



**Особенности риэлтерских услуг
в Республике Беларусь: клиент
на рынке недвижимости
сквозь призму
государственного регулирования**

*Зам. Директора ООО «ДИНАС»
Шут Марина Петровна*



Тезисы

1. Защита прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг

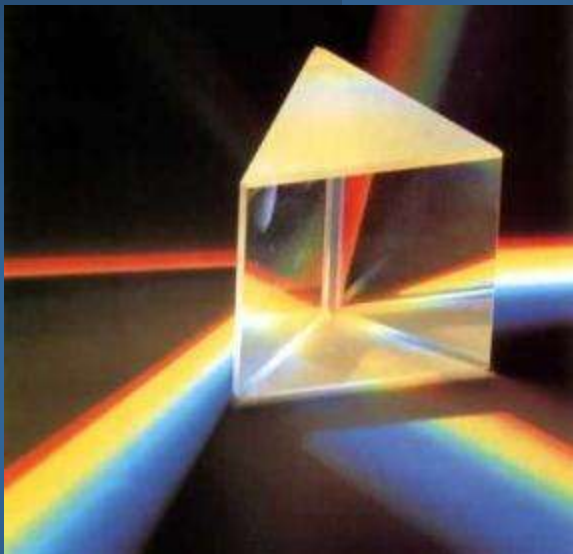
2. Риэлтер в Республике Беларусь

3. Агент по операциям с недвижимостью

4. Идентификационная пластиковая карточка

5. Страховой полис

В каждой стране работа специалиста по недвижимости имеет свою специфику, которая связана с особенностями законодательства





Государственная политика в сфере риэлтерской деятельности в Республике Беларусь

- ✓ В целях защиты прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, укрепления правовых основ риэлтерской деятельности, согласно Указу Президента Республики Беларусь от 09.01.2006г. № 15, 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.





Dinas®

Специальное разрешение (лицензия)

- ✓ Риэлтерская деятельность допускается только при наличии выдаваемого Министерством юстиции специального разрешения (лицензии) на осуществление риэлтерских услуг





Правила осуществления риэлтерской деятельности

- ✓ Согласно Правилам осуществления риэлтерской деятельности, утвержденным Указом Президента РБ, риэлтерская деятельность может осуществляться коммерческой организацией, являющейся резидентом РБ, штат которой, за исключением технического и вспомогательного персонала, состоит не менее чем из 3-х риэлтеров и агентов по операциям с недвижимостью.





Требования к риэлтерам

- ✔ К риэлтерам предъявляют самые высокие требования. Согласно Правилам осуществления риэлтерской деятельности в РБ, утвержденных Указом президента РБ от 09.01.2006г. № 15 « О риэлтерской деятельности в РБ», существует четкое разделение специалистов по риэлтерской деятельности:
 - ✔ на риэлтеров
 - ✔ агентов по операциям с недвижимостью

Риэлтер

- Должен иметь свидетельство об аттестации, которое выдается Министерством Юстиции РБ. Риэлтер может оказывать от имени риэлтерской организации все риэлтерские услуги. Свидетельство выдается сроком на пять лет. Получить его может специалист, имеющий, как правило, высшее юридическое, экономическое образование или образование по строительной специальности. Кроме этого, надо иметь стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью.





Риэлтер

- Чтобы сдать аттестационный экзамен, необходимо изучить, какими правовыми документами регулируется риэлтерская деятельность, знать гражданское, жилищное, земельное, уголовное законодательство, владеть вопросами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, нотариального удостоверения сделок.





Риэлтер

- Необходимость сдачи экзамена в МинЮсте значительно повысила юридическую грамотность профессиональных участников рынка недвижимости, и соответственно услуги, оказываемые клиентам, стали качественнее. Благодаря лицензированию взаимоотношения риэлтерских компаний и клиентов вышли на более цивилизованный уровень. Теперь граждане, совершающие сделки с недвижимостью с помощью риэлтерской фирмы, являются более защищенными.



Агент по операциям с недвижимостью

- ✓ В свою очередь, для работы агентом по операциям с недвижимостью сдача аттестационного экзамена не требуется. Однако полномочия агента в отличии от риэлтера ограничены. Агент вправе:
- ✓ - предоставлять потребителю информацию о спросе и предложению на объекты недвижимости,
- ✓ - подбирать варианты сделки с объектом недвижимости, участия в строительстве объекта недвижимости.
- ✓ - помогать риэлтеру в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта , регистрации имущества.



Идентификационная пластиковая карточка



- ✓ Риэлтеры и агенты имеют право оказывать риэлтерские услуги только при наличии идентификационной пластиковой карточки, которая содержит фотографию, имя, фамилию, место работы, реквизиты лицензии, выдаваемой Министерством Юстиции. Поэтому любой потребитель риэлтерской услуги вправе удостовериться в полномочиях того или иного работника, потребовав предъявить эту карточку.
- ✓ И это в свою очередь защищает потребителя от «черного» маклера, работающего в одиночку без аттестата.



- ✓ В связи с тем, что функции лицензирования риэлтерской деятельности и осуществления контроля за соблюдением норм, установленных законодательством в Республике Беларусь, возложены на Министерство Юстиции РБ, Министерство детально регламентирует требования и условия осуществления риэлтерской деятельности в части содержания, порядка оформления и регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг, требований, предъявляемых к риэлтерской организации, к руководителю компании, риэлтеру и агенту, порядок получения идентификационной карточки и др.



- ✓ В целях обеспечения потребителей риэлтерских услуг полной и достоверной информацией об аттестованных работниках риэлтерских организаций, и самих организациях, Министерством Юстиции РБ ведется Реестр риэлтеров РБ, включающий полную информацию о деятельности и квалификации риэлтера, что позволяет потребителю выбирать риэлтера и организацию.



Стоимость риэлтерских услуг



- ✓ С 1 апреля 2006 года в РБ установлена новая система оплаты риэлтерских услуг - в процентном соотношении от стоимости объекта недвижимости. По отдельным составляющим услуги (предоставление письменной информации, консультации, организация и проведение согласования условий сделки) применяются фиксированные тарифы (ставки) оплаты. Новый принцип позволяет каждому гражданину изначально знать, какая сумма подлежит оплате за услуги риэлтерской организации.

Страховой полис

- Развитие рынка недвижимости способствует расширению сферы риэлтерских услуг. За прошедшие годы изменилось, как качество оказания услуг риэлтерскими организациями, так и сознание потенциальных потребителей. На сегодняшний день доверие граждан к риэлтерам возрастает. С каждым годом осведомленность населения о рынке недвижимости растет. Люди понимают, что лучше обращаться в агентство, которое имеет лицензию и деятельность застрахована (обязательное страхование ответственности агентств за причинение вреда клиентам).



Спасибо за внимание!

Di ***Dinas***®