



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since **1992**

Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria

ПОЗИЦИЯ

на НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Относно: Становище на сдружение „Съвет по нормотворчество“, публикувано в някои медии на 27.03.2023г., във връзка със законопроект за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти

НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (НСНИ) е браншовата организация на агенциите за недвижими имоти в България, с доказан международен авторитет и публично наложена активност. Основано през 1992 година, НСНИ е организирано в 12 регионални структури. Обединява над 2500 професионалисти в повече от 30 населени места. НСНИ членува в редица престижни международни и български неправителствени организации. Сред основните цели на Сдружението са да въздейства върху развитието на пазара на недвижими имоти чрез създаването на високи професионални критерии за работа при осъществяването на посреднически и други услуги при сделки с недвижими имоти, да обедини усилията и гарантира професионалните интереси на посредниците при тяхната работа, да утвърждава етичния и професионален кодекс за членовете си, да осигурява баланс на интересите на различните участници на пазара на недвижими имоти. НСНИ полага дългогодишни усилия за създаване на законова уредба на дейността по посредничество при сделки с недвижими имоти, на условия за свободен, честен и открит пазар на недвижими имоти в страната и предоставяне на висококачествени посреднически услуги на този пазар. Дългогодишната активност на НСНИ, в основата на която стои неуморната, всеотдайна и целенасочена дейност на членовете и управителните органи на Сдружението, се увенча със съответен резултат – законодателната инициатива за приемане на закон, уреждащ дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти. В тази връзка, освен проявената активност от лицата, имащи законодателна инициатива, НСНИ приветства и всички юридически лица с нестопанска цел и организации на гражданското общество, които проявяват заинтересованост към тази така

1000 София, бул. "Патриарх Евтимий" 36 А, ет. 1, тел.: 02 / 988 68 90
36 A, Patriarh Evtimiy Blvd., Fl.1, 1000 Sofia, Bulgaria, Phone: +359 2 / 988 68 90
e-mail: office@nsni.bg, www.nsni.bg



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

важна материя. С настоящото заявяваме позицията на НСНИ във връзка с публикуваното становище на една от нестопанските организации, изразили мнение по законопроекта – Сдружение „Съвет по нормотворчество“.

Както е посочено в мотивите и в първоначалните разпоредби на Законопроекта за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти¹ (по-нататък за краткост „законопроекта“), целта на същия е да приведе регулацията на дейността на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти в съответствие с обществените изисквания към нейното упражняване, като създаде условия за прозрачност и отговорност на субектите при осъществяване на дейността, както и защита на интересите на потребителите на посреднически услуги.

Във връзка с предложението на сдружение „Съвет по нормотворчество“ да се предвиди задължително участие на лица-специалисти по вещно право (преди всичко адвокати) в процеса по сключване на сделки, намираме за неуместно в един законопроект, който има за цел да уреди посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, които са вид търговска дейност (и до момента се уреждат от нормите на Търговския закон), да се засяга друг вид правнорегламентирана дейност, каквато е юридическата професия и по-специално – професията на адвокат. Именно затова в чл.3, ал.4 от законопроекта е посочено, че разпоредбите му не се отнасят за изброените в тази разпоредба професионалисти и лица, имащи отношение към сделките с недвижими имоти (държавните и частните съдебни изпълнители; публичните изпълнители; синдиците и ликвидаторите; кредиторите при извънсъдебно изпълнение по реда на Закона за особените залози; адвокатите; нотариусите; лица, чиято дейност във връзка с недвижими имоти е регламентирана със специален закон; строителни или предприемачески компании, които продават или отдават под наем собствен продукт). Нещо повече – в законопроекта не е предвидено задължително използване услугите на посредник при сключването на сделка с недвижим имот, поради което няма как да се регламентира задължително участие на адвокат или юрист в този процес. Предоставянето и

¹ Сигнатура 47-254-01-116, регистратура на НС вх. № 47-254-01-116/27.07.2022г.



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

ползването на адвокатски/юридически услуги, както и на посреднически услуги, се извършва на основата на доброволност и при свободни пазарни условия.

Обстоятелството, че придобиването или разпореждането с недвижим имот е сложен и многокомпонентен процес, както се посочва в становището на „Съвет по нормотворчество“, по никакъв начин не се отрича от законопроекта (нито от позицията на НСНИ). Напротив – в редица разпоредби на същия е отразено разбирането, че процесът е сложен и в него участват множество лица и професионалисти с различна експертиза и квалификация. Законопроектът няма за цел да ограничи, нито да регламентира участието на различни професионалисти в този процес, нито може да „прехвърли“ техни функции на посредниците – напр. вещноправни и данъчноправни консултации, посредничество и консултиране в процеса по кандидатстване за банков кредит с цел придобиване на имот, изготвяне на пазарни оценки на имоти и т.н. Участието на всички тези професионалисти, освен от практически нужди, е уредено и в редица нормативни актове, регулиращи съответния вид професионална дейност, като Закона за адвокатурата, Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители и Наредба № 19 на БНБ от 20 октомври 2016 г. за кредитните посредници, Закона за независимите оценители, и др.

НСНИ не може да се съгласи с аргументите в насока, че повечето брокери и/или агенти, които предоставяли услуги на пазара на недвижими имоти, не притежавали нужната правна квалификация (правно образование и опит), което пораждало негативни последици за потребителите, най-често изразяващи се в материални загуби в значителни финансови размери. Следва да се има предвид, че и към момента професионалните агенции за недвижими имоти използват юридически и адвокатски услуги в дейността си – чрез юристи по трудово правоотношение или чрез договори за сътрудничество с адвокати и адвокатски кантори. Нещо повече - предоставяният пакет от услуги от професионалните агенции и брокери на клиентите включва над 30-35 вида услуги, като само малка част от тях са свързани с правни действия. На следващо място, трябва да се подчертае, че притежаването на правно образование и опит в правна професия не може да представлява задължителна предпоставка за упражняване на дейност като посредник при сделки с недвижими имоти, нито представлява пълна и единствена гаранция за защита на интересите на потребителите. Това са съвсем



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

различни сфери на дейност, които предполагат различни функции и експертиза на всеки участник – професионалист, като нито брокерите могат да заменят юристите/адвокатите, нито юристите/адвокатите могат да заменят дейността на брокера и агента на недвижими имоти. Най-малкото, както бе посочено, посредничеството при сделки с недвижими имоти е търговска дейност, докато адвокатската професия не е и не може да бъде такава, напротив – адвокатът по закон не може да упражнява търговско занятие. От друга страна, въпросът за квалификацията, образованието и подготовката на брокерите и агентите при сделки с недвижими имоти е специално адресиран от законопроекта, който цели именно да създаде условия за предоставяне на висококвалифицирани и качествени посреднически услуги. Въвеждат се изисквания за придобиване и поддържане на професионална квалификация и подготовка на брокерите и агентите на недвижими имоти – изискване за съответна степен на образование, успешно издържан изпит пред Камарата на посредниците по сделки с недвижими имоти, периодично участие в обучения и семинари и пр.

Изглежда пропуск или невнимателно запознаване с текста на законопроекта е довело до констатацията в становището на „Съвет по нормотворчество“, че липсвала изрична разпоредба, регламентираща задължението на брокерите/агентите на недвижими имоти за сключване на задължителна застраховка „Гражданска отговорност“. Тъкмо напротив – това е важна мярка, предвидена в законопроекта, и част от правната защита на потребителите/клиентите на този вид услуги. В законопроекта е предвидено, че упражняването на дейност като брокер на недвижими имоти предполага валидно сключена застраховка „Професионална отговорност“ (която е разновидност на застраховката „Гражданска отговорност“) – чл. 17, ал. 2, т.6 от законопроекта. Представянето на валидна застрахователна полица е условие за получаване на удостоверение за вписване в регистъра на посредниците, без което не може да се упражнява тази дейност – чл. 23, ал.3 от законопроекта.

Предложението посредническите услуги да се предоставят от посредника само на една от страните по сделката – купувач или продавач, намираме за необосновано и несъответно на законодателството и практиката в повечето европейски страни и САЩ. Посредничеството по дефиниция предполага свързване на страните по една сделка и оказване на съдействие за



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

нейното сключване (осъществяване). Посредникът „посредничи“, т.е. опосредява отношенията между две страни, поради което логически неправилно и неприемливо е да се ограничава предоставянето на услугите само на едната страна по сделката. От друга страна, за да се избегне евентуален конфликт на интереси, законопроектът предвижда особени задължения за посредниците, като дава и легална дефиниция на понятието „конфликт на интереси“ - § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби. Агенцията е длъжна да предоставя услугите си при спазване изискванията за професионализъм и недопускане на конфликт на интереси – чл. 11, ал.1. Изисква се знание и съгласие на всички засегнати страни, когато има опасност от конфликт на интереси. Впрочем, дори в адвокатската професия, която е свързана с най-високи изисквания за морал, професионални качества и добросъвестност, е допустимо адвокатът да представлява или защитава едновременно и двете страни по делото, както и да приема едно и също дело от едната и от другата страна последователно, когато е налице съгласие на страните и същите нямат противоречиви интереси – чл. 43, ал.3 от Закона за адвокатурата. Търговските взаимоотношения в една агенция за недвижими имоти може да са между брокерите и агентите в нея – естеството на бизнеса определя индивидуалност в комуникацията с различни потребители.

Особено внимание следва да се отдели на коментарите в становището на „Съвет по нормотворчество“ относно регламентиране на задължението на посредниците да предоставят на клиентите си всички документи за имота. Следва да се подчертае, че този проблем, отдавна забелязан в практиката при сделки с недвижими имоти, е специално адресиран в законопроекта. В чл.11, ал. 1 от законопроекта е предвидено задължение за агенцията да предостави на клиента цялата съществена информация относно имота, която би могла да повлияе на решението му за сключване на конкретната сделка, като например: законови изисквания, отнасящи се към конкретната сделка, ценообразуващи фактори, информация относно пазарна стойност, дължими суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др. Същевременно, следва да се има предвид, че задължението на посредника за предоставяне на информация и документи не може да бъде безусловно и неограничено по обем. Не бива да се забравя, че голяма част от документите относно имотите съдържат лични данни, които се защитават от Закона за защита на личните данни и Общия регламент за защита на данните (GDPR).



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

Снабдяването с голяма част от документите за недвижими имоти изисква пълномощно с нотариална заверка на подписа на собственика на имота. От друга страна, следва да се има предвид и обстоятелството, че до момента в страната няма въведен имотен регистър, какъвто е предвиден в чл. 73, ал.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър/ЗКИР/. Законодателят изрично е изключил правилата за вписването в имотния регистър от приложното поле на вписванията, които се извършват в съдебни райони, където такъв не е въведен съгласно чл.73 ал.1 ЗКИР. До момента по този ред имотен регистър не е въведен в нито един от съдебните райони на страната (това е посочено в тълкувателно решение на Върховния касационен съд²). Вписванията се извършват чрез подреждане на подлежащи на вписване актове в книгата по вписвания, водена при съответната служба по вписванията, т.е. няма една имотна партида за всеки имот, от която да се получи пълна информация за правното състояние на имота (право на собственост, разпоредителни сделки, ограничени вещни права и тежести). Ето защо, вменияване на подобно безусловно и неограничено по обем задължение за посредниците по сделки с недвижими имоти „да предоставят всички документи за имота“, при засилената защита на личните данни и липсата на имотен регистър, е необосновано и ненужно би спънало оборота, а на практика - би било неизпълнимо.

На следващо място, считаме за неправилни и необосновани предложенията на „Съвет по нормотворчество“ да се въведат механизми по какъв начин и как ще се определя размерът на комисионата (възнаграждението при посредничество), дължима от клиенти към агенцията. Като аргумент се посочва, че това би допринесло за отстраняване на съществуваща, според становището, порочна практика да се претендира комисиона в „прекомерни размери“, несъответстваща на вида, обхвата и стойността на предоставената от агенцията услуги, което се било наложило в обществото с ироничното наименование „такса запознанство“. Следва да се подчертае, че в условията на свободна пазарна икономика и частна стопанска инициатива е недопустима намесата на държавата при регулирането на цените на стоките и услугите. Посредническите услуги са вид търговска дейност, която се извършва срещу определена цена – комисиона (възнаграждение) на посредника. Няма как държавата чрез закон да нормира размера на комисионното възнаграждение или пък да определя начина, по който същото да се

² Вж т.2 от мотивите на Тълкувателно решение № 7/25.04.2013 г. по тълкувателно дело № 7/2012 г. на ОСГТК



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

формира. Комисионите при сделки с недвижими имоти са предмет на свободно договаряне и се определят от пазара (търсенето и предлагането) на недвижими имоти. При липса на уговорка между страните, действащото законодателство предвижда, че се дължи „обичайното възнаграждение“ за съответния вид дейност, което се дължи и от двете страни – чл. 51 от Търговския закон. Законопроектът възприема същия подход – комисионата се определя при условията на свободно договаряне и съобразно с пазарната конюнктура. Само при недействителност на договора за посреднически услуги, Камарата на посредниците по сделки с недвижими имоти определя обичайния размер на възнаграждение, дължимо към агенцията – чл. 37, т.9 от законопроекта. Гаранции за защита на потребителите са изискването за сключване на договор за посредничество в писмена форма за действителност, както и изискуемите задължителни реквизити на договора. Предвидени са ограничения при сключването на договори с изключителни права. В допълнение на горното, следва да се посочи, че законодателят не е установил максимален размер на дължимите възнаграждения и за останалите професии, имащи отношение към сделките с недвижими имоти – адвокати, оценители, кредитни посредници, данъчни консултанти и др. Нормативно установени с тарифа са само нотариалните услуги, но основание за това е обстоятелството, че нотариусите осъществяват възложена им от държавата публична функция по официално удостоверяване (засвидетелстване) на сделки и актове на частноправни субекти, а не търговска дейност. При сделките с недвижими имоти се извършва сложен процес, в който се защитават финансови и инвестиционни интереси на страните, постигането на които зависи от много фактори и представлява търговски процес в свободен пазар. Ангажиментите на брокерите и агентите също не биха могли да се унифицират напълно поради разликата в сложността на всяка една сделка. Определянето на възнаграждението е свързано и с тези особености при всяка сделка. Тук е мястото да се отбележи, че НСНИ винаги е било радетел за ясно и коректно оформяне на отношенията между агенцията и клиента чрез писмени договори, като дори разполага с пакет от стандартизирани договори, които НСНИ е подготвило и предоставило на Комисията за защита на потребителите, а последната е одобрила и качила на официалния си интернет сайт.

Заклучителният „апел“ в становището на „Съвет по нормотворчество“ към законодателя да обърне внимание на „трайно установената практика“ на повечето агенции за недвижими



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION

основано
since 1992

*Ние градим професионален пазар на недвижимите имоти в България
We build a Professional Real Estate Market in Bulgaria*

имоти и брокери, която била „недостатъчно ясна и прозрачна“, а в известна степен „недостатъчно компетентна и професионална“, звучи пресилено и откровено популистки. Освен, че е квалификациите към посредниците по сделки с недвижими имоти са пределно обобщени и поради това – неверни и несправедливи спрямо мнозинството от колегите-професионалисти в тази сфера, тези коментари не съдържат никакви конкретни и градивни предложения по текста на законопроекта. Целите, прокламирани в заключителната част на становището на „Съвет по нормотворчество“, са такива, които са заложили в самия законопроект, и тяхното постигане следва да се реализира, на първо място, чрез категорична подкрепа за възможно най-бързото приемане на законопроекта от Народното събрание и, на второ място – чрез конкретни предложения за подобряване на нормативния текст, а не чрез абстрактни заявления, които изглежда целят да се харесат на обществото или да бъдат използвани от определени професионални кръгове. Само като коментар бихме подчертали, че до внасянето на законопроекта се стигна в резултат на нестихващите усилия и инициативи на НСНИ. Ако членовете и управителните органи на Сдружение „Съвет по нормотворчество“, осъзнавайки обществената значимост на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти и стремейки се в интерес на потребителите, сектора и обществото да допринесат за постигането на позитивна и разумна законодателна уредба, то НСНИ се надява те да участват активно в общественото обсъждане по законопроекта и да предоставят своята компетентност, за да подпомогнат законодателя в създаването на една справедлива правна уредба, отговаряща на очакванията на обществото, бранша и европейските изисквания.

Екип на НСНИ

1000 София, бул. "Патриарх Евтимий" 36 А, ет. 1, тел.: 02 / 988 68 90
36 A, Patriarh Evtimiy Blvd., Fl.1, 1000 Sofia, Bulgaria, Phone: +359 2 / 988 68 90
e-mail: office@nsni.bg, www.nsni.bg