

Змяненні — станоўчыя

Акцэнты закона «Аб рыэлтарскай дзейнасці»

Міністэрствам юстыцыі распрацаваны праект закона Рэспублікі Беларусь «Аб рыэлтарскай дзейнасці», публічнае абмеркаванне якога праходзіла з 16 да 26 ліпеня 2024 года. Пытанне, што выклікала найбольшыя дыскусіі, — замацаванне права аказваць рыэлтарскія паслугі толькі атэставанымі спецыялістамі-рыэлтарамі. Агентам па аперацыях з нерухомай прাপануецца прайсці спецыяльнае навучанне і здаць атэстацыйны экзамен, набыўшы статус рыэлтара і павысіўшы сваю кваліфікацыю.

— Мэта прыняцця нарматыва прававога акта — комплекснае рэгуляванне сферы рыэлтарскай дзейнасці, яе далейшае развіццё і ўдасканаленне, вырашэнне праблем, якія існуюць, устанаўленне дадатковай абароны правоў і інтарэсаў грамадзян, механізмаў і інструментаў, якія забяспечваюць належную якасць аказання рыэлтарскіх паслуг, — растлумачылі ў Міністэрстве юстыцыі.

Ключавымі навацыямі праекта з’яўляюцца:

- Увядзенне органа самакіравання рыэлтараў — Палаты рыэлтараў. Структура надзяляецца пэўнымі функцыямі па ўпарадкаванні рыэлтарскай дзейнасці прафесійнай супольнасці. Пры гэтым з боку дзяржавы Міністэрства юстыцыі па-ранейшаму застаецца рэгулятарам і працягне кантраляваць выкананне заканадаўства аб рыэлтарскай дзейнасці і ўзровень кваліфікацыі спецыялістаў у сферы нерухомай.

- Са спажыву будзе працаваць толькі кваліфікаваны спецыяліст — рыэлтар. Агенты па аперацыях з нерухомай, якія працуюць на сённяшні дзень, змогуць здаць экзамен і працягнуць сваю дзейнасць ужо са статусам рыэлтара і з найшырэйшым кругам паўнамоцтваў. Якасць паслуг павысідца. Прапанаваныя змяненні падтрымліваюцца спажывцамі рыэлтарскіх паслуг і выкліканы практыкай фармальнага замацавання рыэлтараў за дагаворамі на аказанне рыэлтарскіх паслуг у якасці адказных за іх выкананне асоб. Сёння замест рыэлтара спажывца на ўсіх этапах здзелкі суправаджае агент па аперацыях з нерухомай. Спажывец, заключыўшы з рыэлтарскай арганізацыяй дагавор на аказанне

- Увядзенне норм, якія павышаюць персанальную адказнасць рыэлтараў за якасць працы. У прыватнасці, гэта абавязак рыэлтара праходзіць атэстацыю ў форме суразмоўя, падчас якога ён будзе пацвярджаць сваю кваліфікацыю, расказалі ў Мінюсце.

«У выніку дзейнасці выпадковых і некампетэнтных людзей на рынку аказання рыэлтарскіх паслуг у значнай часткі нашых грамадзян склалася ўстойлівае меркаванне, што «рыэлтар» роўна «ашуканец».

Рыэлтарская супольнасць так і не здолела кансалідавацца, самаарганізавацца, стварыць структуры для самакіравання і супрацоўніцтва з дзяржорганамі. Закон вырашае пытанні самакіравання, узняцця прэстыжу прафесіі рыэлтара».

Развіццё рынку нерухомай — індикатар эканамічнага дабрабыту дзяржавы, адзначаюць прадстаўнікі агенцтваў нерухомай. У нашай краіне гэты сектар вельмі дынамічны. Ахвотных купіць або прадаць жыллё, арандаваць яго, набыць нежыллы памяшканні з году ў год менш не становіцца. Як і людзей, якія працуюць у гэтай сферы. Па даных Міністэрства юстыцыі за 2023 год, у галіне задзейнічаны 833 рыэлтары і 1988 агентаў. Нерухомае і жыллё закранаюць інтарэсы кожнага жыхара Беларусі, таму законапраект выклікаў дыскусіі. Якія аргументы прыводзяцца «за» і «супраць»?

«АГЕНТ ПА НЕРУХОМАСЦІ — НЕ РЫЭЛТАР»

У рэдакцыю «Звязды» звярнуўся чытач Л. Я. (прозвішча і тэлефон аўтара ліста ёсць у рэдакцыі), які працуе ў сферы рыэлтарскіх паслуг. Вось яго меркаванне.

«Палажэнне закона аб Палаце рыэлтараў выводзіць рыэлтарскую дзейнасць на прынцыпова новы ўзровень, які дазволіць аб’яднаць намаганні арганізацый, што аказваюць паслугі ў сферы нерухомай, і ліцэнзаванага органа, элементарна навесці парадак, рэалізаваць адзіныя прынцыпы аказання паслуг і, што немалаважна, забяспечыць абарону і ўпэўненасць рыэлтарам, якія працуюць па законе».

рыэлтарскіх паслуг, мае права разлічваць, што такія паслугі яму будуць аказваць асобы, якія валодаюць адпаведнымі ведамі ў гэтай сферы. Міністэрства юстыцыі гатова забяспечыць магчымасць здачы атэстацыйнага экзамену ўсімі ахвотнымі ў максімальна кароткія тэрміны.

- З улікам абгрунтаваных прапанов удзельнікаў рынку, выказаных падчас грамадскага абмеркавання, дапрацаваны законапраект дае магчымасць работнікам рыэлтарскіх арганізацый, якія маюць сярэдняю спецыяльную адукацыю і стаж работы не менш чым тры гады, агентам па аперацыях з нерухомай на працягу аднаго года атрымаць пасведчанне аб атэстацыі рыэлтара, здаўшы экзамен.

маёмасных і прававых інтарэсаў спажывцоў. Яго функцыі — поўны спектр рыэлтарскіх паслуг: кансультацыі, падбор варыянтаў здзелкі, арганізацыя і правядзенне перагавораў, узгадненне ўмоў здзелак, падрыхтоўка дакументаў і суправаджэнне здзелкі. А таксама непасрэднае ўзаемадзеянне з кліентам па любых пытаннях у сферы нерухомай, уключаючы кансультаванне па юрыдычна значных пытаннях, арганізацыю працэсу аказання паслуг і іх суправаджэнне. Рыэлтар нясе поўную адказнасць за выкананне ўсіх этапаў здзелкі і абарону маёмасных і прававых

ня і святы. Рыэлтары займаюцца складанымі і адказнымі задачамі, такімі як аналіз дакументаў, праверка правоў і абцяжарання і тлумачэнне заканадаўства, звычайна выконваючы гэтую працу ў офісе.

Набор уменняў і навыкаў, а таксама патрабаванні да агента і рыэлтара адрозніваюцца. Патрабаванні да агентаў ніжэйшыя, увайсці ў прафесію прасцей, але праца вельмі дынамічная. З назапашваннем вопыту і атрыманням неабходнай адукацыі многія агенты атэстоўваюцца на рыэлтара».

Чытач лічыць, што скасаванне прафесіі агента і масавая пераатэстацыя могуць прывесці да пэўных наступстваў, у прыватнасці:

- Дэфіцыт спецыялістаў. Працэс пераатэстацыі рыэлтараў можа заняць многія месяцы.

- Пагаршэнне якасці паслуг. Некаторыя спецыялісты страцяць права на прафесію, бо не ўсе агенты маюць вышэйшую адукацыю.



інтарэсаў спажывца, адказвае за высокі ўзровень рыэлтарскай паслугі.

Агент па аперацыях з нерухомай не мае пасведчання аб атэстацыі рыэлтара, можа мець вышэйшую або сярэдняю спецыяльную адукацыю ў юрыдычнай, эканамічнай, будаўнічай сферы або прайсці прафесійную падрыхтоўку (навучанне па праграме павышэння кваліфікацыі). Яго кваліфікацыя — спецыяліст у сферы продажаў; маркетынг, дзелавая аналітыка, рэкламная дзейнасць. Яго функцыі — асобныя рыэлтарскія паслугі пад кіраўніцтвам або па даручэнні рыэлтара: падбор варыянтаў здзелкі (уключаючы арганізацыю рэкламы), падрыхтоўка дакументаў для здзелкі, інфармаванне кліентаў. Ён арганізуе сустрэчы і агляды аб’ектаў нерухомай маёмасці, дапамагае ў зборы інфармацыі і дакументаў, вядзе перагаворы.

Такім чынам, у Беларусі склалася сістэма падзелу працы і адказнасці: агенты выконваюць «палявую» работу, наведваюць аб’екты, праводзяць сустрэчы і перагаворы з кліентамі, прадаюць паслугі агенцтваў. Рыэлтары кіруюць працэсам, заключаюць дагаворы, суправаджаюць здзелкі, забяспечваюць юрыдычную бяспеку. Агенты прымаюць на сябе 2/3 нагрукі, у тым ліку паездкі на аб’екты, часам у іншыя населеныя пункты і вобласці, часта ў выхад-

ры. Для сябе вылучыў у новым законе некалькі важных момантаў.

- Праектам пашыраны паўнамоцтвы рыэлтарскіх арганізацый па атрымання неабходнай для аказання рыэлтарскіх паслуг інфармацыі. Так, рыэлтарскія арганізацыі будуць мець права атрымліваць, у прыватнасці, інфармацыю аб аб’ектах нерухомай маёмасці, аб правах на іх, юрыдычных і фізічных асобах — баках здзелкі, адносна якой ажыццяўляецца рыэлтарская дзейнасць, а таксама інфармацыю аб асобах, якія раней пражывалі ў жылых памяшканнях, у дачыненні да якіх аказваюцца рыэлтарскія паслугі. З прыняццем гэтай нормы ў грамадзян з’явіцца больш даверу да нашай працы, а ў рыэлтараў — больш магчымасцяў па вызначэнні пераліку асоб, якія маюць права ў адносінах да аб’екта нерухомай маёмасці.

- Адкарэктаваныя патрабаванні да прэтэндэнтаў на атрыманне пасведчання аб атэстацыі рыэлтара. Па дзейных нормах пасведчанне выдаецца асобе, якая мае вышэйшую юрыдычную, эканамічную адукацыю або адукацыю па профілі «Архітэктура і будаўніцтва». Новым законам адменена патрабаванне аб наяўнасці ў прэтэндэнтаў профільнай адукацыі, і допуск да атэстацыйнага экзамену зможа атрымаць асоба з любой вышэйшай адукацыяй. Для многіх гэта стане «злёным святлом» да прафесіі рыэлтара, у тым ліку для тых, хто ў цяперашні час працуе агентам па аперацыях з нерухомай, не маючы вышэйшай адукацыі патрэбнага профілю.

- Прынцыповай навіной з’яўляецца ўвядзенне органа самакіравання рыэлтараў — Палаты рыэлтараў. Сістэма самакіравання прымяняецца ў розных сферах

Каментарый Міністэрства юстыцыі Рэспублікі Беларусь:

— Атэстацыя рыэлтараў дэфіцыту спецыялістаў не пацягне. Міністэрства юстыцыі гатова забяспечыць яе правядзенне ў максімальна кароткія тэрміны.

Не адбудзецца і пагаршэння якасці паслуг. Наадварот, павысіўшы ўзровень ведаў асоб, якія аказваюць рыэлтарскія паслугі, што прадугледжваецца законам, мы павысім і якасць такіх паслуг. Адпаведна, узрасце давер грамадзян да гэтай сферы і павысідца значнасць прафесіі.

Не варта баяцца, што некаторыя спецыялісты страцяць права на прафесію з-за адсутнасці вышэйшай адукацыі. Па выніках грамадскага абмеркавання рэгулятарам дапрацаваны законапраект з уключэннем нормы, якая дае магчымасць здаць экзамен на рыэлтара і тым агентам па аперацыях з нерухомай, якія маюць сярэдняю спецыяльную адукацыю, але працяглы час працуюць у гэтай сферы.

Безумоўна, застанецца ў сферы рыэлтарскай дзейнасці і дапаможны персанал. Галоўнае, каб гэтая катэгорыя працаўнікоў не пераходзіла свае межы. Аказваць рыэлтарскія паслугі будуць толькі рыэлтары.

«ЗАКОН — ГЭТА СТАТУС»

Але ёсць у спецыялістаў сферы нерухомай і станоўчае меркаванне аб законапраекце.

Аляксей ПЕТРУШЭНКА, ТАА «Ліга права — Нерухомае» (Гомель), рыэлтар:

— У першую чаргу закон — гэта статус. Каб пазбегнуць памылак у здзелках з нерухомай, непажадана наступстваў (такіх як наяўнасць удзельнікаў долевай уласнасці або незаконных перапланіровак), неабходны ўдзел у працэсе прафесіяналаў. Такія спецыялістамі з’яўляюцца рыэлта-

дзейнасці, дазваляючы самастойна вырашаць пытанні непасрэднай арганізацыі і ўдасканалення дзейнасці, павышэння кваліфікацыі, вырашэння спрэчных пытанняў са спажывцамі паслуг і многія іншыя.

На мой погляд, вельмі важна, што карэкціроўка заканадаўства, якое рэгулюе рыэлтарскую дзейнасць, упершыню адбудзецца шляхам прыняцця закона. Гэтым актам заканадаўства замацоўваюцца прынцыпы і нормы прававога рэгулявання найбольш важных грамадскіх адносін.

Віталь ГАФАРАЎ, ТАА «Агенцтва Свет Нерухомай» (Віцебск):