

Опыт применения лицензирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь



Павел Кузнецов

Председатель Совета директоров
Центра недвижимости «ПАКОДАН»



Этапы развития риэлтерской деятельности

1998 г.

Постановлением Госстандарта Республики Беларусь №3 от 5 февраля 1998 г. утвержден и введен в действие



Государственный стандарт РБ СТБ 1098-98

"Услуги риэлтерские. Общие требования".

Государственный стандарт разработан в инициативном порядке Белорусской ассоциацией "Недвижимость".



Этапы развития риэлтерской деятельности

2006 г.

Указ Президента Республики Беларусь

№ 15 от 9 января 2006 г.

«О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь»

Утверждены Правила оказания риэлтерских услуг.





Этапы развития риэлтерской деятельности

Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «**О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь**» принятый в целях защиты прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, укрепления правовых основ риэлтерской деятельности.





Риэлтерская деятельность. Особенности

- Установить, что **Министерство юстиции** реализует государственную политику в сфере риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также осуществляет регулирование, управление и контроль в этой сфере в соответствии с настоящим Указом;
- Ввести с 1 мая 2006 г. **обязательное страхование** ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением.
- Утвердить **Правила** осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.



Особенности деятельности

1. Страхование деятельности.
2. Реклама должна быть согласована с потребителем и размещаться только после заключения договора;
3. Утверждены тарифы и ставки;
4. Требования к риэлтерам и агентам;
5. Требования к риэлтерской организации.





Особенности деятельности

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





Особенности деятельности. **Специалисты**

Специалист по риэлтерской деятельности – риэлтер и агент по операциям с недвижимостью;

Риэлтер – работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги;

Агент по операциям с недвижимостью – работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги, перечень которых определен в Правилах.



Особенности деятельности. **Специалисты**

Для работы в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь **свидетельство об аттестации риэлтера**, выдаваемое Министерством юстиции в порядке, им установленном, сроком на пять лет.



Такое свидетельство выдается физическому лицу:

- имеющему **высшее**, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство»;
- имеющему **стаж работы не менее одного года** по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью;
- сдавшему аттестационный экзамен.



Особенности деятельности. **Специалисты**

	США	БЕЛАРУСЬ
Возраст	Старше 18 лет	(старше 22 г.)
Образование	Не ниже среднего	Высшее (юридическое, экономическое, строительное)
Спец. образование	Курсы	---
Стаж работы	---	> 1 г.
Гражданство	Гражданин США	Гражданин РБ; иностранный и лицо без гражданства пост. прож. в РБ
Судимости	Не иметь судимостей	Не иметь судимостей
Дополнительно		Уволенные в теч. 3 лет из гос. органов за виновные действия





Особенности деятельности.

Требования к штату

В штате риэлтерской организации со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее 5 риэлтеров, от 20 до 30 работников – не менее 4 риэлтеров, от 10 до 20 работников – не менее 3 риэлтеров, до 10 работников – не менее 2 риэлтеров.

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

Специалисты по риэлтерской деятельности не вправе работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других риэлтерских организациях.



Особенности деятельности. **Реклама**

В соответствии с пунктом 20 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, реклама риэлтерской организации не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей.

Риэлтерская организация вправе рекламировать или иным образом размещать информацию об объекте недвижимости только с согласия потребителя **после заключения договора на оказание риэлтерских услуг.**





Особенности деятельности

Постановления Министерства торговли Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства информации Республики Беларусь от 30 марта 2007 г. № 19/25/5 «О размещении (распространении) рекламы риэлтерскими организациями» также предусмотрено, что реклама, содержащая информацию о купле-продаже, мене, аренде и иных сделках с объектами недвижимости, размещается (распространяется) риэлтерской организацией только с согласия потребителя **после заключения договора на оказание риэлтерских услуг**. Содержание рекламы объекта недвижимости должно быть согласовано с потребителем риэлтерских услуг и соответствовать условиям заключенного договора на оказание риэлтерских услуг.



Стоимость риэлтерских услуг

Регулируется Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 № 386 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 20.07.2009 № 957).

Стоимость услуг риэлтерской организации **для продавца** составляет

3,0 – 1,0 %

от стоимости объекта недвижимости, с учетом НДС.

Реальная стоимость риэлтерской услуги **0,83 – 2,50 % !!!**





Стоимость риэлтерских услуг

Стоимость услуг риэлтерской организации для
ПОКУПАТЕЛЯ формируется в Базовых
Величинах (БВ) составляет **60 – 105 БВ**
с учетом НДС.

1 БВ = 23 BYN = 11,86 USD = 676 RUB



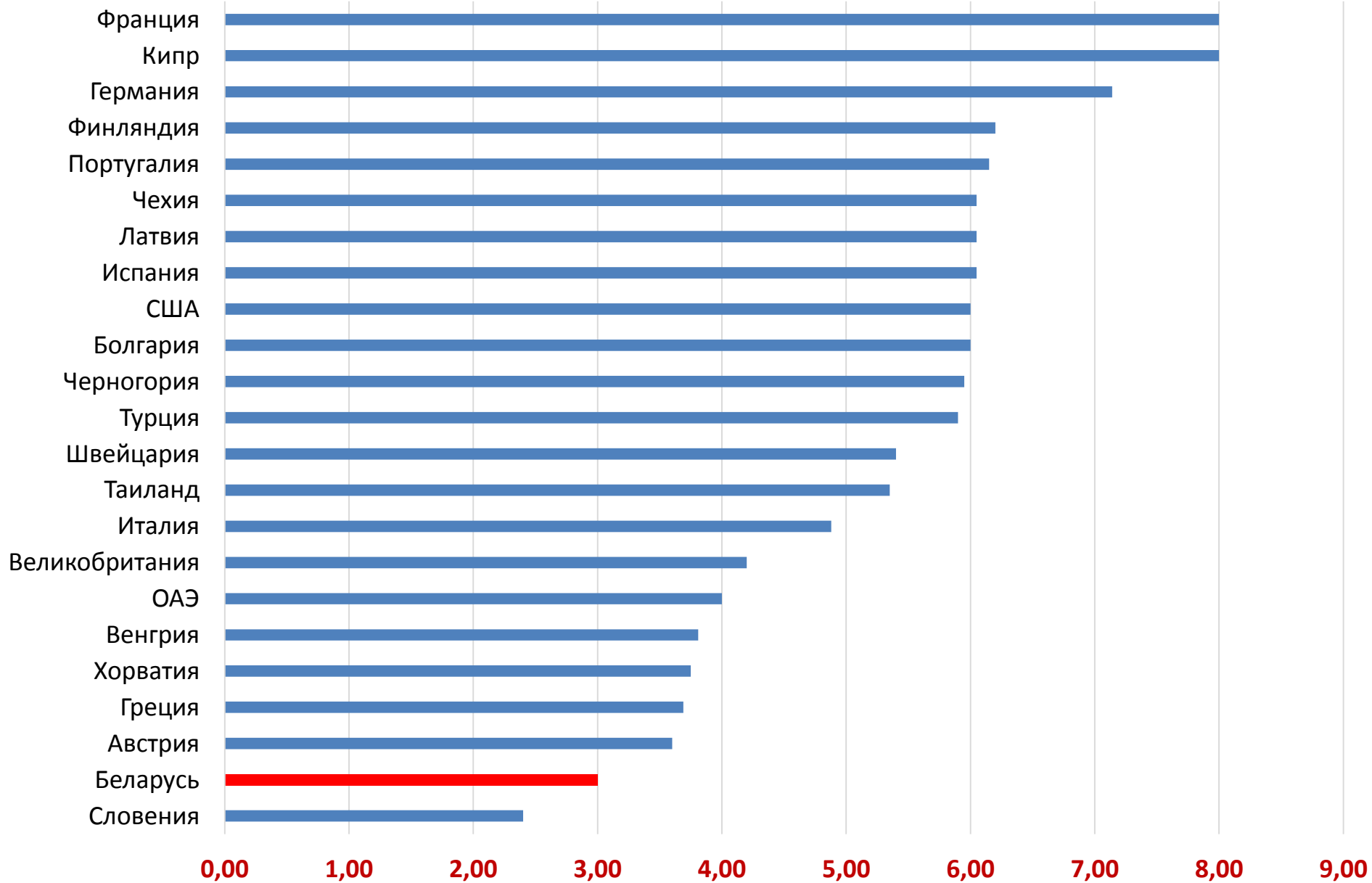


Стоимость риэлтерских услуг

Услуга	БВ	RUB
Осмотр объекта	5	3 450 ?
Согласование условий сделки	10	6 900 ?
Подбор варианта сделки	45	31 050 ?



Стоимость риэлтерских услуг в разных странах



Страна	Покупатель	Продавец
Австрия		
Болгария		
Великобритания		
Венгрия		
Германия		
Греция		
Испания		
Италия		
Кипр		
Латвия		
ОАЭ		
Португалия		
Словения		
США		
Таиланд		
Турция		
Финляндия		
Франция		
Хорватия		
Черногория		
Чехия		
Швейцария		



Кузнецов Павел Анатольевич

Председатель Совета директоров
Центра недвижимости
«ПАКОДАН»

Беларусь, г. Минск

+375 29 6503080

email: boss@pakodan.by

skype: boss.pakodan

