасці. Чалавек, які зацікавіўся такой кватэрай і звярнуўся ў агенцтва, што яе рэкламуе, не павінен заключаць з гэтай арганізацыяй дагавор і тым больш за нешта плаціць. Тлумачэнні агеннтаў, што рэкламавана кватэра сапраўды прапануецца да здымання, але каб яе паглядзець, трэба заключыць дагавор і аплату паслугі агенцтва, — незаконныя, — растлумачыла Таццяна Булах.

Аплата адрасоў

Калі на самастойны пошук падыходзячага варыянта

ПАРАДЫ СПАЖЫЎЦАМ

Калі вытрымліваць пэўныя правілы, можна не толькі абараніць свае правы, але і абцяжарыць доступ да аказання рыэлтарскіх паслуг нядобрасумленным пасрэднікам, упэўнена Таццяна Булах.

Калі вы знайшлі прывабны рэкламаваны варыянт жылля, праверце, ад чыйго імя ён размешчаны і ці мае неабходныя рэквізіты. І памятайце, што ў гэтым выпадку вы не павінны заключыць дагавор ці плаціць агенцтву грошы за інфармацыю аб гэтай нерухомасці.

Калі заключаеце дагавор з агенцтвам, звяртайце ўвагу на прадмет дагавора (прадастаўленне звестак аб жыллі ці падбор варыянтаў нерухомасці). Уважліва вывучыце і іншыя ўмовы дакумента, у тым ліку парадак яго скасавання і магчымых штрафаў.

Працуйце толькі са сваім рыэлтарам ці агенцтвам па нерухомасці і прасіце прад'яўляць ліцэнзію і ідэнтыфікацыйную картку.

Заўжды патрабуйце дакумент, які пацвярджае факт аплаты.

Калі вы сутыкнуліся з агенцтвам, якое першапачаткова дзейнічае, парушаючы закон, не майце з ім ніякіх спраў.

та няма часу, і чалавек звяртаецца да пасрэдніка (агенцтва), які зробіць справу за яго, то дагавор заключаць трэба.

— Дагавор павінен быць складзены пісьмова ў двух экзэмплярах, адзін з якіх выдаецца на рукі спажыўцу паслуг агенцтва. Далей усё залежыць ад таго, якія паслугі заказваюцца, — нагадала спецыяліст. — Калі чалавеку патрэбна толькі інфармацыя пра аб'екты, якія прапануюцца да здыму (адрасы), то заключаецца дагавор на аказанне **«паслугі па прадастаўленні інфармацыі аб попыце і прапанове на аб'екты нерухомасці»**. У такім дакуменце трэба дакладна прапісаць патрабаванні да аб'екта, што вас цікавіць: кватэра ці пакой, кошт жылля і іншыя дэталі. Згодна з дагаворам, вам павінны прадаставіць інфармацыю аб здымках ў наём менавіта тых аб'ектаў, якія адпавядаюць абазначанаму ў дакуменце апісанню. Інфармацыя павінна прадастаўляцца пісьмова і быць дакладнай.

Мінус такога дагавора — вы аплачваеце атрыманне інфармацыі, значыць, грошы аддаеце да таго, як знайшлі сабе падыходзячы варыянт.

Падбор варыянтаў

Тым, хто шукае жыллё праз пасрэднікаў, пэўна, лепш скарыстацца іншай рыэлтарскай паслугай з больш прывабнымі для кліента ўмовамі — **«паслугай па падборы варыянтаў здзелкі з нерухомасцю (наём аб'ектаў жыллёвага**



фонду)», параіла прадстаўніца Мінюста:

— У гэтым выпадку агенцтва прымае на сябе абавязальствы не проста даць інфармацыю, а менавіта знайсці жыллё, якое будзе адпавядаць вашым пажаданням. І аплачваецца такая паслуга пасля таго, як нерухомасць падбяруць. З улікам шматлікіх парушэнняў пры аказанні паслуг у сферы арэнды лепш звяртацца менавіта па паслугу падбору варыянтаў жылля, а не прадастаўлення інфармацыі пра яго. Гэта сэканоміць грошы і час. Калі ў агенцтве кажуць, што такую паслугу не аказваюць, то гэта нагода задумацца пра іх адкрытасць і звярнуцца ў больш адказную арганізацыю.

Падводныя камяні часта хаваюцца ў змененых назвах арганізацый, дзейнасць якіх была забаронена за парушэнні, а яны адкрылі новую фірму, назва якой адрозніваецца ад папярэдняй адной літарай.

Дарэчы, **кошт паслугі і па прадастаўленні адрасоў, і па падборы варыянтаў аднолькавы — пяць базавых велічынь.**

Хто мае права аказваць паслугі

Звяртаючыся ў агенцтва, трэба ведаць, што рыэлтарскія паслугі маюць права аказваць толькі арганізацыі, якія маюць ліцэнзію на аказанне такіх паслуг, і дзяржаўныя рыэлтарскія арганізацыі. **Праверыць наяўнасць ліцэнзіі можна праз Адзіны рэестр ліцэнзій ці ў спісе рыэлтарскіх арганізацый на афіцыйным інтэрнэт-партале Мінюста**, паведамляла Таццяна Булах:

— Такая праверка вельмі важная, бо здараецца, што за парушэнні ліцэнзію ў арганізацыі ўжо адклікалі, але яна працягвае працаваць. Зразу-

мела, ніякай якаснай паслугі вы тут не атрымаеце.

Аказваць рыэлтарскія паслугі таксама можа не кожны работнік агенцтва, гэта варта ведаць. Па кожным дагаворы прызначаецца адказны за яго выкананне рыэлтар. Часам замацоўваюцца і агенты па аперацыях з нерухомасцю. Пры гэтым і **ў рыэлтара, і ў агента павінен быць дакумент, які пацвярджае іх паўнамоцтвы на аказанне рыэлтарскіх паслуг**. Прозвішча рыэлтара, які павінен працаваць са спажыўцом, што заключыў дагавор на аказанне паслуг, указваецца, дарэчы, у самім дакуменце. Ніякія іншыя супрацоўнікі, за выключэннем абазначаных, аказваць паслугі не могуць.

— На ідэнтыфікацыйнай картцы павінны быць імя, імя па бацьку і прозвішча спецыяліста; яго пасада і фатаграфія; назва рыэлтарскай арганізацыі, у штаце якой працуе работнік; рэквізіты ліцэнзіі арганізацыі; серыя і нумар карткі. **Аказанне паслуг без такога дакумента забароненае**, — папярэдзіла спецыяліст. — Калі чалавек адмаўляецца прад'явіць картку, — значыць, магчыма, з вамі працуе асоба, якая не мае на гэта права.

Правільная рэклама

Каб з самага пачатку высветліць, што пасрэднік, магчыма, нядобрасумленны, трэба ведаць правілы рэкламавання нерухомасці. **Па аб'екце, які прапануецца рыэлтарскай арганізацыяй, павінны ўтрымлівацца назва дадзенай фірмы, уліковы нумар падаткаплацельшчыка, нумар і дата заключэння дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг, нумар і дата выдачы ліцэнзіі на права аказання рыэлтарскіх паслуг** (выключэнне адно — дзяржаўныя рыэлтарскія арганізацыі, ім ліцэнзія непатрэбная).

— Калі арганізацыя рэкламуе аб'ект з парушэннем абазначаных патрабаванняў — такую рэкламу лепш

МЕРЫ ПРЫНЯТЫЯ

Спынена дзеянне ліцэнзій і двух агенцтваў: «Альфа ключ» і «Нерухомасць для ўсіх». Падставай стала паўторнае на працягу года парушэнне ліцэнзійных патрабаванняў і ўмоў пасля таго, як ім было вынесена паведамленне аб ліквідацыі аналагічных парушэнняў.

У агенцтве «Нерухомасць для ўсіх» дазвалялі сабе парушаць закон пры рэкламаванні аб'ектаў нерухомасці. Інфармацыя змяшчалася без законных падстаў і адсутнасці дагавора на аказанне рыэлтарскіх паслуг з уласнікамі рэкламаваных кватэр. Часам рэклама давалася ад імя фізічнай асобы без указання наймення агенцтва. А зацікаўленым людзям па тэлефоне ўжо казалі, што гэта агенцтва, і каб паглядзець кватэру, трэба заключыць дагавор на аказанне паслуг і аплату іх.

У агенцтве «Альфа ключ» не вытрымліваўся парадак афармлення і рэгістрацыі дагавораў на аказанне рыэлтарскіх паслуг з грамадзянамі, якія звярнуліся па дапамогу ў найме жылля. На дакументах не было нумароў рэгістрацыі, сустракаліся розныя экзэмпляры аднаго і таго ж дагавора.

Прыняты меры і да супрацоўнікаў гэтых фірмаў. На год прыпынена дзеянне ідэнтыфікацыйнай карткі агента па аперацыях з нерухомасцю арганізацыі «Нерухомасць для ўсіх». Анулявана пасведчанне аб атэстацыі рыэлтара кіраўніка «Альфа ключ».

абысці бокам, нягледзячы ні на якую прыцягальнасць жылля, — парэкамендавала Таццяна Булах. — Як правіла, пасрэднік, які змясціў неналежную рэкламу, намагаецца схваць і іншыя парушэнні ў сваёй дзейнасці. Калі ў рэкламе не ўказаны, напрыклад, рэквізіты дагавора, магчыма, аб'ект рэкламуецца без законных на тое падстаў, і дагавора з уласнікам гэтага жылля ўвогуле няма. Можа быць і так, што рэкламаванага аб'екта проста не існуе, а інфармацыя размешчана, каб прыцягнуць як мага больш патэнцыяльных кліентаў колькасцю нібыта прапанаванага жылля. А назву арганізацыі не ўказваюць часта для таго, каб потым даказаць, што фірма і яе кіраўнік недатычныя — вінаваты супрацоўнік, што даў рэкламу, няхай ён і адказвае.

Такі варыянт таксама нельга ўспрымаць за праўду, бо кіраўнік любой арганізацыі нясе адказнасць за дзеянні сваіх падначаленых. Менавіта ён павінен прымаць меры для належнай арганізацыі работы і забяспечвання ўмоў, каб работнікі вытрымлівалі патрабаванні заканадаўства.

— Супрацоўнікам, якія намагаюцца так хітрыць, не варта спадзявацца, што меры будуць прынятыя толькі да кіраўніка арганізацыі і самой фірмы. Цяпер досыць лёгка ўстанавіць, хто і калі размясціў неналежную рэкламу, і яе аўтар таксама атрымае наступствы за свае беззаконныя дзеянні, — нагадала прадстаўніца Мінюста.

Адабраная ліцэнзія

Падводныя камяні часта хаваюцца ў змененых назвах арганізацый, дзейнасць якіх была забаронена за парушэнні, а яны адкрылі новую фірму, назва якой ад-

розніваецца ад папярэдняй адной літары.

— **Калі за парушэнні спыняюць дзеянне ліцэнзій на аказанне рыэлтарскіх паслуг у пэўнай рыэлтарскай арганізацыі, юрыдычная асоба, пакараная такім чынам, можа атрымаць новую ліцэнзію толькі праз год**, — акрэсліла спецыяліст. — Але ж заснавальнік юрыдычнай асобы намагаецца абысці існуючыя абмежаванні. Напрыклад, стварае новую арганізацыю пад іншай назвай або прызначае замест сябе (бо яму пэўны час нельга займаць кіруючую пасаду) іншага кіраўніка. Тым не менш, калі патрабаванні закона, якія прад'яўляюцца да кампаніі, што ствараецца, вытрыманыя, ліцэнзію ёй выдадуць. Аднак такія фірмы заўжды пад асаблівым кантролем, і калі іх дзейнасць не зменіцца, то прымаюцца адпаведныя меры. І ў першую чаргу церпяць тыя, хто пагаджаецца быць кіраўніком ці рыэлтарам толькі «на паперы». Пагаджаючыся на такія нядобрасумленныя ўмовы, можна ўвогуле пазбавіцца права працаваць у сферы рыэлтарскіх паслуг.

Ірына СІДАРОК.