

МОТИВИ

КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА БРОКЕРИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

С брокерска и агентска дейност на 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 брокерите на недвижими имоти и техните клиенти. За тези отношения към момента се прилагат правилата на договорите за търговско посредничество, комисионните договори, консултантските договори за изработка и договорите за поръчка. В този смисъл, съществуващата регулация следва да се допълни с норми, отчитащи спецификата на услугите, предоставяни от брокерите на недвижими имоти.

Брокерската и агентската дейност при сделки с недвижими имоти е сред услугите с най-голяма обществена значимост. Почти всички сделки с недвижими имоти се сключват при ползване на брокерски и агентски 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 не винаги се обявява в окончателните договори. 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 европейският стандарт EN15733, приет с консенсус от CEN – комитетът по стандартизация към Европейската комисия, въведен като БДС EN15733.

Изложените по-горе проблеми налагат законова регулация на статута и дейността на 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 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.

Приемането и прилагането на този закон не е свързано с финансиране от страна на каквито и да било централни и/или местни държавни органи.

Законът дава легални определения на лицата, участващи в сделките, сключвани между брокерите на недвижими имоти и техните клиенти. Същият съдържа регулация

на правния статут, регистрацията, условията етичните правила и отговорностите при извършване на брокерска и агентска дейност по сделки с недвижими имоти, определя минималните реквизити на договорите между брокерите на недвижими имоти и техните клиенти, предвижда създаване на Камара на брокерите на недвижими имоти и определя реда на нейната дейност, предвижда създаването на Кодекс за професионална етика и етична комисия на брокерите на недвижими имоти, предвижда създаване на Национален публичен регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и определя подлежащите на вписване обстоятелства и условията за тяхното заличаване, за първи път въвежда отговорност на брокерите и агентите на недвижими имоти при нарушаване на закона и професионалната етика, 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 Националния публичен регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и без да отговарят на нормативните изисквания.

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

Глава I от закона съдържа предмета на регулация, който включва правата и задълженията на брокерите на недвижими имоти, условията за извършване на дейността - брокер на недвижими имоти, условията и реда за придобиване на сертификат за агент на недвижими имоти, устройството, организацията и дейността на Камарата на брокерите на недвижими имоти и създаване на национален публичен регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти.

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

Глава II от закона съдържа изискванията към статута и дейността на брокерите на недвижими имоти.

Глава III от закона съдържа изискванията към статута и дейността на агентите на недвижими имоти.

Глава IV от закона съдържа регулацията на Националния публичен регистър на брокерите и агентите на 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 V от закона съдържа създаването и регулацията на дейността на Камарата на брокерите на 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 за националния публичен регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти и 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 общо 7 лица (председател и 6 - тима члена) и се избира пряко от Общото събрание. Контролният съвет се състои от общо 3 лица (председател и 2 -ма члена) и също се избира пряко от Общото събрание. Комисия за националния публичен регистър на брокерите и агентите на недвижими имоти също е с мандат 3 години, избира се пряко от Общото събрание и се състои също от 7 лица (председател и 6-тима члена). Комисията по професионална етика. Целта на тази комисия е да гарантира максимално спазването на принципите на независимост, обективност и обоснованост при извършване на оценките. Комисията по професионална етика също е с мандат 3 години, избира се пряко от Общото събрание в състав 9 лица (председател и 8 члена). Последната комисия е орган, който контролира спазването на Кодекса за професионалната етика и провежда дисциплинарните производства по този закон. Дисциплинарни производства срещу брокери и агенти могат да се образуват по всяка регистрирана в комисията жалба, без оглед на това, дали нейният подател е член на камарата, клиент или друго заинтересовано лице.

Глава VI 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 Националния публичен регистър.

Глава VII от закона предвижда административно - наказателна отговорност и реда за нейното налагане при нарушения на закона, извършени от лица, които не са вписани в Националния публичен регистър. Тази отговорност се реализира по реда на Закона за административните нарушения и наказания със съдействието на държавата чрез Комисията за защита на потребителите към Министерство на икономиката, енергетиката и туризма.

Последната Глава VIII от закона съдържа преходни и заключителни разпоредби, в които се определя реда за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на брокерите на недвижими имоти.

Законът за брокерите на недвижими имоти води до повишаване на отговорността им за качеството на техните услуги, до ефективността при защита на правата и законните интереси на потребителите, до 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.

Вносител: