

ПРОТОКОЛ № 10

заседания общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию
предпринимательства при Министерстве юстиции
Республики Беларусь

12 июня 2019 г.

г. Минск

Присутствовали:

Члены общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию
предпринимательства при Министерстве юстиции Республики Беларусь:

- | | |
|-----------------|---|
| Хиль М.А. | - начальник Главного управления нормотворческой деятельности в сфере экономики и экологии (заместитель председателя совета) |
| Бородуля В.А. | - начальник юридического отдела общественного объединения «Минский столичный союз предпринимателей и работодателей» |
| Быкова Т.П. | - советник по экономическим вопросам Республиканского фонда содействия развитию предпринимательства (Совет по развитию предпринимательства) |
| Гамзунова Е.Н. | - член Совета общественного объединения «Белорусский союз предпринимателей», председатель совета по правовым вопросам при общественном объединении «Белорусский союз предпринимателей», адвокат |
| Карась М.М. | - заместитель председателя Ассоциации Европейского Бизнеса |
| Липик О.М. | - заместитель начальника управления правового регулирования гражданских, экологических отношений, лицензирования и внешнеэкономической деятельности (секретарь совета) |
| Плотникова Т.С. | - управляющий партнер, адвокат адвокатского бюро «Юнифорум» Минской городской коллегии адвокатов |
| Самкин И.В. | - заместитель председателя Республиканского союза промышленников и предпринимателей, исполнительный директор Ассоциации рекламных организаций |
| Стрелков Р.Р. | - юрист, эксперт по правовым вопросам |

- республиканского общественного объединения
«Белорусская научно-промышленная ассоциация»
Юрениа С.П. - председатель Ассоциации оценочных организаций
- Карягин В.Н. - председатель Высшего Координационного Совета
союза юридических лиц «Республиканская
конфедерация предпринимательства»
- Кувшинов Д.А. - адвокат Минской городской коллегии адвокатов,
юридической консультации Центрального района
г. Минска

Приглашенные:

- Старовойтов Н.М. - заместитель Министра юстиции Республики
Беларусь
- Целиковец И.А. - начальник управления нотариата и загсов Министра
юстиции Республики Беларусь
- Булах Т.А. - консультант управления адвокатуры и
лицензирования юридической деятельности
Министерства юстиции Республики Беларусь
- Радобольская Е.В. - заместитель начальника управления адвокатуры и
лицензирования юридической деятельности
Министерства юстиции Республики Беларусь
- Филиппова Н.Н. - начальник главного управления обязательной
юридической экспертизы нормативных правовых
актов
- Чижонк И.В. - консультант управления правового регулирования
гражданских, экологических отношений,
лицензирования и внешнеэкономической
деятельности
- Науменко В.П. - заместитель начальника управления регистрации,
технической инвентаризации недвижимого
имущество и учета государственного имущества
Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь
- Звездин А.Н. - председатель Совета общественного объединения
«Белорусская ассоциация «Недвижимость»
- Лобановский Т.Ф. - директор общества с ограниченной
ответственностью «Час-Пик»
- Кузнецов П.А. - представитель ООО «Центр недвижимости
«ПАКОДАН»

- Недерева-Архипец Т.Н. - председатель Союза компаний по реинжинирингу риэлтерской деятельности
- Чернушевич В.Г. - директор общества с ограниченной ответственностью «Загородный дом и Квартирный центр»
- Шанюкевич В.А. - председатель Союза риэлтерских организаций
- Масалов А.Н.

Повестка заседания прилагается.

Вступительная часть (открытие заседание, определение кворума, оглашение повестки заседания и регламента работы).

Хиль М.А. огласил повестку дня, предложил регламент работы заседания, установил наличие кворума (имеется).

По первому и второму вопросам повестки дня выступила Целиковец И.А., которая представила информацию об основных нововведениях, предусматриваемых проектами Указа Президента Республики Беларусь «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» и постановления Совета Министров Республики Беларусь «О тарифах на риэлтерские услуги и порядке их оплаты», в частности о получении сведений риэлтерскими организациями, изменении подходов к формированию тарифов на риэлтерские услуги, размещению рекламы, взаимодействию риэлтерских организаций со сторонами сделки при оплате риэлтерских услуг, в частности устранению фактов двойной оплаты и понуждения к заключению договоров на оказание риэлтерских услуг, оказании услуг по подбору варианта аренды недвижимого имущества и их оплате по факту подбора варианта.

Хиль М.А. предложил обсуждать основные положения проектов, в том числе вопросы: о расширении полномочий риэлтерских организаций по получению информации, об устранении двойной оплаты риэлтерских услуг, об отмене регулирования оплаты коммерческой недвижимости.

Карягин В.Н. высказался против исчисления тарифов на риэлтерские услуги в базовых величинах, а также указал на отсутствие согласования вносимых корректировок с Министерством финансов.

Кроме того он отметил, что в предыдущей редакции были тарифы и в базовых величинах и в виде процента от стоимости услуг.

Старовойтов Н.М. пояснил, что исходить следует из того, что тарифы в базовых величинах более четкие и понятные, от оплаты в процентах уходили сознательно в целях защиты всех сторон сделки. С целью определения экономической составляющей также направлялись запросы в другие госорганы о расчете экономических показателей для тарифов в процентах, но конкретных предложений получено не было, поскольку для данных тарифов имеет место специфика их формирования.

Карягин В.Н. обратил внимание на необходимость учитывать обязательства Республики Беларусь по единому рынку услуг в рамках ЕАЭС.

Юрениа С.П. отметила, что такие обязательства могут иметь место, если риэлтерская деятельность включена в соответствующий перечень. При этом включение определенной деятельности в соответствующий перечень является способом обеспечить равный доступ к деятельности на рынке соответствующих услуг.

Лобановский Т.Ф. выступил с критикой проектов, касающейся оплаты риэлтерских услуг только одним участником сделки с объектом недвижимости, а также высказался, что данная деятельность не является чисто процедурной, посреднической и предложил изменить запрет на оказание услуг обеим сторонам сделки одной и той же риэлтерской организацией, на запрет оказания таких услуг одним специалистом риэлтерской организации.

Старовойтов Н.М. пояснил, что корректировка подходов к распределению оплаты риэлтерских услуг между сторонами сделки имеет целью защитить всех участников сделки, а в рамках предлагаемого Лобановским Т.Ф. изменения по сути сохранится существующий порядок оказания услуг.

Лобановский Т.Ф. предложил использовать подходы, применяемыми адвокатами, когда сторона в процессе представляют адвокаты одного адвокатского бюро.

Гамзунова Е.Н. возразила, что правовой статус адвоката отличается от статуса специалиста – работника риэлтерской организации и такое сравнение некорректно.

Недерева-Архипец Т.Н. выступила с предложением полностью отменить тарифы на риэлтерские услуги и применять договорные цены. Поскольку отсутствует их экономическое обоснование, клиенту, который обращается за услугой по продаже недвижимости в принципе не важно, какие действия совершает риэлтерская организация, так как он платит не за перечень, а за результат. При этом покупатели также оплачивают риэлтерские услуги в размере 60 базовых величин и крайне редко отказываются от заключения такого договора.

Кузнецов П.А. поддержал предложение об отмене тарифов.

Старовойтов Н.М. пояснил, что Министерством юстиции также проводится изучение правоприменительной практики и во многих других странах государственное регулирование риэлтерской деятельности и лицензирование отсутствуют, но при этом и круг полномочий риэлтеров значительно уже, их деятельность не рассматривается как юридические услуги, а носит исключительно посреднический характер.

Быкова Т.П. отметила, что часть вопросов, ранее подымавшихся Советом по развитию предпринимательства снята, но при этом не понятно, чего мы достигнем предельными тарифами. Маловероятно, что плата за услуги будет определяться ниже предельно возможной. Кроме того, следует очень осторожно подойти к вопросу создания обособленных подразделений для всех мест оказания услуг и лучше такое требование не закреплять.

Старовойтов Н.М. пояснил, что по вопросу тарифов следует также учитывать позицию других государственных органов, в частности Комитета государственного контроля, а также принимать во внимание возможность оказания отдельных услуг только риэлтерами. Кроме того, Министерство юстиции выражает готовность рассмотреть предложения по детализации перечня тарифицируемых риэлтерских услуг.

Бородуля В.А. предложил исключить особый статус государственных риэлтерских организаций и ввести для них равное требование о лицензировании. Данное предложение также было поддержано иными участниками заседания.

Хиль М.А., Старовойтов Н.М., Науменко В.П. отметили, что государственные риэлтерские организации соблюдают все прочие требования, предъявляемые к риэлтерской деятельности.

Самкин И.В. обратил внимание, что деятельность государственных риэлтерских организаций не может быть приостановлена в связи с приостановлением либо отзывом лицензии и в этом существенное различие.

Старовойтов Н.М. отметил, что для введения общего лицензирования потребуются корректировка Указа Президента Республики Беларусь от 1 сентября 2010 г. № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Отмена лицензирования для риэлтерских организаций повлечет пересмотр их правового статуса и существенное сокращение предоставленных на сегодняшний день полномочий.

Бородуля В.А. заявил, что неравное лицензирование является в первую очередь нарушением Конституции Республики Беларусь и его требуется устранить независимо от соблюдения иных требований.

Юрения С.П. высказалась, что поддерживает корректировки, касающиеся размещения рекламы, а также отметила вероятность того, что наличие предельных тарифов приведет к конкуренции.

При этом полагает, что в вопросе отмены тарифов следует действовать постепенно и принимать решения на основании практики применения предлагаемых изменений в сфере регулирования цен на риэлтерские услуги.

По итогам обсуждения информация, высказанная участниками заседания по проектам Указа Президента Республики Беларусь «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» и постановления Совета Министров Республики Беларусь «О тарифах на риэлтерские услуги и порядке их оплаты», принята к сведению для продолжения работы над проектами и их доработки, а также в целом поддержан подход о сохранении тарифов на риэлтерские услуги в базовых величинах.

По третьему вопросу повестки дня выступила Недерева-Архипец Т.Н., которая довела до участников заседания основные цели ведения электронного реестра договоров: цифровая трансформация риэлтерской деятельности в рамках проводимой в Республике Беларусь политики по переходу к цифровой экономике, отказ от письменной формы книги регистрации договоров, улучшение качества оказываемых услуг, получение информации, необходимой для оказания риэлтерских услуг, исключение коррупционных проявлений, обеспечение Министерству юстиции доступа к информации в целях мониторинга цен на услуги риэлтерских организаций и контроля деятельности риэлтерских организаций.

По мнению докладчика реестр должен обеспечить новые возможности для риэлтерского сообщества в части хранения и доступа к соответствующей информации.

Старовойтов Н.М. отметил, что для целей деятельности Министерства юстиции необходимость доступа к такой информации отсутствует. Существующего в настоящее время правового регулирования достаточно, так как у государства нет цели непрерывно контролировать кого-либо, а также отсутствует возможность постоянно поддерживать этот ресурс в актуальном состоянии. Кроме того, для придания электронному реестру договоров статуса государственного информационного ресурса (ГИР) требуется соблюдение определенных требований, том числе в отношении условий доступа, в частности к договорам других риэлтерских организаций.

Кроме того остаются открытыми вопросы о финансировании и сопровождении данного информационного ресурса для обеспечения поддержания его в актуальном состоянии.

При этом информация из других ГИР может быть получена напрямую без посредничества электронного реестра договоров.

Чернушевич В.Г. высказался против введения электронного реестра договоров, поскольку полагает, что наличие реестра может создать предпосылки для недобросовестной конкуренции. При этом он предложил сохранить действующий порядок ведения книги регистрации договоров.

Карягин В.Н. отметил, что ведение реестра и поддержание его актуального состояния проблематичны, так как технические возможности не позволяют обеспечить четкую работу уже существующих систем, в частности в сфере защиты информации.

Хиль М.А. высказался, что вопрос о придании электронному реестру договоров статуса государственного информационного ресурса требует дополнительной правовой проработки, в том числе в части финансирования сопровождения электронного реестра договоров и возможности для его интеграции с другими ГИР.

Недерева-Архипец Т.Н. предложила концептуально закрепить направление на цифровую трансформацию на законодательном уровне.

Хиль М.А. отметил, что именно для этого необходима правовая проработка вопроса и его обоснование, и кроме того это предложение не относится к предмету правового регулирования рассматриваемых проектов нормативных правовых актов.

По итогам обсуждения информация по вопросам введения электронного реестра договоров принята к сведению.

Заместитель председателя

Секретарь



М.А. Хиль

О.М. Липик