

## МОТИВИ

### КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ПОСРЕДНИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

В Република България професията на брокери и агенти на недвижими имоти не е в достатъчна степен регулирана от закона.

Съществува единствено обща уредба на търговското посредничество, към която следва да бъде отнесена и дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти. В Раздел III, Глава VI “Търговско представителство” от Общата част на Търговски закон (чл. 49-51) се съдържа легална дефиниция на „търговски посредник“, изискването посредникът да води дневник за сделките, сключени с негово съдействие, както и правото на търговския посредник на възнаграждение.

Тази законова уредба е крайно недостатъчна, за да регулира дейността на посредниците по сделки с недвижими имоти (наричани в търговската практика „брокери на недвижими имоти”); няма предвидени изисквания за професионална квалификация и правоспособност за упражняване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти, нито съответни гаранции и отговорности на посредниците за вреди, причинени на клиентите, освен общите правила за имуществената отговорност по гражданското законодателство. На практика, всяко лице може да посредничи за сключване на сделки с недвижими имоти, независимо от неговите познания и опит. От друга страна, в действащото законодателство е предвидена специална уредба на някои категории посредници – посредниците в застраховането (Дял втори от Кодекса за застраховането) и инвестиционните посредници (Дял първи от Закона за пазарите на финансови инструменти), както и кредитните посредници (Глава тринадесета от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители).

Следва да се подчертае и липсата на адекватни гаранции за икономическите интереси на потребителите, като например задължителна застраховка „професионална отговорност” при причинени вреди от посредника, гаранции срещу злоупотреба с клиентски средства и други.

Според Международната стандартна класификация на професиите брокерите и агентите на недвижими имоти посредничат и съдействат при сключване на сделки, свързани със закупуването, продаването, наемането и отдаването под наем на недвижими имоти, обикновено от името на техните клиенти, срещу уговорено възнаграждение (комисиона). Дейността на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти обикновено включва събирането на информация за недвижими имоти, които ще се продават/отдават под наем, данни за собственика и нуждите на потенциалните купувачи/наематели; извършването на огледи и представяне на имоти, които се продават/отдават под наем; улесняването на преговорите между страните по сделката; изготвянето на проекти на договори за продажба/отдаване под наем. На практика, сферата на дейност на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти може да включва и редица допълнителни услуги, като пазарни и финансови консултации и анализи; маркетингови стратегии и консултации; оказване на съдействие и предоставяне на информация, изискващи технически, юридически, икономически и психологически познания.

**С посредническа дейност при сделки с недвижими имоти по занятие се занимават както юридически, така и физически лица, част от които нямат никаква регистрация, съответно не плащат дължимите данъци и не водят никаква отчетност за извършваните от тях услуги. Липсват нормативно установени стандарти и реквизити, приложими към договорните правоотношения между агенциите на недвижими имоти и техните клиенти. За тези отношения към момента се прилагат правилата на договорите за търговско посредничество, комисионните договори, консултантските договори и договорите за поръчка. В този смисъл съществуващата регулация следва да се допълни с норми, отчитащи спецификата на услугите, предоставяни от агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти.**

Посредническата дейност при сделки с недвижими имоти е сред услугите с най-голяма обществена значимост. Значителен обем сделки с недвижими имоти се сключват при ползване на посреднически услуги. Качеството на тези услуги е свързано пряко с опазване на законните права и интереси на широк кръг потребители, в това число и на личните им данни. Обичайно сделките с недвижими имоти са на висока стойност, която невинаги се обявява в окончателните договори. Агенциите, брокерите и агентите, участващи в подготовка на сделки с недвижими имоти, следва да са правилно идентифицирани и да притежават сериозни технически, правни и търговски познания. Не съществуват ясни правила за недопускане на конфликт на интереси.

Освен това, сега действащият правен режим следва да се приведе в съответствие с правото на Европейския съюз, и по-конкретно с европейски стандарт EN15733, приет с консенсус от CEN – комитета по стандартизация към Европейската комисия и въведен като БДС EN15733.

Изложените по-горе проблеми налагат законова регулация на статуса и дейността на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти. Приемането на специален закон води до повишаване защитата на обществените интереси и до създаване на професионална общност, която ще подпомогне реда и отговорностите при осъществяването на посредническата дейност при сделки с недвижими имоти. Ще се увеличи общественото доверие в агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти и ще се намали рискът от имотни измами и злоупотреба с личните данни на техните клиенти. Ще се създадат условия за повишаване на опита и професионалната квалификация на брокерите и агентите на недвижими имоти, което е пряко свързано с повишаване качеството на предоставяните от тях услуги.

Целта на закона е привеждане на регулацията на дейността на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти в съответствие с обществените изисквания към нейното упражняване.

Приемането и прилагането на този закон не е свързано с финансиране от страна на каквито и да било централни и/или местни държавни органи, т.е. не се създава финансова тежест за държавния бюджет и общинските бюджети.

Проектът на закон създава легални определения на лицата, участващи в посредничеството при сделки с недвижими имоти. Същият съдържа регулация на правния статус, регистрацията, условията за извършване на дейност, етичните правила и отговорностите при извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти. Определя минималните реквизити на договорите между агенциите за недвижими имоти и техните клиенти.

Проектозаконът предвижда създаване на Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя реда на нейната дейност. Предвижда създаването на Професионален етичен кодекс и Комисия по професионална етика, както и Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя подлежащите на вписване обстоятелства и условията за тяхното заличаване. Въвежда отговорност на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти при нарушаване на закона и професионалната етика.

Проектозаконът също така предвижда административно-наказателна отговорност за всички лица, които осъществяват брокерска и агентска дейност по сделки с недвижими имоти, без да са регистрирани в Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и без да отговарят на нормативните изисквания.

Определени са условията, на които следва да отговарят лицата, желаещи да извършват дейност като агенции, брокери и агенти на недвижими имоти.

Глава I от закона съдържа предмета и целта на законовата уредба. Законът урежда обществените отношения при предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и по-конкретно: правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти; условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти; условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за брокер на недвижими имоти и удостоверение за агент на недвижими имоти; устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти; съдържанието, условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и досъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и вписванията и заличаванията в Регистъра.

Законът цели да създаде условия за идентификация на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти; отговорност на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги; защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от агенции, брокери и агенти на недвижими имоти.

Глава II от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на агенциите на недвижими имоти.

Глава III от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на брокерите на недвижими имоти.

Глава IV от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на агентите на недвижими имоти.

Глава V от закона съдържа уредбата на Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти. Създаването на този регистър е от особена важност, тъй като чрез него се извършва пълна и актуална идентификация на всички брокери и агенти, които имат право да извършват услуги при сделки с недвижими имоти.

Глава VI от закона предвижда създаването и правната уредба на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Предвидено е Камарата да се създаде на Учредително събрание, което да приеме нейния устав. Органите на Камарата са Общо събрание, Управителен и Контролен съвет, Комисия по професионална етика. Представителството в Общото събрание се определя в устава при спазване на принципите на демократичност, представителност и самоуправление. Оперативното ръководство на Камарата е предоставено на Управителния съвет с мандат

от 3 години, който се състои от минимум 7 лица (председател и 6-ма членове) и се избира пряко от Общото събрание. Контролният съвет се състои от минимум 3 лица (председател и 2-ма членове) и също се избира пряко от Общото събрание. Създава се и Комисия по професионална етика. Комисията по професионална етика също е с мандат 3 години, избира се пряко от Общото събрание в състав минимум 9 лица (председател и 8 членове). Тази комисия е орган, който контролира спазването на Кодекса за професионалната етика и провежда дисциплинарните производства по този закон. Дисциплинарни производства срещу агенции, брокери и агенти могат да се образуват по всяка регистрирана в комисията жалба или сигнал, без оглед на това дали нейният подател е член на камарата, клиент или друго заинтересовано лице. Създава се и Комисията по професионална квалификация, която се състои от минимум 7 лица (председател и 6-ма членове). Комисията по професионална квалификация е с мандат 3 години и също се избира пряко от Общото събрание.

Глава VII от закона регламентира електронното предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти чрез уеб базирани приложения.

Глава VIII от закона предвижда обща забрана на нелоялни търговски практики при посредничество при сделки с недвижими имоти, както и конкретни забрани на най-често срещаните нелоялни практики в този сектор.

Глава IX от закона предвижда дисциплинарна отговорност и реда за налагането ѝ при нарушения на закона и/или Кодекса за професионална етика, извършени от брокери и агенти, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Глава X от закона предвижда административно наказателна отговорност и реда за нейното налагане при нарушения на закона, извършени от лица, които не са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Тази отговорност се реализира по реда на Закона за административните нарушения и наказания със съдействието на държавата чрез Комисията за защита на потребителите.

В Глава XI се съдържат легални дефиниции на някои употребявани в закона и в търговската практика понятия като агенция, брокер, агент, клиент, посредническа дейност при сделки с недвижими имоти и пр.

Последната Глава XII от закона съдържа преходни и заключителни разпоредби, в които се определя редът за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Законът за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти ще доведе до повишаване на отговорността на брокерите и агентите за качеството на техните услуги, повишаване ефективността при защита на правата и законните интереси на потребителите и ограничаване на възможностите за измами при сделки с недвижими имоти.

Чрез Закона се въвеждат правила в работата на брокерите и агентите на недвижими имоти, а също така отговорности и санкции при тяхното нарушаване, създават се възможности за по-ефективна фискална дисциплина при сделките с недвижими имоти и се постига съответствие на действащото законодателството с изискванията на правото на Европейския съюз.