



УКАЗ

ГЛАВЫ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении Правил осуществления риелторской деятельности

В целях осуществления мер по обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности, борьбе с общественно опасными явлениями в сфере посреднической деятельности на рынке сделок с недвижимостью, руководствуясь статьями 59, 60 Конституции Донецкой Народной Республики, частью 4 статьи 8 Закона Донецкой Народной Республики от 07 августа 2015 года № 72-ІНС «О нормативных правовых актах»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Правила осуществления риелторской деятельности (прилагаются).
2. Пункт 1.4 Правил осуществления риелторской деятельности вступает в силу по истечении трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Указа.
3. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава
Донецкой Народной Республики



Д.В. Пушилин

г. Донецк

«23» января 2020 года

№ 6

УТВЕРЖДЕНЫ

Указом Главы
Донецкой Народной Республики
от «13» января 2020 г. № 6

ПРАВИЛА осуществления риелторской деятельности

I. Общие положения

1.1. Правила осуществления риелторской деятельности (далее – Правила) определяют требования к оказанию риелторских услуг на рынке сделок с недвижимостью.

1.2. Действие настоящих Правил не распространяется на правоотношения, связанные с:

1) отчуждением недвижимого имущества, которое является государственной или муниципальной собственностью;

2) операциями с недвижимым имуществом (продажа, покупка, аренда и прочее), которые осуществляются собственниками или пользователями такого имущества самостоятельно;

3) продажей арестованного недвижимого имущества и (или) недвижимого имущества, являющегося предметом налогового залога.

1.3. Для целей настоящих Правил под риелторской деятельностью понимается посредническая деятельность юридических лиц и физических лиц – предпринимателей по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи, мены, аренды, а также иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и биржевых торгов), в том числе:

1) консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;

2) предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

3) подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;

4) организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;

5) помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Услуги, указанные в настоящем пункте, составляющие риелторскую деятельность, являются риелторскими услугами.

1.4. Осуществление риелторской деятельности допускается исключительно при наличии действующего сертификата субъекта риелторской деятельности, выданного Министерством юстиции Донецкой Народной Республики (далее – Министерство юстиции).

1.5. Субъекты риелторской деятельности вправе дополнительно осуществлять исключительно следующие виды деятельности:

1) рекламную деятельность в сфере недвижимости в соответствии с требованиями Закона Донецкой Народной Республики от 22 декабря 2017 года № 198-ІНС «О рекламе»;

2) практическую деятельность по оценке имущества (предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий и сооружений, а также их неотъемлемых частей), земельных участков, объектов незавершенного строительства) в соответствии с требованиями Закона Донецкой Народной Республики от 10 марта 2017 года № 161-ІНС «Об оценочной деятельности»;

3) издательскую деятельность в сфере недвижимости в соответствии с требованиями Закона Донецкой Народной Республики от 29 июня 2015 года № 59-ІНС «О средствах массовой информации».

1.6. Риелторская деятельность осуществляется в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики, регулирующими правоотношения в

сфере риелторской деятельности, и международными договорами Донецкой Народной Республики.

1.7. Органом исполнительной власти, реализующим государственную политику в сфере риелторской деятельности, а также осуществляющим регулирование, управление и контроль в этой сфере, является Министерство юстиции.

1.8. Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления осуществляют свои полномочия в отношении субъектов риелторской деятельности в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

1.9. В настоящих Правилах применяются следующие основные понятия:

1) агент по операциям с недвижимостью – работник субъекта риелторской деятельности, не имеющий квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью, который оказывает от имени субъекта риелторской деятельности отдельные риелторские услуги, перечень которых определен настоящими Правилами;

2) база данных объектов недвижимости – представленная в объективной форме совокупность самостоятельных материалов, содержащих сведения относительно объектов недвижимости и подлежащих охране в соответствии с Законом Донецкой Народной Республики от 07 августа 2015 года № 71-ІНС «Об информации и информационных технологиях»;

3) потребитель риелторских услуг – юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение обратиться за оказанием риелторских услуг либо которому субъект риелторской деятельности оказывает риелторские услуги (далее – потребитель);

4) риелтор – физическое лицо, имеющее квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающее риелторские услуги;

5) специалист по риелторской деятельности – риелтор, а также агент по операциям с недвижимостью;

б) субъекты риелторской деятельности – юридические лица и физические лица – предприниматели, получившие сертификат субъекта риелторской деятельности и осуществляющие риелторскую деятельность.

1.10. Понятие «риелтор», а также производные от него понятия разрешается использовать в наименованиях и рекламе только тех юридических и физических лиц – предпринимателей, которые осуществляют свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

II. Требования к субъекту риелторской деятельности

2.1. Юридическое лицо – субъект риелторской деятельности должен иметь:

- 1) свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- 2) сертификат субъекта риелторской деятельности;
- 3) журнал регистрации договоров на оказание риелторских услуг;
- 4) документ, устанавливающий стоимость оказываемых услуг;
- 5) помещение, соответствующее требованиям настоящих Правил;
- 6) штат, соответствующий требованиям пункта 2.4 настоящих Правил;
- 7) базу данных объектов недвижимости.

2.2. Физическое лицо – предприниматель – субъект риелторской деятельности должен иметь:

- 1) свидетельство о государственной регистрации физического лица – предпринимателя;
- 2) сертификат субъекта риелторской деятельности;
- 3) квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью;

- 4) журнал регистрации договоров на оказание риелторских услуг;
- 5) документ, устанавливающий стоимость оказываемых услуг;
- 6) помещение, соответствующее требованиям настоящих Правил;
- 7) базу данных объектов недвижимости.

2.3. Помещение для оказания риелторских услуг должно соответствовать следующим требованиям:

1) являться нежилым помещением, находящимся в собственности или пользовании субъекта риелторской деятельности на законных основаниях, а также соответствовать санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям пожарной безопасности, установленным нормативными правовыми актами;

2) быть защищенным от несанкционированного доступа путем усиления входных дверей (решетки и (или) бронирование) и оконных проемов (решетки и (или) рольставни), а также быть оснащенным устройствами противопожарной и охранной сигнализаций (договоры на обслуживание данных видов сигнализаций должны быть заключены с организациями, имеющими право на предоставление таких видов услуг);

3) быть обеспеченным сейфом или металлическим шкафом для хранения печатей, штампов, договоров на оказание риелторских услуг и документов потребителей;

4) быть оснащенным техническими средствами для подготовки документов;

5) у входа в помещение, которое используется субъектом риелторской деятельности, должна находиться информационная вывеска с указанием наименования субъекта риелторской деятельности и графика его работы.

2.4. Штат юридического лица – субъекта риелторской деятельности должен включать не менее одного риелтора, при этом количество агентов по операциям с недвижимостью, состоящих в штате субъекта риелторской деятельности, не может превышать количество риелторов более чем в три раза.

2.5. Физическое лицо – предприниматель – субъект риелторской деятельности должен оказывать риелторские услуги лично (за исключением риелторских услуг, предусмотренных пунктом 2.11 настоящих Правил), при этом в трудовых отношениях с ним могут состоять не более трех агентов по операциям с недвижимостью.

2.6. Субъекты риелторской деятельности обязаны утверждать численность и штат работников, на основании которых заключаются трудовые договоры. Специалисты по риелторской деятельности не вправе работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других субъектах риелторской деятельности.

2.7. Субъект риелторской деятельности должен обеспечить каждого специалиста по риелторской деятельности удостоверением, которое является документом, удостоверяющим его полномочия. Оказание риелторских услуг специалистами по риелторской деятельности должно осуществляться только при наличии удостоверения.

2.8. При оказании риелторских услуг специалист по риелторской деятельности должен иметь при себе удостоверение и предъявлять его по первому требованию потребителя, уполномоченных должностных лиц государственных органов, которые в пределах своей компетенции осуществляют контроль риелторской деятельности, а также государственному регистратору и нотариусу в случае, если оказание услуг связано с представлением интересов потребителя у вышеуказанных лиц.

2.9. Порядок выдачи, использования и аннулирования удостоверений утверждается Министерством юстиции.

2.10. Агенты по операциям с недвижимостью вправе оказывать от имени субъекта риелторской деятельности исключительно следующие риелторские услуги:

1) предоставление потребителю информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

2) подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости.

2.11. Кроме риелторских услуг, предусмотренных пунктом 2.10 настоящих Правил, агент по операциям с недвижимостью по поручению риелтора вправе выполнять следующие функции:

1) помощь риелтору в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

2) подбор информации о спросе и предложении на объекты недвижимости в соответствии с пожеланиями потребителя из базы данных объектов недвижимости и предоставление отобранной информации потребителю;

3) ознакомление потребителя с характеристиками строящихся объектов недвижимости, имеющимися в базе данных объектов недвижимости, при подборе варианта сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;

4) предварительный осмотр объекта недвижимости потребителя, в том числе в целях выявления возможных недостатков;

5) подготовка материалов для размещения информации об объекте недвижимости в печатных и других изданиях от имени субъекта риелторской деятельности;

6) согласование времени и порядка осмотра объекта недвижимости;

7) информирование потребителей о ходе подготовки сделки, сроках действия договоров и при необходимости согласование продления срока их действия;

8) согласование с потребителями времени и порядка нотариального удостоверения сделки с объектом недвижимости;

9) ведение делопроизводства по сделке.

III. Права, обязанности и ответственность субъектов риелторской деятельности

3.1. Субъекты риелторской деятельности во время осуществления риелторской деятельности имеют право:

1) оказывать в установленном порядке риелторские услуги;

2) для осмотра объекта недвижимого имущества с разрешения собственника объекта недвижимости либо другого уполномоченного собственником лица иметь доступ к объекту недвижимости, который является предметом договора на оказание риелторских услуг, а также доступ к документам и другой информации, необходимой для заключения сделки;

3) отказаться от предоставления риелторских услуг в случае непредоставления потребителем информации, необходимой для оказания риелторских услуг, а также в случае возникновения обстоятельств, препятствующих осуществлению риелторской деятельности;

4) рекламировать свою деятельность и объекты недвижимости, в отношении которых предоставляются риелторские услуги.

3.2. Субъекты риелторской деятельности обязаны:

1) выполнять требования настоящих Правил и других нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере риелторской деятельности, а также выполнять требования законодательства Донецкой Народной Республики в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;

2) не разглашать информацию, полученную в процессе предоставления риелторских услуг, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Донецкой Народной Республики;

3) всеми возможными законными способами способствовать потребителям в реализации ими своих прав и законных интересов;

4) не препятствовать уполномоченным должностным лицам Министерства юстиции, Министерства внутренних дел Донецкой Народной Республики, Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики в проведении проверок, получении доступа к информационным системам и базам данных или в осуществлении ими иных действий, предусмотренных законодательством Донецкой Народной Республики;

5) предоставлять уполномоченным должностным лицам Министерства юстиции, Министерства внутренних дел Донецкой Народной Республики, Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики необходимые для проведения проверок документы, достоверную информацию, в том числе письменные пояснения своих наемных работников, выполнять законные распоряжения или требования указанных должностных лиц при исполнении ими служебных полномочий;

6) ежегодно до 20 февраля года, следующего за отчетным, предоставлять информацию о своей деятельности в порядке, определенном Министерством юстиции;

7) осуществлять внутренний контроль соблюдения требований настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере риелторской деятельности;

8) не допускать нарушений прав и законных интересов сторон сделки с недвижимостью;

9) не вступать с потребителями в договорные отношения, условия которых устанавливают ограничения или допускают какую-либо дискриминацию относительно сторон сделки с недвижимостью;

10) обеспечивать правовую защиту интересов потребителя путем информирования его о нормативных правовых актах, касающихся рынка недвижимости, составления проектов договоров по сделкам с объектами недвижимости, разъяснения прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий заключенных им сделок;

11) предоставлять потребителю достоверную информацию о предмете сделки, в том числе о правах третьих лиц на объект недвижимости;

12) предоставлять ответы на письменные обращения потребителей и других лиц в сроки, предусмотренные Законом Донецкой Народной Республики от 20 февраля 2015 года № 13-ІНС «Об обращениях граждан»;

13) обеспечивать ведение архива исполненных договоров на оказание риелторских услуг и хранение таких договоров не менее трех лет с даты исполнения, расторжения или окончания срока его действия;

14) обеспечивать хранение полученных от потребителей документов во время осуществления риелторской деятельности, а после предоставления риелторских услуг передавать такие документы потребителям;

15) не использовать свои полномочия во вред потребителю, которому и в интересах которого предоставляются риелторские услуги;

16) разместить в помещении, предназначенном для осуществления риелторской деятельности, в доступном для обозрения месте текст настоящих Правил, документ, содержащий информацию о стоимости риелторских услуг, копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица или физического лица – предпринимателя, копию сертификата субъекта риелторской деятельности, копию(-и) квалификационных свидетельств специалистов по торговле недвижимостью и по требованию потребителя предъявлять их оригиналы;

17) выполнять предписание об устранении выявленных нарушений, вынесенное Министерством юстиции.

IV. Отношения с потребителями

4.1. Предоставление потребителям риелторских услуг осуществляется субъектом риелторской деятельности исключительно на основании договора на оказание риелторских услуг, заключаемого в письменной форме, кроме случаев оказания риелторских услуг, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 1.3 настоящих Правил.

4.2. До подписания договора на оказание риелторских услуг субъект риелторской деятельности обязан ознакомить потребителя с документом, содержащим информацию о стоимости риелторских услуг, проектом договора на оказание риелторских услуг, а также предоставить необходимые консультационные услуги и информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости.

4.3. При возникновении обстоятельств, при которых субъект риелторской деятельности не вправе осуществлять риелторскую деятельность, он обязан не позднее дня, следующего за днем, когда ему стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя. Возникновение таких обстоятельств является основанием для расторжения договора на оказание риелторских услуг.

4.4. В случае если после заключения договора на оказание риелторских услуг выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от субъекта риелторской деятельности, субъект риелторской деятельности обязан не позднее дня, следующего за днем, когда ему стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя. Выявление таких обстоятельств является основанием для изменения или расторжения договора на оказание риелторских услуг.

4.5. Субъект риелторской деятельности не вправе заключать договор на оказание риелторских услуг, если его исполнение будет препятствовать исполнению другого ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимости.

4.6. В случае расторжения договора на оказание риелторских услуг при обстоятельствах, указанных в пунктах 4.3, 4.4 настоящих Правил, субъект риелторской деятельности обязан возвратить потребителю средства, полученные в качестве платы за оказание риелторских услуг, за исключением средств, фактически израсходованных субъектом риелторской деятельности в связи с исполнением расторгнутого договора, а также документы, ранее предоставленные потребителем, собранные и (или) подготовленные субъектом риелторской деятельности.

4.7. Споры относительно расчетов по договору на оказание риелторских услуг, возврата средств, возмещения убытков и компенсации морального вреда разрешаются в судебном порядке.

4.8. Представляя интересы продавца в сделке, субъект риелторской деятельности не имеет права назначать цену объекта недвижимости, отличную от цены, назначенной продавцом такого объекта недвижимости.

Любое изменение цены должно быть согласовано с потребителем в договоре.

4.9. Субъект риелторской деятельности вправе рекламировать исключительно свою деятельность. Реклама субъекта риелторской деятельности не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей.

4.10. Субъект риелторской деятельности вправе рекламировать или иным образом размещать информацию об объекте недвижимости

исключительно с согласия потребителя после заключения договора на оказание риелторских услуг.

4.11. Субъект риелторской деятельности после заключения договора на оказание риелторских услуг с потребителем, который является приобретателем объекта недвижимости, обязан на срок, указанный в этом договоре, прекратить размещать информацию об объекте и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими потребителями.

4.12. В случае исполнения или истечения срока действия договора на оказание риелторских услуг потребителю не позднее одного дня, следующего за днем предъявления соответствующего требования и оплаты фактически оказанных услуг, возвращаются документы, ранее предоставленные потребителем субъекту риелторской деятельности.

4.13. Документы, собранные и (или) подготовленные субъектом риелторской деятельности в соответствии с договором на оказание риелторских услуг, передаются потребителю в сроки, установленные в таком договоре.

4.14. Потребители имеют право:

1) знакомиться с сертификатом субъекта риелторской деятельности, квалификационными свидетельствами и идентификационными удостоверениями агентов по операциям с недвижимостью, а также с документом, содержащим информацию о стоимости риелторских услуг;

2) получать от субъекта риелторской деятельности всю необходимую информацию о сделке и ее последствиях;

3) обращаться в Министерство юстиции по вопросам нарушения субъектом риелторской деятельности требований настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере риелторской деятельности;

4) требовать расторжения договора на оказание риелторских услуг в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения субъектом риелторской деятельности его условий;

5) в установленном законом порядке требовать возмещения убытков и компенсации морального вреда, причиненных расторжением договора

на оказание риелторских услуг по вине субъекта риелторской деятельности;

б) получать в письменной или устной форме от субъекта риелторских услуг информацию об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки;

7) пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

4.15. Потребители обязаны:

1) выполнять свои обязанности по договору на оказание риелторских услуг без причинения вреда третьим лицам и их имуществу;

2) согласно условиям договора на оказание риелторских услуг предоставлять субъекту риелторской деятельности необходимые документы, которые содержат достоверные сведения об объекте недвижимости, о собственнике и правах на объект недвижимости других лиц;

3) своевременно оплачивать фактически оказанные риелторские услуги согласно условиям договора на оказание риелторских услуг;

4) возмещать субъекту риелторской деятельности расходы, связанные с оказанием риелторских услуг, если это предусмотрено договором на оказание риелторских услуг.

4.16. Невыполнение потребителем обязанностей, предусмотренных подпунктом 2 пункта 4.15 настоящих Правил, освобождает субъекта риелторской деятельности от ответственности за вред, причиненный потребителю или третьим лицам вследствие правомерных действий субъекта риелторской деятельности, которые он осуществлял на основании информации и документов, предоставленных ему потребителем.

V. Требования к договору на оказание риелторских услуг

5.1. По договору на оказание риелторских услуг субъект риелторской деятельности обязуется предоставить потребителю риелторские услуги, а потребитель обязуется принять и оплатить выполненные риелтором услуги.

Виды и объем услуг определяются потребителем в договоре на оказание риелторских услуг.

5.2. Договор на оказание риелторских услуг между субъектом риелторской деятельности и потребителем заключается в письменной форме (кроме случаев, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 1.3 настоящих Правил) не менее чем в двух экземплярах. Один из них выдается потребителю, второй остается у субъекта риелторской деятельности.

5.3. Договор на оказание риелторских услуг должен содержать:

1) полное наименование субъекта риелторской деятельности и потребителя (для юридических лиц), фамилию, имя, отчество субъекта риелторской деятельности (для физических лиц – предпринимателей), фамилию, имя, отчество потребителя (для физических лиц);

2) номер сертификата субъекта риелторской деятельности, дату его выдачи;

3) предмет договора с указанием полного перечня риелторских услуг, оказываемых потребителю;

4) полномочия субъекта риелторской деятельности при представлении интересов потребителя перед третьими лицами;

5) права и обязанности субъекта риелторской деятельности и потребителя;

6) стоимость и порядок оплаты риелторских услуг;

7) сроки предоставления риелторских услуг;

8) порядок возврата средств и возмещения расходов в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору либо расторжения договора;

9) условия расторжения договора;

10) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;

11) порядок разрешения споров, которые могут возникнуть во время предоставления риелторских услуг;

12) условия обеспечения конфиденциальности информации, полученной во время предоставления риелторских услуг;

13) обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные), при которых ответственность сторон не наступает.

5.4. Договор на оказание риелторских услуг подписывается потребителем и субъектом риелторской деятельности (руководителем субъекта риелторской деятельности) и регистрируется в день его подписания в журнале регистрации договоров на оказание риелторских услуг.

Инструкция по ведению журнала регистрации договоров на оказание риелторских услуг утверждается Министерством юстиции.

5.5. При оказании отдельных видов риелторских услуг в договоре на оказание риелторских услуг дополнительно должны быть отражены:

1) при наличии обязательства субъекта риелторской деятельности выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимости:

описание объекта недвижимости и указание его ориентировочной стоимости (в случае если потребитель является собственником объекта);

требования к объекту недвижимости (в случае если потребитель является приобретателем прав на объект) с обязательным указанием предполагаемого месторасположения объекта недвижимости, количества комнат (в том числе изолированных), предполагаемой площади (общей, жилой), ориентировочной и предельной стоимости объекта;

порядок осмотра объекта недвижимости (обеспечение транспортом для доставки потребителя к месту осмотра и другое);

2) при наличии обязательства субъекта риелторской деятельности выполнить подготовку документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости:

порядок осуществления платежей (государственная пошлина, платежи за регистрацию прав, изготовление технической документации и другие) при осуществлении сделки с недвижимостью;

сроки, необходимые для удостоверения и регистрации сделки с недвижимостью;

3) при наличии обязательства субъекта риелторской деятельности осуществить сбор и (или) подготовку документов – сроки передачи таких документов потребителю;

4) в случае если потребитель передает субъекту риелторской деятельности документы, перечень таких документов указывается в договоре на оказание риелторских услуг.

5.6. В договоре на оказание риелторских услуг могут быть предусмотрены также другие условия в соответствии с гражданским законодательством Донецкой Народной Республики.

VI. Порядок оказания риелторских услуг

6.1. Информация о спросе и предложении на объекты недвижимости, их стоимости, предоставляемая субъектом риелторской деятельности при оказании консультационных услуг потребителю, должна быть достоверной.

6.2. При заключении договора на оказание риелторских услуг, содержащего обязательство субъекта риелторской деятельности осуществить подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, субъект риелторской деятельности в течение оговоренного в договоре срока обеспечивает внесение пожеланий потребителя в базу данных объектов недвижимости. Пожелания потребителя после внесения в базу данных объектов недвижимости с согласия потребителя выставляются в качестве предложения для заинтересованных лиц. Порядок формирования базы данных объектов недвижимости и предоставления предложений для заинтересованных лиц определяется субъектом риелторской деятельности самостоятельно.

6.3. Предлагая объекты недвижимости, субъект риелторской деятельности должен предоставить описание, необходимое для получения наиболее полного представления потребителя об объекте недвижимости. Потребителю предоставляется возможность оперативного выбора

объектов недвижимости в соответствии с его пожеланиями из базы данных объектов недвижимости.

6.4. При осмотре объекта недвижимости субъект риелторской деятельности должен предупредить потребителя о наличии недостатков объекта недвижимости, если таковые имеются и о них стало известно субъекту риелторской деятельности.

6.5. Субъект риелторской деятельности после подбора варианта сделки с недвижимостью для исключения разногласий может (по желанию потребителей) организовать подписание договора о намерении заключения сделки (предварительного договора).

6.6. В случае если сделка с недвижимостью подлежит обязательному нотариальному удостоверению или если стороны договорились о нотариальном удостоверении сделки, субъект риелторской деятельности с участием нотариуса и потребителя согласовывает дату нотариального удостоверения сделки и к этому времени обеспечивает предоставление нотариусу всех необходимых документов.

VII. Результаты и документы, подтверждающие выполнение условий договора на оказание риелторских услуг

7.1. Результатом оказания услуг субъектом риелторской деятельности является:

1) при посредничестве в купле-продаже (мене) объекта недвижимости – заключение соответствующего договора, переход права собственности на объект недвижимости, подтвержденный государственной регистрацией, и акт приема-передачи оказанных услуг;

2) при посредничестве в аренде (найме) объекта недвижимости – заключение договора аренды (найма) объекта недвижимости, вступление арендатора (нанимателя) в пользование объектом, подтвержденное актом приема-передачи объекта аренды (найма) арендатору, а также регистрацией договора аренды (найма) объекта недвижимости в случаях, установленных законодательством Донецкой Народной Республики для данного вида сделок, подтвержденные актом приема-передачи оказанных услуг;

3) при оказании других риелторских услуг – получение риелторских услуг потребителем, подтвержденное актом приема-передачи оказанных услуг.

7.2. Акт приема-передачи оказанных услуг должен содержать дату составления, полное наименование субъекта риелторской деятельности и потребителя (для юридических лиц), фамилию, имя, отчество субъекта риелторской деятельности (для физических лиц – предпринимателей), фамилию, имя, отчество потребителя (для физических лиц), реквизиты договора на оказание риелторских услуг, во исполнение которого он составляется, перечень фактически предоставленных риелторских услуг, их стоимость и подписи сторон (скрепленные печатями при их наличии).

VIII. Конфиденциальность информации

8.1. Субъект риелторской деятельности обязан обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в процессе предоставления риелторских услуг потребителю.

8.2. Обязанность соблюдения конфиденциальности остается в силе после завершения отношений между субъектом риелторской деятельности и потребителем.

8.3. Соблюдение конфиденциальности информации предполагает ее неразглашение без согласия потребителя, а также обязанность не использовать эту информацию в личных целях или в интересах третьей стороны.

8.4. Без согласия потребителя субъект риелторской деятельности вправе предоставлять сведения по запросам суда, прокуратуры в связи с находящимися в их производстве делами, правоохранительных органов – по материалам и уголовным делам, находящимся в их производстве, нотариусов – для совершения нотариальных действий, а также по запросам Министерства юстиции и в иных случаях, предусмотренных законодательством Донецкой Народной Республики.

8.5. Требования о сохранении конфиденциальности информации распространяются на:

1) все материалы и документы как на бумажных, так и на электронных носителях, собранные и (или) подготовленные субъектом риелторской деятельности в процессе исполнения договора на оказание

риелторских услуг, сведения, полученные субъектом риелторской деятельности от потребителя, в том числе при оказании ему консультационных услуг;

2) информацию о потребителе, ставшую известной субъекту риелторской деятельности в процессе осуществления риелторской деятельности;

3) сведения, связанные с коммерческой деятельностью потребителя, составляющие коммерческую тайну, доступ к которым ограничен в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики;

4) информацию об объектах недвижимости, правах на них;

5) другую информацию, имеющую конфиденциальный характер.

8.6. В целях соблюдения конфиденциальности информации субъект риелторской деятельности должен:

1) обеспечивать сохранность документов потребителя, исключив к ним доступ посторонних лиц;

2) осуществлять консультирование потребителя и проводить с ним переговоры в отсутствие посторонних лиц.

8.7. Документы, свидетельствующие о намерении потребителя совершить сделку с недвижимостью, а также другие документы потребителя должны храниться в сейфе или ином месте, исключающем доступ посторонних лиц. Доступ к этим документам должны иметь исключительно специалисты по риелторской деятельности для выполнения работы в соответствии с их обязанностями, а также лица, уполномоченные подписывать договор на оказание риелторских услуг.

IX. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью

9.1. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью является документом, подтверждающим необходимый профессиональный уровень подготовки физического лица для осуществления риелторской деятельности на территории Донецкой Народной Республики.

9.2. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью может быть выдано лицу, успешно сдавшему квалификационный экзамен.

9.3. Не имеют права на получение квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью и не допускаются к сдаче квалификационного экзамена лица:

1) признанные в установленном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными;

2) в отношении которых получена письменная информация от Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики о наличии препятствий к осуществлению лицом посреднических услуг по сделкам с недвижимостью;

3) в отношении которых в течение одного года, предшествовавшего дню обращения за получением квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью, было принято решение об аннулировании квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью.

9.4. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью является бессрочным. В случаях, установленных настоящими Правилами, действие квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью может быть прекращено.

9.5. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью выдается Министерством юстиции на основании соответствующего решения Квалификационно-дисциплинарной комиссии риелторов в течение 14 календарных дней со дня принятия такого решения.

9.6. Порядок выдачи и форма квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью, в том числе основания для его переоформления, а также порядок выдачи дубликата утверждается Министерством юстиции.

Х. Профессиональная подготовка риелторов

10.1. Профессиональная подготовка лиц, которые намерены осуществлять деятельность в сфере оказания риелторских услуг,

осуществляется путем реализации организациями, которые соответствуют требованиям пункта 10.2 настоящих Правил, образовательных программ в сфере риелторских услуг или путем стажировки на протяжении одного года в составе субъекта риелторской деятельности.

10.2. Реализовывать образовательные программы в сфере риелторских услуг имеет право организация, осуществляющая образовательную деятельность и соответствующая следующим требованиям:

1) предоставляет услуги в сфере высшего образования;

2) осуществляет подготовку или повышение квалификации по направлению подготовки 40.00.00 «Юриспруденция», 38.00.00 «Экономика и управление»;

3) имеет действующую государственную аккредитацию по одному из указанных направлений (специальностей);

4) включена в Перечень организаций, осуществляющих образовательную деятельность в сфере риелторских услуг.

10.3. Профессиональная подготовка лиц, которые намерены осуществлять деятельность в сфере риелторских услуг, осуществляется в соответствии с программами подготовки по получению знаний в сфере риелторских услуг или в соответствии с порядком прохождения стажировки в составе субъекта риелторской деятельности.

10.4. Порядок ведения Перечня организаций, осуществляющих образовательную деятельность в сфере риелторских услуг, в том числе требования к организациям, осуществляющим образовательную деятельность, а также порядок прохождения стажировки в составе субъекта риелторской деятельности утверждается Министерством юстиции.

10.5. Риелторы обязаны не реже одного раза в три года повышать квалификацию по программе повышения квалификации и уведомлять Министерство юстиции путем направления копии соответствующего документа.

По результатам повышения квалификации организацией, осуществляющей образовательную деятельность, риелтору выдается соответствующий документ.

10.6. Лицо, которое намерено осуществлять деятельность в сфере оказания риелторских услуг, риелтор проходит обучение и повышают квалификацию на основании договора, заключенного с организацией, осуществляющей образовательную деятельность.

XI. Квалификационный экзамен

11.1. Для определения уровня профессиональной подготовки лица, имеющего намерение получить квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, проводится квалификационный экзамен.

11.2. К сдаче квалификационного экзамена допускается:

1) гражданин Донецкой Народной Республики, имеющий среднее профессиональное и (или) высшее профессиональное образование, получивший документ о прохождении профессиональной подготовки в соответствии с программой подготовки к осуществлению риелторской деятельности;

2) гражданин Донецкой Народной Республики, имеющий среднее профессиональное и (или) высшее профессиональное образование, получивший положительную рекомендацию по результатам прохождения стажировки в составе субъекта риелторской деятельности;

3) гражданин Донецкой Народной Республики, имеющий высшее профессиональное юридическое или экономическое образование и стаж работы не менее трех лет по специальности, соответствующей образованию.

11.3. Решение о допуске или об отказе в допуске к сдаче квалификационного экзамена принимается Квалификационно-дисциплинарной комиссией риелторов.

11.4. Проведение квалификационного экзамена у лиц, имеющих намерение получить квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, и принятие решения о выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле

недвижимостью или об отказе в выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью по результатам его проведения осуществляется Квалификационно-дисциплинарной комиссией риелторов.

11.5. Порядок проведения квалификационного экзамена у лиц, имеющих намерение получить квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, в том числе перечень документов, подаваемых для допуска к сдаче квалификационного экзамена, утверждается Министерством юстиции.

11.6. Лицо, в отношении которого принято решение об отказе в выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью в связи с отрицательным результатом сдачи экзамена, может быть допущено к сдаче квалификационного экзамена повторно не ранее чем через 6 месяцев.

11.7. Решение Квалификационно-дисциплинарной комиссии риелторов об отказе в выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью может быть обжаловано в суд в течение 30 дней со дня получения уведомления о принятом решении.

ХII. Квалификационно-дисциплинарная комиссия риелторов

12.1. Квалификационно-дисциплинарная комиссия риелторов (далее – Комиссия) создается при Министерстве юстиции в целях проведения квалификационного экзамена у лиц, имеющих намерение получить квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, принятия решений о выдаче квалификационных свидетельств специалиста по торговле недвижимостью и сертификатов субъектов риелторской деятельности, а также иных решений, предусмотренных настоящими Правилами.

12.2. Комиссия формируется по следующим нормам представительства:

от Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики – один представитель;

от Министерства внутренних дел Донецкой Народной Республики – один представитель;

от Министерства юстиции – три представителя;

от саморегулируемой организации риелторов – два представителя.

12.3. Представители Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики, Министерства внутренних дел Донецкой Народной Республики, саморегулируемой организации риелторов делегируются в состав Комиссии и отзываются из ее состава путем предоставления Министерству юстиции официального письменного уведомления (приказа/распоряжения/письма).

12.4. Положение о Комиссии, в том числе порядок формирования состава и порядок осуществления деятельности, утверждается Министерством юстиции.

XIII. Прекращение действия и аннулирование квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью

13.1. Действие квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью прекращается:

1) на основании соответствующего письменного заявления обладателя квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью;

2) в случае смерти, признания недееспособным, ограниченно дееспособным, признания безвестно отсутствующим, объявления умершим обладателя квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью;

3) в случае если лицо, в отношении которого Комиссией принято решение о выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью, не обратилось за его получением в Министерство юстиции в течение 6 месяцев со дня принятия соответствующего решения;

4) при аннулировании квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью на основании решения Комиссии.

13.2. Решение о прекращении действия квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью по основаниям, предусмотренным подпунктами 1–3 пункта 13.1 настоящих Правил, принимается Комиссией.

В случае принятия Комиссией решения об аннулировании квалификационного свидетельства специалиста по торговле

недвижимостью последующее принятие Комиссией решения о прекращении действия такого квалификационного свидетельства не требуется.

13.3. Квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью аннулируется на основании решения Комиссии в случае:

1) выдачи квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью на основании предоставленных заявителем недостоверных сведений, необходимых (имеющих значение) для принятия решения о выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью;

2) вынесения риелтору Комиссией более двух предупреждений в течение 12 месяцев подряд за нарушение требований настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере риелторской деятельности;

3) непредоставления в Министерство юстиции документов, подтверждающих повышение квалификации, в сроки, предусмотренные пунктом 10.6 настоящих Правил;

4) вынесения в отношении риелтора обвинительного приговора суда, вступившего в законную силу;

5) вынесения судебного решения о применении в отношении риелтора принудительных мер медицинского характера, вступившего в законную силу.

13.4. Решение Комиссии об аннулировании квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью может быть обжаловано в суд в течение 30 дней со дня получения уведомления о принятом решении.

XIV. Сертификат субъекта риелторской деятельности

14.1. Сертификат субъекта риелторской деятельности является документом, удостоверяющим право на осуществление риелторской деятельности.

14.2. Сертификат субъекта риелторской деятельности выдается Министерством юстиции на основании соответствующего решения

Комиссии в течение 14 календарных дней со дня принятия такого решения.

14.3. Порядок выдачи и форма сертификата субъекта риелторской деятельности, в том числе перечень документов, подаваемых для его выдачи, основания для его переоформления, выдачи дубликата, утверждаются Министерством юстиции.

14.4. Сертификат субъекта риелторской деятельности выдается сроком на 3 года.

14.5. Осуществление риелторской деятельности без действующего сертификата субъекта риелторской деятельности не допускается.

XV. Аннулирование сертификата субъекта риелторской деятельности

15.1. Сертификат субъекта риелторской деятельности аннулируется решением Комиссии в случае:

1) поступления в Министерство юстиции заявления субъекта риелторской деятельности об аннулировании сертификата субъекта риелторской деятельности;

2) если сертификат субъекта риелторской деятельности выдан на основании предоставленных заявителем недостоверных сведений, необходимых (имеющих значение) для принятия решения о его выдаче;

3) если субъект риелторской деятельности, в отношении которого Комиссией принято решение о выдаче сертификата субъекта риелторской деятельности, не обратился за его получением в Министерство юстиции в течение 6 месяцев со дня принятия соответствующего решения;

4) если юридическое лицо или физическое лицо – предприниматель, имеющее сертификат субъекта риелторской деятельности, прекратил свою деятельность или была отменена его государственная регистрация в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики;

5) прекращения действия квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью (для физических лиц – предпринимателей);

б) вынесения субъекту риелторской деятельности Комиссией более двух предупреждений в течение 12 месяцев подряд за нарушение требований настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в сфере риелторской деятельности;

7) допущения субъектом риелторской деятельности грубых нарушений законодательства Донецкой Народной Республики, регулирующего риелторскую деятельность.

15.2. Министерство юстиции в течение 10 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения об аннулировании сертификата субъекта риелторской деятельности письменно уведомляет об этом лицо, сертификат которого аннулирован, с указанием оснований и даты аннулирования.

15.3. Субъект риелторской деятельности обязан прекратить осуществление риелторской деятельности не позднее дня, следующего за днем получения уведомления об аннулировании сертификата субъекта риелторской деятельности.

15.4. Грубым нарушением законодательства Донецкой Народной Республики, регулирующего риелторскую деятельность, является:

1) передача права на осуществление риелторской деятельности другому юридическому или физическому лицу;

2) оказание риелторских услуг без заключения в письменной форме договора на оказание риелторских услуг, кроме случаев оказания риелторских услуг, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 1.3 настоящих Правил;

3) оказание риелторских услуг агентами по операциям с недвижимостью субъекта риелторской деятельности, не имеющими права оказывать услуги, относящиеся к компетенции риелтора, либо лицами, не состоящими в штате субъекта риелторской деятельности;

4) неисполнение предписания об устранении выявленных нарушений, вынесенного Министерством юстиции;

5) неуведомление Министерства юстиции об устранении нарушений, указанных в предписании об устранении выявленных нарушений;

б) отказ субъекта риелторской деятельности от проведения проверки на предмет соблюдения настоящих Правил.

15.5. Решение Комиссии об аннулировании сертификата субъекта риелторской деятельности может быть обжаловано в суд в течение 30 дней со дня получения уведомления о принятом решении.

XVI. Порядок осуществления контроля

16.1. Контроль соблюдения специалистами по риелторской деятельности и субъектами риелторской деятельности требований настоящих Правил осуществляется путем проведения проверок субъектов риелторской деятельности.

16.2. По видам проверки делятся на плановые и внеплановые, по форме – на выездные и невыездные.

16.3. Плановая проверка проводится не чаще одного раза в год согласно утвержденному Министерством юстиции графику проведения плановых субъектов риелторской деятельности на соответствующего года (далее – график проверок).

16.4. При определении периодичности осуществления плановых проверок учитываются результаты предыдущих проверок.

16.5. График проверок формируется, утверждается Министерством юстиции не позднее чем до 25 числа последнего месяца квартала, который предшествует плановому, и доводится до сведения заинтересованных лиц посредством размещения на официальном сайте Министерства юстиции в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

16.6. Срок проведения плановой проверки не может превышать 15 рабочих дней.

16.7. Плановая проверка проводится в форме выездной проверки, внеплановая проверка может проводиться в форме выездной или невыездной проверки.

16.8. Проверка, не включенная в график проверок, является внеплановой.

16.9. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) неподача или несвоевременная подача субъектом риелторской деятельности документов обязательной отчетности или выявление недостоверной информации в документах обязательной отчетности, поданных субъектом риелторской деятельности;

2) мотивированные обращения физических, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления относительно нарушения субъектом риелторской деятельности и (или) его специалистами по риелторской деятельности требований настоящих Правил;

3) подача субъектом риелторской деятельности заявления о проведении проверки по его желанию;

4) непредоставление субъектом риелторской деятельности письменных пояснений и (или) документов на письменный запрос Министерства юстиции;

5) непредоставление субъектом риелторской деятельности в установленный срок информации об устранении нарушений, указанных в предписании об устранении выявленных нарушений, и ее документального подтверждения или необходимость проверки предоставленной субъектом риелторской деятельности информации об устранении нарушений и ее документального подтверждения.

16.10. Срок проведения выездной проверки не может превышать 7 рабочих дней.

16.11. Для проведения проверки Министерством юстиции издается приказ о проведении проверки, в котором указываются:

1) основание для проведения проверки;

2) вид проверки;

3) состав комиссии по проведению проверки (далее – комиссия);

4) фамилия, имя, отчество физического лица – предпринимателя – субъекта риелторской деятельности или наименование юридического лица

– субъекта риелторской деятельности, относительно которого будет проведена проверка;

5) место проведения проверки;

6) предмет проведения проверки;

7) сроки проведения проверки;

8) другие организационные мероприятия, направленные на обеспечение проведения проверки.

16.12. Для проведения проверки приказом Министерства юстиции создается комиссия в составе не менее трех человек, в которую входят уполномоченные должностные лица Министерства юстиции, Министерства внутренних дел Донецкой Народной Республики, Министерства государственной безопасности Донецкой Народной Республики, и назначается председатель комиссии.

16.13. Местом проведения проверки является:

1) помещение Министерства юстиции (невыездная проверка);

2) помещение, используемое субъектом риелторской деятельности для осуществления деятельности (выездная проверка).

16.14. Место проведения проверки устанавливается Министерством юстиции в соответствии с приказом о ее проведении.

16.15. Субъект риелторской деятельности до дня начала проверки может предложить изменить место проведения проверки, определенное Министерством юстиции в приказе о проведении проверки, на другое место при условии, что проведение проверки в данном месте обеспечит более полное и объективное выяснение вопросов предмета проверки.

16.16. Предметом проведения проверки является соблюдение требований настоящих Правил.

16.17. Повторная проверка по вопросам, которые уже были предметом проверки, не допускается, за исключением случая проведения проверок исполнения предписания об устранении выявленных нарушений.

16.18. На основании приказа Министерства юстиции о проведении проверки оформляется удостоверение на проведение проверки и уведомление о проведении проверки.

16.19. Удостоверение на проведение проверки регистрируется в журнале учета удостоверений на проведение проверок деятельности субъектов риелторской деятельности, который ведется Министерством юстиции. Журнал нумеруется, прошнуровывается и скрепляется печатью.

16.20. В уведомлении о проведении проверки указываются срок проведения проверки, вопросы, которые будут проверены в пределах предмета проверки, перечень документов, которые субъект риелторской деятельности обязан предоставить комиссии для проверки, срок, до которого субъект риелторской деятельности обязан предоставить пояснения и копии документов, а также способ их предоставления.

16.21. Уведомление о проведении проверки с копией документа (жалобы, обращения и так далее), который является основанием для проведения проверки (при наличии), направляется субъекту риелторской деятельности не позднее чем за 10 дней до даты первого дня проверки.

16.22. Сроки проведения проверки могут быть перенесены в случае невозможности ее проведения по основаниям, не зависящим от Министерства юстиции или субъекта риелторской деятельности, о чем Министерство юстиции издает приказ, в котором указываются основания для перенесения проверки и новые сроки ее проведения. Сроки проведения проверки субъекта риелторской деятельности могут быть перенесены до начала проведения проверки. В случае изменения сроков проведения проверки комиссия обязана незамедлительно, но не позднее чем в течение 2 рабочих дней уведомить об этом субъекта риелторской деятельности.

16.23. Проведение проверки может быть приостановлено на основании приказа Министерства юстиции, если для проведения проверки необходимо получить от других физических или юридических лиц, органов исполнительной власти и (или) органов местного самоуправления дополнительную информацию или документы, без которых завершение проведения проверки является невозможным.

16.24. Председатель и члены комиссии имеют право:

1) получать доступ в помещение, которое используется субъектом риелторской деятельности для осуществления своей деятельности;

2) получать от субъекта риелторской деятельности и специалистов по риелторской деятельности, других физических и юридических лиц, органов исполнительной власти и (или) органов местного самоуправления необходимые для проведения проверки документы;

3) получать от субъекта риелторской деятельности и специалистов по риелторской деятельности письменные пояснения по вопросам, возникающим во время проведения проверки;

4) составлять акты или справки по результатам проверки, акты, фиксирующие выявленные во время проверки факты, связанные с организационными вопросами относительно проведения проверки, необходимости ее приостановления или невозможности ее дальнейшего проведения, а также акты, фиксирующие факты, которые не позволяют начать проверку.

16.25. Председатель и члены комиссии обязаны:

1) руководствоваться в своей деятельности нормами законодательства, действующего на территории Донецкой Народной Республики;

2) полно и объективно осуществлять проверку в пределах полномочий, установленных законодательством, действующим на территории Донецкой Народной Республики;

3) принимать от субъекта риелторской деятельности и специалистов по риелторской деятельности заявления, замечания и пояснения относительно предмета проверки, проводить проверку изложенных в них вопросов и фиксировать их в результатах проверки;

4) обеспечивать неразглашение конфиденциальной информации, которая становится доступной им в результате проведения проверки;

5) предоставлять субъекту риелторской деятельности акт или справку по результатам проверки;

б) в случае проведения выездной проверки прибыть на место проведения проверки в первый день проверки, указанный в удостоверении на проведение проверки;

7) выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

16.26. Перед началом выездной проверки председатель комиссии должен предъявить субъекту риелторской деятельности удостоверение на проведение проверки и служебные удостоверения, которые удостоверяют личность председателя и членов комиссии, и предоставить субъекту риелторской деятельности копию удостоверения на проведение проверки. В случае если субъект риелторской деятельности ведет Контрольный журнал субъекта хозяйственной деятельности, председатель комиссии должен также внести запись в соответствующий журнал субъекта риелторской деятельности.

16.27. В случае проведения невыездной проверки копия удостоверения на проведение проверки направляется субъекту риелторской деятельности с уведомлением о проведении проверки.

16.28. Субъект риелторской деятельности обязан предоставить комиссии все необходимые документы и пояснения относительно предмета проверки в полном объеме в первый день проверки.

16.29. Субъект риелторской деятельности имеет право присутствовать на протяжении всего времени проведения проверки до момента оформления ее результатов и предоставлять дополнительные документы и пояснения.

В случае проведения невыездной проверки присутствие субъекта риелторской деятельности не является обязательным.

16.30. При отказе субъекта риелторской деятельности в проведении проверки составляется акт об отказе субъекта риелторской деятельности в проведении проверки в двух экземплярах, при этом проведение проверки заканчивается.

16.31. Отказом субъекта риелторской деятельности в проведении проверки считается:

1) отсутствие руководителя субъекта риелторской деятельности или уполномоченного представителя субъекта риелторской деятельности (при

отсутствии руководителя) во время и в месте, указанных в уведомлении о проведении выездной проверки;

2) непредоставление или предоставление не в полном объеме документов относительно предмета проверки в первый день невыездной проверки, если ее проведение без таких документов является невозможным;

3) непредоставление или предоставление не в полном объеме документов относительно предмета проверки, без которых проведение выездной проверки является невозможным;

4) безосновательный отказ в доступе комиссии в помещение, используемое для осуществления деятельности;

5) необеспечение условий для работы комиссии при проведении проверки, зафиксированное в акте по организационным вопросам относительно проведения проверки.

16.32. Один экземпляр акта об отказе субъекта риелторской деятельности в проведении проверки вручается субъекту риелторской деятельности, а в случае его отсутствия и (или) отказа от получения вышеуказанного акта такой акт не позднее 3 рабочих дней со дня его составления направляется субъекту риелторской деятельности почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Второй экземпляр акта об отказе субъекта риелторской деятельности в проведении проверки хранится в Министерстве юстиции.

16.33. В последний день проведения проверки субъекта риелторской деятельности комиссия составляет:

1) в случае отсутствия нарушений – справку по результатам проверки субъекта риелторской деятельности (далее – справка);

2) в случае выявления нарушений – акт по результатам проверки субъекта риелторской деятельности (далее – акт).

16.34. Справка или акт состоят из вступительной, описательной и резолютивной частей.

16.35. Во вступительной части справки или акта содержится информация о дате составления, виде проверки, основаниях и сроках ее

проведения, предмете проверки, составе комиссии, месте проведения проверки, субъекте риелторской деятельности, относительно которого осуществляется проверка.

16.36. В описательной части справки или акта содержится информация относительно исследования предмета проверки с обязательной ссылкой на конкретные структурные единицы настоящих Правил и документы, которые были изучены в ходе проверки.

16.37. В описательной части акта также содержится информация относительно выявленных во время проведения проверки нарушений.

16.38. В резолютивной части справки содержится вывод относительно неустановления нарушений действующего законодательства.

16.39. В резолютивной части акта содержится вывод относительно выявленных нарушений с указанием возможности или невозможности их устранения.

16.40. Справка или акт составляется в двух экземплярах, один из которых в день составления предоставляется субъекту риелторской деятельности или его уполномоченному представителю, второй экземпляр хранится в Министерстве юстиции.

16.41. Факт получения экземпляра справки или акта удостоверяется личной подписью субъекта риелторской деятельности или его уполномоченного представителя. В случае отказа от подписания справки или акта субъектом риелторской деятельности (его уполномоченным представителем) или его отсутствия председатель комиссии вносит в справку или акт соответствующую запись. В таком случае справка или акт не позднее 3 рабочих дней со дня составления направляется субъекту риелторской деятельности.

16.42. Субъект риелторской деятельности имеет право на протяжении 5 рабочих дней со дня подписания (направления) акта подать в Министерство юстиции аргументированные возражения к акту с их документальным подтверждением.

16.43. Министерство юстиции обязано рассмотреть возражения субъекта риелторской деятельности к акту в течение 5 рабочих дней со

дня их получения и составить заключение об обоснованности или необоснованности предоставленных возражений.

16.44. По результатам рассмотрения выводов акта проверки и заключения об обоснованности или необоснованности возражений, предоставленных субъектом риелторской деятельности (при наличии), Министерство юстиции:

1) выносит предписание об устранении выявленных нарушений – относительно нарушений, которые могут быть устранены;

2) вносит на рассмотрение Комиссии представление о вынесении предупреждения риелтору и (или) субъекту риелторской деятельности – относительно нарушений, которые не могут быть устранены.

16.45. В случае обоснованности возражений субъекта риелторской деятельности к акту проверки предписание в этой части не выносится.

16.46. В случае необоснованности возражений субъекта риелторской деятельности к акту проверки или их непредоставления в срок, установленный настоящими Правилами, Министерство юстиции не позднее чем на пятый рабочий день со дня составления заключения или со дня истечения срока, установленного для подачи возражений к акту проверки, выносит предписание, предусмотренное пунктом 16.44 настоящих Правил.

16.47. По заявлению субъекта риелторской деятельности срок исполнения предписания об устранении выявленных нарушений может быть продлен Министерством юстиции при наличии объективных причин, не позволяющих устранить нарушения в установленный срок.

16.48. Не позднее рабочего дня, следующего за днем вынесения Министерством юстиции предписания, его копии направляются субъекту риелторской деятельности.

16.49. В случае установления при проведении проверки нарушений, являющихся основаниями для вынесения предупреждения риелтору и (или) субъекту риелторской деятельности и (или) аннулирования сертификата субъекта риелторской деятельности, предписание не выносится до рассмотрения Комиссией представления Министерства юстиции и принятия соответствующего решения.

16.50. Субъект риелторской деятельности обязан до окончания срока исполнения предписания об устранении выявленных нарушений устранить выявленные нарушения и предоставить информацию об исполнении такого предписания с подтверждающими документами в Министерство юстиции.

16.51. В случае если предоставленная информация и документы подтверждают исполнение предписания об устранении выявленных нарушений, составляется справка об исполнении такого предписания, один экземпляр которой не позднее трех рабочих дней со дня составления направляется субъекту риелторской деятельности, а второй экземпляр приобщается к материалам проверки субъекта риелторской деятельности.

16.52. В случае если предоставленная информация и документы не подтверждают исполнение предписания об устранении выявленных нарушений или субъект риелторской деятельности не предоставил в Министерство юстиции информацию и соответствующие документы в установленные сроки, Министерством юстиции назначается проверка на предмет выполнения требований предписания об устранении выявленных нарушений.

XVII. Саморегулирование риелторской деятельности

17.1. Под саморегулированием риелторской деятельности понимается самостоятельная и инициативная деятельность, осуществляемая риелторами, содержанием которой является участие в разработке стандартов риелторских услуг, положений, методик и иных нормативных правовых актов по предоставлению риелторских услуг, а также осуществление контроля соблюдения их требований.

17.2. Саморегулирование риелторской деятельности в Донецкой Народной Республике осуществляется на условиях объединения риелторов в саморегулируемую организацию риелторов.

17.3. Саморегулируемой организацией риелторов является общественное объединение, создаваемое физическими лицами, являющимися риелторами, для осуществления полномочий по общественному регулированию риелторской деятельности на условиях членства и единства сферы их деятельности.

17.4. Со дня создания саморегулируемой организации риелторов членство в ней риелторов является обязательным.

17.5. Образование и порядок деятельности саморегулируемой организации риелторов определяется законодательством Донецкой Народной Республики об общественных объединениях с учетом особенностей, установленных настоящими Правилами. Саморегулируемая организация риелторов является юридическим лицом, действующим на принципах самоуправления. Деятельность такой организации не имеет целью получение прибыли.

17.6. Задачи и цели деятельности саморегулируемой организации риелторов, ее права и обязанности, состав и компетенция органов управления, источники формирования имущества и порядок его использования определяются уставом такой саморегулируемой организации.

17.7. Саморегулируемая организация риелторов осуществляет следующие полномочия по общественному регулированию риелторской деятельности:

1) участие в разработке проектов стандартов риелторской деятельности, положений, методик и нормативных правовых актов по предоставлению риелторских услуг, а также общественный контроль выполнения указанных нормативных правовых актов, обеспечения надлежащего качества риелторских услуг, предоставляемых риелторами – членами такой организации;

2) содействие в организации профессиональной подготовки риелторов и повышения квалификации риелторов;

3) участие в составе Комиссии;

4) защита в соответствии с законодательством интересов членов саморегулируемой организации при разрешении споров, связанных с риелторской деятельностью;

5) представительство интересов членов саморегулируемой организации риелторов в органах государственной власти и органах местного самоуправления;

6) разработка проектов и программ для обеспечения уставной деятельности саморегулируемой организации риелторов;

7) предотвращение недобросовестной конкуренции среди субъектов риелторской деятельности;

8) издание научно-методической литературы по вопросам риелторской деятельности;

9) сбор информации и создание баз данных в целях оказания содействия членам саморегулируемой организации риелторов в их деятельности;

10) изучение и обобщение международного опыта риелторской деятельности, поддержание связей с профессиональными сообществами риелторов других государств;

11) другие полномочия по обеспечению выполнения риелторами требований нормативных правовых актов, регулирующих риелторскую деятельность.

XVIII. Единый республиканский реестр риелторов и субъектов риелторской деятельности

18.1. Министерство юстиции формирует и ведет Единый республиканский реестр риелторов и субъектов риелторской деятельности.

18.2. Порядок ведения Единого республиканского реестра риелторов и субъектов риелторской деятельности, в том числе порядок предоставления информации для включения в Единый республиканский реестр риелторов и субъектов риелторской деятельности и предоставления информации из него, утверждается Министерством юстиции.

18.3. Единый республиканский реестр риелторов и субъектов риелторской деятельности состоит из двух разделов: «Риелторы» и «Субъекты риелторской деятельности».

18.4. В раздел «Риелторы» вносится информация о лицах, получивших квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, в частности:

1) фамилия, имя и отчество;

2) дата выдачи и номер квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью;

3) дата и номер протокола с решением Комиссии о выдаче квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью;

4) информация о наличии вынесенных Комиссией предупреждений;

5) информация о прекращении действия квалификационного свидетельства специалиста по торговле недвижимостью.

18.5. В раздел «Субъекты риелторской деятельности» вносится информация о субъектах риелторской деятельности, в частности:

1) наименование субъекта риелторской деятельности;

2) дата выдачи и срок действия сертификата субъекта риелторской деятельности;

3) дата и номер протокола решения Комиссии о выдаче сертификата субъекта риелторской деятельности;

4) местонахождение субъекта риелторской деятельности, указанное в свидетельстве о государственной регистрации, и адрес осуществления риелторской деятельности;

5) информация о риелторах, состоящих в штате субъекта риелторской деятельности (для юридического лица);

6) информация о риелторе (для физического лица – предпринимателя);

7) информация о наличии вынесенных Комиссией предупреждений;

8) информация об аннулировании сертификата субъекта риелторской деятельности.

XIX. Переходные положения

19.1. В течение 3 месяцев со дня утверждения настоящих Правил к сдаче квалификационного экзамена без учета требований пункта 11.2 настоящих Правил допускаются граждане Донецкой Народной Республики, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее профессиональное образование и оказывающие либо имеющие намерение оказывать услуги в сфере посреднической деятельности по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них.

19.2. До государственной регистрации саморегулируемой организации риелторов в состав Комиссии не входят представители саморегулируемой организации риелторов.

19.3. Настоящие Правила действует временно, до принятия закона, регулирующего вопросы осуществления риелторской деятельности в Донецкой Народной Республике.
