

НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх. № 51-454-01-29
Дата: 12 / 12 2024 г.

ДО

НАТАЛИЯ КИСЕЛОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

51-то НАРОДНО СЪБРАНИЕ

11⁵⁵
Андрей

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 70, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание внасяме проект на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти с мотиви към него и предварителна оценка на въздействието.

Молим законопроектът да бъде представен за разглеждане и гласуване съгласно установения ред.

ВНОСИТЕЛИ:

Александър Виктор Рашев
Ташко Иурджиев
Лавена Христова
Александър Марков
Иван Кюджукчиев
Шанер Кабир Тюркчюлю
Александър Николов Влижев
Андрей Ивков Чорбанов
Христина Улигера Иванова
Николеета Кирилска Кузманова
Силви Мирков Мешков
Цветелин Иванов Школев
Гетя Димитрова

ЗАКОН ЗА ПОСРЕДНИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ГЛАВА I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Този закон урежда:

1. условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти;
2. правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за Брокер на недвижими имоти и удостоверение за Агент на недвижими имоти;
4. устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
5. съдържанието, условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и вписванията и заличаванията в Регистъра.

Чл. 2. Законът цели да създаде условия за:

1. идентификация на посредниците – Агенции за недвижими имоти, Брокери и Агенти, прозрачност и отчетност на тяхната дейност;
2. отговорност на Агенциите за недвижими имоти, Брокерите и Агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги;
3. защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от Агенции, Брокери и Агенти на недвижими имоти.

ГЛАВА II ИЗИСКВАНИЯ КЪМ АГЕНЦИИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 3. (1) Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти могат да бъдат предоставяни само от лице, регистрирано като търговец по националния си закон, наречено чрез този закон „Агенция за недвижими имоти“, или за краткост наричана по-нататък в текста „Агенция“.

(2) Агенция може да бъде лице, което:

1. е регистрирано като едноличен търговец, кооперация или търговско дружество, или обединение на търговци по националния си закон;
2. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. упражнява дейността си от посочен в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти адрес на извършване на дейността – това условие не се изключва,

когато Агенцията извършва изцяло или частично услуги и други търговски процеси непряко, чрез отдалечен достъп, през електронни устройства и/или програми за виртуална реалност;

4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано – това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;

5. не е осъждано за престъпление против собствеността, измама, документно престъпление и престъпление против финансовата, данъчната и осигурителната системи, независимо от реабилитацията – това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;

6. не е обявено в несъстоятелност и не е в открито производство по несъстоятелност или ликвидация;

7. има законен представител (управител или изпълнителен член на управителен орган), който отговаря на изискванията за Брокер на недвижими имоти по този закон;

8. разполага с минимум един Брокер, владеещ писмено и говоримо български език, или има осигурен преводач от и на български език при провеждане на срещи, сключване на договори и подписване на други документи.

(3) Само лице, което е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, може в реклама и в търговските си книжа и кореспонденция да посочва качеството си на Агенция, както и да рекламира и предлага услуги при сделки с недвижими имоти, които се извършват от Агенция.

(4) Изискванията на този закон не се прилагат за дейността на:

1. държавните и частните съдебни изпълнители;
2. публичните изпълнители;
3. синдиците и ликвидаторите;
4. кредиторите при извънсъдебно изпълнение по реда на Закона за особените залози и други нормативно уредени способи за извънсъдебно изпълнение на частни притезания;
5. адвокатите, предлагащи правна консултация на свои клиенти във връзка с казуси и/или сключване на сделки с недвижими имоти;
6. нотариусите във връзка с действията им по чл. 22 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност;
7. други лица, чиято дейност във връзка с недвижими имоти е регламентирана със специален закон и не изпълняват дейности, които са регламентирани с този закон като дейности на Агенция, Брокер или Агент;
8. строителни или предприемачески компании, които продават или отдават под наем собствен продукт.

Чл. 4. (1) Агенциите носят имуществена отговорност към клиентите си за своята дейност и за дейността на своите Брокери и Агенти.

(2) Агентите и Брокерите на недвижими имоти отговарят пред Агенцията, с която са в договорни отношения, за вредите, причинени на Агенцията и/или на нейни клиенти.

Чл. 5. Агенциите носят имуществена отговорност за вредите, които са причинили на своите клиенти при изпълнение на техните задължения по сключените между тях договори, ако се дължат на техни виновни действия и/или бездействия, както и на виновни действия и/или бездействия на техни Брокери и Агенти на недвижими имоти. Брокерът, в резултат на чиито виновни действия и/или бездействия са причинени вреди на клиент, отговаря солидарно с Агенцията.

Чл. 6. (1) Всички Агенции и Брокери на недвижими имоти са длъжни да имат съответната застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия. Застраховката, сключена от Агенция, покрива и отговорността на Управляващия брокер. Агенцията може по своя преценка да застрахова и отговорността си за вреди на клиенти, причинени от нейни Агенти на недвижими имоти.

(2) Минималното застрахователно покритие по застраховката "Професионална отговорност" се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 7. (1) За всички предоставени услуги, за които се получава възнаграждение, Агенциите сключват с клиентите си писмени договори, включително като електронен документ по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги.

(2) Договорите за предоставяне на посреднически и други допълнителни услуги, сключвани между агенция и клиент, трябва да съдържат минимум:

1. данни за индивидуализация на страните, които са:

а) за физически лица – пълните имена и адрес по документ за самоличност, актуален адрес за кореспонденция, за българските граждани – единен граждански номер, за временно пребиваващи чуждестранни граждани – личен номер на чужденец, а за останалите чуждестранни граждани – дата и място на раждане;

б) за търговци и други юридически лица – всички данни за ЕИК, наименованието, седалището, адреса на управление и представляващите съответните лица, съгласно актуална справка в публичните регистри или други актуални документи, издадени от надлежните органи, удостоверяващи тези факти;

в) номера, под който агенцията и брокерът на недвижими имоти е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

2. описание на услугата, предмет на съответния договор;

3. индивидуализация на предлаганите за продажба, отдаване под наем или друга сделка с недвижими имоти съгласно представени от клиента документи, удостоверяващи правата му за сключване на съответната сделка;

4. офертната цена;

5. начина и условията на плащане и размера на възнаграждението на Агенцията;

6. срок на договора и условията за неговото прекратяване; когато договорът е безсрочен, същият подлежи на прекратяване с предизвестие, срокът на което трябва да бъде еднакъв за двете страни и не може да бъде по-дълъг от 3 месеца;

7. правата и задълженията на страните във връзка със снабдяване и предоставяне на документи и обмен на информация;

8. съгласие на клиента за обработване на лични данни в обем и срок, необходими за изпълнение на договора.

(3) При извършване на оглед на недвижим имот всеки представител на Агенцията има правото да изисква от клиента подписването на протокол за оглед, с който се констатира датата и мястото на провеждане на огледа. Протоколът може да бъде оформен и като електронен документ по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги. След подписването му Протоколът за оглед става неразделна част от посредническия договор между Агенцията и клиента. Клиентът няма право да отказва подписването на протокола за оглед, освен в случаите на вписана в него невярна информация. Протоколът за оглед има констативен характер и представлява доказателство за извършения оглед на имота. Протоколът за оглед не може да съдържа уговорки относно облигационни отношения между страните по договора за посреднически услуги.

Чл. 8. (1) Договорите, съдържащи изключителни права за Агенцията, се сключват само за определен срок. Те могат да се прекратяват преди изтичане на срока чрез разваляне, поради неизпълнение на задълженията на която и да е от страните.

(2) В случай на отпадане на намерението на клиента за сключване на сделка с имота, договорът с посредника запазва действието си за уговорения срок, като при сключване на сделка в срока на действие на договора, със или без посредничеството на Агенцията, клиентът дължи уговореното възнаграждение за посредничество.

(3) При отпадане на намерението на клиента за сключване на договор за продажба или друга сделка с недвижимия имот, Агенцията е длъжна да спре предлагането на имота, включително да премахне всички обяви, покани и рекламни съобщения в срок от три работни дни от уведомяването от клиента. В този случай посредникът има право на справедливо и обективно обосновано обезщетение за разходите във връзка с изпълнение на договора.

(4) Уговореното възнаграждение се дължи от клиента и в случай че сделката с имота е сключена след изтичане на уговорения срок или след прекратяване на договора за посредничество, когато сделката е сключена в резултат на оказано от посредника съдействие по време на действие на договора.

Чл. 9. (1) Агенция има право като посредник да предлага и рекламира на пазара имоти, след като е получила право за това в писмена форма от клиента възложител. Писмената форма се счита за спазена и при наличие на електронно изявление от клиента по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги.

(2) Условията, при които Агенция има правото да предлага имот на пазара, се договарят с клиента възложител в писмена форма. Писмената форма се счита за спазена и при наличие на електронен документ по реда на Закона за електронните документи и електронните удостоверителни услуги.

Чл. 10. (1) Преди да предложи на пазара даден недвижим имот Агенцията е длъжна да събере за него поне следната информация относно:

1. предназначение, местоположение и площ на имота;
 2. право на собственост и други вещни и/или облигационни права на трети лица върху имота, както и наличието на ипотеки, възбрани или други тежести върху същия според данни от книгите за вписване (имотния регистър) и кадастралната карта и кадастрални регистри;
- (2) Агенцията предоставя на заинтересования купувач/наемател, негов пълномощник или представител, информацията за всички обстоятелства и данни, станали му известни при или по повод изпълнение на задълженията му по предходната алинея.
- (3) Предходните алинеи се отнасят и за случаите, когато възложената на Агенцията услуга е свързана със сделки с търговски предприятия или части от тях, акции или дружествени дялове в търговски дружества, в имуществото на които са включени недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти, както и при непарична вноска в капитала на търговско дружество, която има за предмет недвижим имот или вещно право върху недвижим имот.

Чл. 11. (1) Агенцията е длъжна да предоставя услугите си при спазване изискванията за професионализъм и недопускане на конфликт на интереси. Агенцията е длъжна да предостави на своя клиент, негов пълномощник или представител и всякаква друга информация, която би могла да повлияе на решението му за сключване на конкретната сделка, като например: законови изисквания, отнасящи се към конкретната сделка, ценообразуващи фактори, информация относно пазарна стойност, дължими суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др.

(2) Агенцията е длъжна да пази професионална тайна за обстоятелствата, станали ѝ известни във връзка с работата, и не може да ги използва за свое или чуждо облагодетелстване. Агенцията е длъжна да опазва личните данни на клиентите и другите участници в преговорите и сключването на сделки с недвижими имоти, както и на лицата, чиито данни се съдържат в документите, получени или предоставени във връзка с изпълнение на договор с клиент. Когато една сделка се обслужва от две или повече Агенции, същите имат правото да споделят помежду си информация, факти и обстоятелства, свързани с реализирането на сделката и изпълнението на задълженията на всяка Агенция.

Чл. 12. При подготовката на сделката, Агенцията е длъжна да съдейства на страните за постигане на споразумение по всички относими към нея въпроси и да ги информира за необходимите документи и особените изисквания на закона.

Чл. 13.(1) Агенцията е длъжна:

1. своевременно да уведоми клиентите си, ако представлява всяка една от страните при сделка с недвижими имоти, като информира всяка една от страните за наличието на договорни отношения с другата, без това да е основание за разкриване на конфиденциална информация от договорите с всеки от клиентите;
 2. в разумен срок да информира клиентите си за всички получени предложения (оферти), касаещи имотите, за които се извършва съответната посредническа услуга, както и да информира лицата, отправили съответните предложения, за тяхното приемане или отказ.
- (2) Агенцията може да представлява всяка една от страните при водене на преговори и сключване на сделка, в който случай има задължението по ал.1, т.1.

Чл. 14. В случай че Агенцията е упълномощена да получи пари от името на клиент във връзка със сделка, по която посредничи или консултира – задатък и други плащания, различни от възнаграждението на посредника, тя е длъжна да представи на платеца нотариално заверено пълномощно от клиента. Агенцията може без изрично пълномощно от клиента да получава парични суми за депозит, предхождащ сключването на предварителен договор или окончателен договор, чиято цел е да гарантира (обезпечи) сключването на договора. При заплащане на депозит по предходното изречение, между платеца и Агенцията се сключва писмен договор, в който се уговарят сроковете и условията за сключване на предварителен или окончателен договор, както и начинът и условията за връщане или задържане на депозита при неключване на предварителен или окончателен договор.

Чл. 15. (1) Агенцията е длъжна да държи парите на клиентите си, които е получила във връзка с изпълнението на договор, по своя банкова сметка със специално предназначение, като води отделна партида за всеки клиент, или да получава и съхранява парични суми в брой до размерите, предвидени в Закона за ограничаване на плащанията в брой. При поискване от клиент Агенцията е длъжна да даде писмен отчет за движението и разходването на сумите по неговата партида. При уговорените между Агенцията и клиента (страните по сделката) условия, Агенцията е длъжна да освободи сумите в полза на оправомощеното лице съгласно споразумението, сключено при откриване на партидата.

(2) Условията за внасяне на сумите по специалната банкова сметка и за нареждания за плащания от Агенцията се уреждат с писмено споразумение между Агенцията и клиента.

(3) Паричните средства, които постъпват по банковите сметки със специално предназначение на Агенцията, не са част от имуществото на Агенцията и не подлежат на запориране и принудително изпълнение за задължения на Агенцията и не влизат в масата на несъстоятелността при откриване на производство по несъстоятелност на Агенцията.

(4) Ако е изрично уговорено в писмен договор или друг вид споразумение с клиента, Агенцията има право да удържи от постъпилите от или за сметка на нейния клиент парични средства по банкова сметка със специално предназначение на Агенцията суми за дължимо към Агенцията възнаграждение/комисиона и други разходи, доколкото те не са покрити чрез други плащания. Агенцията е длъжна да представи отчет на клиента.

Чл. 16. (1) Агенцията има право на възнаграждение (комисиона) за извършваните от нея услуги. Размерът на възнаграждението се определя в писмения договор с клиента.

(2) Възнаграждението се договаря свободно между страните, като може да се уговори във фиксирана сума и/или процент от цената по сделката. Агенцията и клиентът могат да договорят възнаграждение и за други извършвани от Агенцията услуги.

(3) При недействителност на договора по ал. 1 клиентът дължи обичайното възнаграждение за този вид дейност.

(4) За вземанията си, произтичащи от неизплатени възнаграждения и разноси, Агенцията има право да поиска издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, независимо от техния размер.

(5) Лице, което осъществява дейност като Агенция, без да отговаря на изискванията на този закон, няма право на възнаграждение за извършената от него дейност и предоставените от него услуги.

(6) За изпълнение на своите задължения по Глава II от този закон, Агенцията има право на достъп до регистрите на Агенция по вписванията, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, общински и районни администрации, както и други институции, включително да внася и получава документи от името на свои клиенти срещу представяне на професионална карта, издадена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, а когато е нужно и/или във връзка с достъп до лични данни на клиента – срещу нотариално заверено пълномощно, подписано от клиента.

(7) При спор между клиент и Агенция или между Агенции страните имат възможност да решат спора чрез медиация по Закона за медиацията преди да отнесат спора до съда или при наличие на арбитражно споразумение – до арбитражния съд.

(8) Процедурата по медиация не е пречка Агенцията да поиска обезпечение на бъдещ иск по реда на чл. 390 ГПК и обезпечение на доказателства по реда на чл. 207 ГПК. При започване на процедура по медиация определеният от съда срок за предявяване на иск се спира и започва да тече отново с изтичане на тримесечния срок по ал.7. Молителят уведомява съда за започната процедура по медиация, както и за резултата от същата, и представя заверен препис от споразумението, ако такова е постигнато. При постигнато споразумение обезпечителната мярка се отменя от съда, освен ако в споразумението е уговорено друго. В случай че страните са уговорили запазване на обезпечителната мярка, същата не се отменя, а срокът за предявяване на иск тече от датата на неизпълнение на споразумението, за което всяка от страните по същото е длъжна да уведоми съда. Съдът служебно следи за спазване на срока за предявяване на иск въз основа на представения препис от споразумение, като може да изисква информация относно изпълнението на поетите задължения от всяка от страните, която е длъжна да предостави на съда информация в едномесечен срок от съобщението. При неизпълнение на задължението за уведомяване на съда относно изпълнението на споразумението в указания от съда срок съдът служебно отменя обезпечението.

ГЛАВА III

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ БРОКЕРИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 17. (1) Всяка една Агенция се представлява по въпроси, свързани със сделки с недвижими имоти и консултации относно недвижими имоти, от брокер на недвижими имоти, наричан „Управляващ брокер“.

(2) Дейност като Брокер на недвижими имоти, наричан по-нататък „Брокер“, може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава удостоверение за правоспособност. Удостоверение за правоспособност се издава на лице, отговарящо на следните изисквания:

1. има завършено средно образование, поне три години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти;

или

2. има висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, поне две години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти;

или

3. има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока по специалност,; одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и поне една година професионален опит като Агент на недвижими имоти;

4. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната агенция;

5. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано;

6. има сключена застраховка „Професионална отговорност“.

(3) Брокерът извършва своята дейност само чрез агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на трудово правоотношение, граждански договор или договор за управление, или като самоосигуряващо се лице – собственик на капитала или част от него на същата агенция.

(4) Брокерът има право да сключва договори от името на Агенцията, само ако е законен представител или е надлежно упълномощен от законния ѝ представител.

(5) Брокерът има право да организира и присъства при сключване на договори, свързани със сделки с недвижими имоти, както и в нотариалното производство по сключване на сделка с недвижим имот, по която се ползват посреднически услуги, предоставени от Агенцията.

Чл. 18.(1) Брокерите са длъжни да участват в периодични курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност с периодичност, продължителност и програма, одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Удостоверението за правоспособност подлежи на преиздаване на основание на преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) Брокерът извършва своята дейност по един от следните начини:

1. само чрез една Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на трудово правоотношение;

2. само чрез една Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на граждански договор или договор за управление;

3. като едноличен собственик на капитала или притежател на поне 25% от капитала на една или повече Агенции, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

(3) Освен посредническа дейност Брокерът може да изпълнява управленски функции, като управлява Агенция за недвижими имоти, назначава Агенти и/или други Брокери на недвижими имоти, които да упражняват дейност под негово ръководство, сключва сделки от името на Агенцията, която представлява.

Чл. 19. Брокерът извършва своята дейност на основание на удостоверение за правоспособност. Удостоверението за правоспособност е безсрочно, като Брокерът ежегодно подава заявление, в което декларира, че отговаря на изискванията за упражняване на дейност като брокер на недвижими имоти и представя документи за преминати обучения и курсове за поддържане и повишаване на професионалната си квалификация.

ГЛАВА IV

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 20. (1) Дейност като „Агент на недвижими имоти”, наричан по-нататък „Агент”, може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което:

1. Има завършено средно образование и притежава Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ или има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата, или има успешно положен изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация „Агент на недвижими имоти“.

2. има сключен граждански или трудов договор с Агенция за недвижими имоти за „Агент на недвижими имоти”, или е съдружник, акционер или собственик на капитала на търговско дружество - Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. е вписано като „Агент на недвижими имоти“ в Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната Агенция;

4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано.

(2) Агентите нямат право да работят едновременно за повече от една Агенция.

(3) Агентът е пряко подчинен на Брокер на недвижими имоти от Агенцията, към която извършва дейност, и няма право да сключва от свое име или от името на трето лице посреднически и консултантски договори за сделки с недвижими имоти. Агентът няма право в отсъствието на Брокер да представлява Агенцията или нейни клиенти пред нотариус и самостоятелно да организира сключването на договори по сделки с недвижими имоти. При сключване на договори, свързани със сделки с недвижими имоти, както и в нотариалното производство по сключване на сделка с недвижим имот, по която се ползват посреднически услуги, предоставени от Агенцията, задължително присъства Брокер.

Чл. 21. Агентите на недвижими имоти имат право да участват във всички курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност, организирани или одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими

имоти. Всеки Агент има правото да придобие квалификация за Брокер на недвижими имоти, ако отговаря на изискванията по чл.17 от този закон.

ГЛАВА V

РЕГИСТЪР

НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 22. (1) Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти е публичен и се публикува на интернет страницата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) При вписване в Регистъра всяко лице получава електронно удостоверение - извлечение от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Таксата за вписване в Регистъра се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Информацията, представляваща лични данни, се предоставя по ред, определен със закон.

Чл. 23. (1) В Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти като Агенции за недвижими имоти се вписват еднолични търговци, търговски дружества, кооперации или техни обединения.

(2) Вписването се извършва въз основа писмено заявление до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. документ, удостоверяващ регистрацията и актуалното състояние на лицето, или нотариално заверено копие на договора за създаване на съответното обединение, освен ако тези обстоятелства и актове са вписани в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел;

2. декларация от представителите на заявителите, че заявителите не са обявени в несъстоятелност, не са в открито производство по несъстоятелност или ликвидация;

3. декларация от представителите на заявителите за спазване на Етичния професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

4. декларация, че ще упражнява като основен предмет на дейност „посредничество/операции с недвижими имоти“ съгласно условията на чл. 3, ал. 2, т. 3 от този закон;

5. декларация , че отговаря на изискванията по чл. 3, ал. 2, т. 5 и т. 6 от този закон.

6. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Получаването на удостоверението се извършва срещу представяне на доказателства за валидно сключена застраховка “Професионална отговорност”;

Чл. 24. (1) На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Агенцията:

1. наименованието на Агенцията;

2. търговско име, марка или друг идентификатор, използван от Агенцията при осъществяване на дейността;

3. седалище и адрес на управление;
 4. ЕИК/Булстат;
 5. лицето собственик и лицето, представляващо Агенцията;
 6. лицето, посочено като Управляващ брокер на основание на чл.17 , ал.1.
 7. адресът/ите на осъществяване на дейност като Агенция за недвижими имоти;
 8. Брокерите и Агентите по списък, представен от Агенцията, и регистрационните им номера в Регистъра;
 9. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и информация дали същите са влезли в сила или отменени, които се вписват службено от Камарата.
 10. друга подадена информация от Агенцията като – лого, членство в организации, история, професионален опит и специализация, компетенции, сертификати, стандартизация, квалификационни обучение и др.
- (2) Когато Агенцията е обединение, по нейната партия се вписват данните на всички участници в обединението.
- (3) Агенцията е длъжна да заяви за вписване всяка промяна на обстоятелство, подлежащо на вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, в 14-дневен срок от нейното настъпване.

Чл. 25. Вписването на Брокери в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти става въз основа на писмено заявление от Брокера, подадено до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. декларация от заявителя, че отговаря на изискванията по чл.17 от този закон, като приложи съответните доказателствени документи по образец и процедура, утвърдени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.
2. декларация по образец на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, в която се посочва към коя Агенция за недвижими имоти, вписана или в процес на вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, ще извършва дейност като Брокер на недвижими имоти;
3. нотариално заверена декларация от представляващия Агенцията, удостоверяваща, че Брокерът се намира в съответното правоотношение с Агенцията, даващо му правото да извършва дейност към тази Агенция.
4. декларация от заявителя, че ще спазва Етичния и професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
5. свидетелство за съдимост;
6. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 26. На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Брокера:

1. пълните имена по документ за самоличност;
2. удостоверението за правоспособност като "Брокер на недвижими имоти", издаден от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. единния му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

4. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.

5. друга персонално подадена информация от Брокера като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.

6. регистрационния номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 27. Вписването на Агенти на недвижими имоти в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти става въз основа на писмено заявление от Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, подадено до Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Заявлението е по утвърден от Камарата образец и към него се прилагат следните документи:

1. декларация от Агенцията заявител, че лицето, за което се иска вписване, отговаря на изискванията на чл.20 от този закон;

2. заверено от заявителя копие от документите, удостоверяващи, че лицето има изискуемата степен на образование;

3. декларация от лицето, за което се иска вписване, че ще спазва Етичния професионален кодекс на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ;

4. свидетелство за съдимост;

5. документ за платена такса за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 28. На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти подлежат следните данни за Агента:

1. пълните имена по документ за самоличност на Агента на недвижими имоти;

2. единният му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.

4. друга персонално подадена информация от Агента като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.

5. регистрационният номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 29. (1) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се произнася с решение в срок от 7 работни дни, считано от датата на подаване на съответното заявление за вписване на Агенция, Брокер или Агент.

(2) На вписаните в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се издава електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра.

- за Агенциите за недвижими имоти - Удостоверение за регистрация с индивидуален регистрационен номер;

- за Брокерите на недвижими имоти - Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер;

- за Агентите на недвижими имоти – Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер

(3) За вписване в Регистъра се заплаща еднократна такса за продължителността на валидност на съответния документ, удостоверяващ вписването в Регистъра, която такса се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(4) Удостоверението може да бъде подновено въз основа на заявление на Агенцията, подадено преди изтичане срока му на валидност. При подновяване на удостоверението се проверява дали Агенцията отговаря на изискванията за първоначална регистрация

Чл. 30. Когато заявителят, съответно лицето, за което се иска вписване, не отговаря на условията за вписване в регистъра, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти постановява мотивирано решение, с което отказва вписването.

Чл. 31. (1) Агенция за недвижими имоти се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при постъпило заявление от Агенцията за прекратяване на дейността;

2. при прекратяване на юридическото лице, дружеството или обединението;

3. при заличаване вписването на едноличния търговец, поставянето под пълно запрещение или смърт на физическото лице – едноличен търговец ;

4. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност;

5. когато престане да отговаря на някое от изискванията по чл. 3, ал. 2, т. 3, 4, 5, 6 или 7.

6. при влязло в сила решение за налагане на санкция за заличаване по чл. 52, ал.1, т.5.

(2) Брокерът се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ за периода на наказанието;

2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ при условията на този закон;

3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Брокера с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако Брокерът поиска вписване по партидата на друга Агенция;

4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;

5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;

6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Брокерът е престанал да отговаря на изискванията по чл. 17 от този закон, с изключение на лицата, вписани по реда и в сроковете по § 5 от Преходните и

заклучителни разпоредби на закона, за които не се прилагат изискванията на чл. 17, ал.2, т. 1-3.

(3) Агентът се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти при:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ за периода на наказанието;
2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ при условията на този закон;
3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Агента с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако Агентът поиска вписване по партидата на друга Агенция;
4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;
5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;
6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Агентът е престанал да отговаря на изискванията по чл.20 от този закон.

(4) Със заличаването от Регистъра се обезсилва издаденият на Агенцията, Брокера или Агента електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра. При заличаване на Агенция от Регистъра, Брокерите и Агентите могат в едномесечен срок да подадат заявление за вписването им към друга Агенция, като при неподаване на заявление в посочения срок техните регистрации се заличават.

(5) При наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ лицето може да подаде ново заявление за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от заличаването.

(6) При наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ заличаването е за периода на наложеното наказание, след който регистрацията се подновява, без да е необходимо подаване на ново заявление, като се актуализират само документите с изтекъл срок на валидност.

Чл. 32. Решенията за вписване и заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се вземат от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти

Чл. 33. Решенията, с които се отказва вписване или се постановява заличаване в Регистъра, могат да се обжалват по реда на Административно процесуалния кодекс пред Административен съд София-град. Решенията на Административен съд София-град са окончателни.

Чл. 34. За вписванията в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, за издаване на справки и удостоверение и други информационни услуги се събират такси, определени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 35. Редът за водене, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти се извършва според правилник за дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и нейните органи, приет от Общото събрание на Камарата.

ГЛАВА VI

КАМАРА НА ПОСРЕДНИЦИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 36. Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, наричана по-нататък „Камарата“, е професионална организация на Агенциите за недвижими имоти. Камарата е юридическо лице с нестопанска цел с публичноправни функции със седалище в гр. София.

Чл. 37. Камарата организира и ръководи в рамките на правомощията си дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, като:

1. води Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;
2. издава документи, удостоверяващи вписване в Регистъра, съгласно чл.29 от този закон;
3. организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на Брокерите и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях;
4. приема Етичен професионален кодекс за дейността, задълженията и отговорностите на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността;
5. издава наръчници и други помагала, печатни и електронни издания, чрез които осъществява методическо ръководство на дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти;
6. разработва правила и указания за типизиране на документите, които се използват при извършване на дейността;
7. контролира спазването на закона и на Етичния професионален кодекс на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, налага санкции за извършените нарушения и/или сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения;
8. съдейства за разрешаване на спорове между вписаните лица в Регистъра, както и между тях и потребители на техните услуги;
9. определя обичайния размер на възнаграждение, дължимо към Агенция при недействителност на договора с клиент съгласно чл. 16, ал. 3;
10. представлява Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти пред обществеността, държавните и общински органи и международните организации;
11. признава професионални квалификации за „Брокер на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Брокер“ и „Агент“;
12. след влизане в сила на този закон Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти става единственият орган, който има право да провежда изпити за издаване на свидетелство за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;

13. одобрява специалности, свързани с недвижими имоти, като релевантни за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;

14. извършва и други дейности, предвидени в устава ѝ.

Чл. 38. Учредителното събрание приема устав на Камарата.

Чл. 39. (1) Органи на Камарата са Общото събрание, Управителният съвет, Председателят на управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика, Комисията по професионална квалификация, регионални подразделения на Камарата.

(2) За членове на управителния съвет на Камарата, Председател на управителния съвет, Председател и членове на контролен съвет, Председател и членове на Комисията по професионална етика, Председател и членове на Комисията по професионална квалификация могат да бъдат избирани само управляващи брокери, представляващи агенции, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Мандатът на органите на Камарата е 3 години, който тече от встъпването в длъжност. До встъпване в длъжност на новите членове на органите членовете, чиито мандат е изтекъл, продължават да изпълняват функциите си. Не се допуска едновременно членуване в повече от един орган по ал. 1 и за повече от два последователни мандата.

(4) За решаване на конкретни проблеми Камарата може да създава временни или постоянни комисии, както и да привлича експерти.

(5) Членовете на органите на Камарата, които имат право на възнаграждение, както и видът и размерът на това възнаграждение, се определят от Управителния съвет на Камарата.

Чл. 40. (1) Редът за свикване, правилата за работа и за вземане на решения от Общото събрание се определят с устава на Камарата.

(2) Изборът и редът за участие на делегати на Общото събрание се определят с устава на Камарата.

Чл. 41. (1) Общото събрание на Камарата:

1. приема, изменя и допълва устава;

2. приема, изменя и допълва правилника за дейността на Камарата и нейните органи;

3. избира и освобождава председателите и членовете на Управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;

4. приема отчетите за дейността на Управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;

5. приема годишния финансов отчет, бюджета и годишната програма на Камарата;

6. приема Етичния професионален кодекс;

7. определя размера на встъпителната вноска и годишната вноска за членство в Камарата;

8. определя размера на таксите за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, издаване на справки, удостоверения, сертификати, свидетелства, информационни услуги и други.

9. решава други въпроси, определени в устава.

(2) Председателите и членовете на Управителния съвет, Контролния съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация се избират с тайно гласуване от Общото събрание на Камарата.

Чл. 42. (1) Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум шест и максимум десет членове, като точният им брой се определя от Общото събрание на Камарата. Мандатът на председателя и членовете на управителния съвет е три години.

(2) Не се допуска членство в Управителния съвет на свързани лица по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон с друг член на Управителния съвет или на друг орган на Камарата.

(3) Редът за свикване на Управителния съвет и правилата му за работа и вземане на решения се определят с устава.

(4) Управителният съвет:

1. свиква и организира провеждането на общото събрание на Камарата;
2. организира дейността на Камарата;
3. управлява имуществото на Камарата;
4. изготвя и приема вътрешни правила за своята работа;
5. приема нови членове и прекратява членството в Камарата при условия и по ред, определени в устава;
6. привежда в действие наложените от Комисията за професионална етика дисциплинарни наказания;
7. представя годишен отчет за своята дейност пред Общото събрание.
8. изпълнява други функции, възложени му от Общото събрание или в Устава на Камарата.

(5) Председателят на управителния съвет на Камарата:

1. ръководи, организира и координира работата на членовете на Управителния съвет;
2. представлява Камарата пред трети лица;
3. подготвя и внася за разглеждане в управителния съвет годишния отчет за дейността и финансовото състояние на Камарата и проектите за годишната програма и бюджета;
4. сключва и прекратява договори със служителите на Камарата, работещи по трудово правоотношение или по граждански договор;
5. упражнява дисциплинарната власт по отношение на работниците и служителите на Камарата, както и правата и задълженията на работодател/възложител от името на Камарата;
6. предлага на управителния съвет за утвърждаване разписанието на длъжностите в Камарата, длъжностните характеристики на работниците и служителите, както и правилата за определяне размера и начина на изплащане на трудовите възнаграждения;
7. осъществява и други правомощия, произтичащи за него от закона, Устава или решенията на Общото събрание и/или на Управителния съвет.

(6) Управителният съвет, по предложение на Председателя, избира един или повече заместник-председатели от състава на съвета, които да упражняват изцяло или част от

правомоцията му за определен срок от време в негово отсъствие или при временна невъзможност да осъществява функциите си, както и да упълномощава трети лица за извършване на отделни действия от името и за сметка на Камарата.

(7) При смърт на председателя или трайна невъзможност да изпълнява задълженията си за срок от 6 (шест) месеца управителният съвет избира измежду членовете си временно представляващ Камарата до свикване и провеждане на общо събрание за избор на нов Председател.

(8) Председателят на Камарата има правото на месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание.

Чл. 43. (1) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум двама и максимум шестима членове, като точният брой на членовете на контролния съвет се определя от Общото събрание на Камарата. Правомоцията му включват:

1. да следи за законосъобразността на решенията на Управителния съвет и за тяхното изпълнение, както и за съответствието им с Устава и с решенията на Общото събрание;

2. да разглежда жалби срещу решенията на Управителния съвет;

3. да следи за законосъобразното и целесъобразното разходване на средствата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и да дава компетентни предложения за подобряване на цялостната дейност на Управителния съвет;

4. да представя пред Общото събрание отчет за дейността си и да предлага да бъдат освободени от отговорност членовете на Управителния съвет;

5. да свиква Общо събрание, когато такова не е свикано от Управителния съвет в установените случаи и срокове, както и в 14-дневен срок от подаване до Управителния съвет на молба за свикване от минимум двадесет процента от членовете на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

6. да решава други въпроси, посочени в устава;

(2) Председателят на Контролния съвет може да присъства на заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 44. (1) Комисията по професионална етика се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията се избират от Общото събрание за срок от три години.

(2) Решенията на Комисията по професионална етика се вземат с обикновено мнозинство.

(3) Комисията по професионална етика се свиква на заседание от председателя или по искане на повече от половината на нейните членове.

Чл. 45. (1) Комисията по професионална етика е орган за осъществяване на контрол върху спазването на Етичния професионален кодекс и по провеждането на дисциплинарните производства по този закон.

(2) Комисията по професионална етика:

1. следи за спазването на Етичния професионален кодекс и изискванията на закона;

2. констатира нарушенията и взема решения за налагане на дисциплинарни наказания по този закон;

3. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения, свързани със спазването на Етичния професионален кодекс;

4. съдейства за извънсъдебното разрешаване на възникнали спорове между членове на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и между нейни членове и техни клиенти.

(3) Председателят на комисията по професионална етика може да участва в заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл.46 (1) Комисията по професионална квалификация се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията се избират от общото събрание за срок от три години.

(2) Комисията по професионална квалификация е орган за създаване, организиране и провеждане на програми, процедури, изпити и други мероприятия, свързани с професионалната квалификация на Брокерите на недвижими имоти и издаването на удостоверения за тяхната правоспособност като Брокери, както и за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“, включително изпити за валидиране на знания по същата специалност.

(3) Комисията по професионална квалификация:

1. приема образователна програма, структурира целия образователен процес, създава учебни помагала;

2. избира и назначава преподаватели;

3. провежда изпити за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ и такива за издаването на удостоверение за правоспособност на Брокери на недвижими имоти;

4. избира членове на изпитните комисии;

5. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения или други жалби, свързани с провеждането на изпити и резултатите от тях;

6. одобрява и признава за целите на т.3 от тази алинея обучителни програми, провеждани от други учебни структури или обучители;

(4) Председателят на Комисията по професионална квалификация може да участва в заседанията на Управителния съвет с право на съвещателен глас.

Чл. 47. Финансирането на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се осигурява от:

1. годишен членски внос на членовете на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

2. приходи от такси за провеждане на курсове и изпити, свързани с професионалната квалификация;

3. приходи от такси за издаване на удостоверителни документи и вписване в Регистъра.

4. приходи от абонаменти, провеждане на събития, издателска дейност и спонсорства;

5. приходи от санкции, налагани от Камарата на посредниците при сделки с недвижими

имоти;

6. приходи от дарения и завещателни разпореждания;

7. други приходи.

Чл.48 (1) Членството в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти е доброволно, като всички приети от нея решения, наложени дисциплинарни наказания и други актове са задължителни за всички лица, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) Членове на Камарата по право са учредителите, както и всяко лице, което е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти и е прието съгласно изискванията на устава на Камарата от УС. Членовете на Камарата във връзка с членственото правоотношение се представляват от Управляващия брокер или от друг упълномощен Брокер.

ГЛАВА VII

ЕЛЕКТРОННО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСКИ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 49. (1) Агенции, обединения на агенции и сдружения, в които участват Брокери могат да организират уеб базирани приложения за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти, включително мулти листинг системи.

(2) Уеб базираните приложения по ал.1 трябва да осигуряват обективна и достоверна информация относно предлаганите недвижими имоти, вида на сделката, която се предлага, и съществените условия на същата.

(3) В уеб базираните приложения могат да се публикуват само обяви за недвижими имоти, за които съответната публикуваща обявата Агенция има сключен писмен договор с клиента и притежава правото да посредничи за сключване на съответната сделка.

(4) Уеб базираните приложения функционират при публично обявени общи условия, които осигуряват достоверност и обективност на информацията, съдържат правила за защита на потребителите и процедури за извънсъдебно решаване на спорове. Общите условия трябва да отговарят и на изискванията на законодателството за защита интересите на потребителите, включено в обхвата на Регламент (ЕС) 2017/2394, както и на законодателството за защита на личните данни.

(5) Лица, които не са Агенции, обединения на Агенции и сдружения, в които участват Брокери, могат да организират и поддържат интернет страници, в които се публикуват покани и предложения за сключване на сделки с недвижими имоти, както и друга информация, свързана с недвижими имоти и пазара на недвижими имоти. Организаторите на такива интернет страници не могат да извършват посредническа дейност при сделки с недвижими имоти, ако не са регистрирани като Агенции. На интернет страницата задължително се посочват пълните идентификационни данни на организатора, който носи отговорност за нейното съдържание - седалище и адрес на управление, ЕИК и представляващ юридическото лице; три имена и ЕГН на физическо лице.

(6) Контролът върху дейността на уеб базираните приложения относно коректността на техните изисквания за въвеждана информация (местонахождение на имоти и техните граници, формиране на площи, конструкции и други), както и общите условия, при които функционира, се осъществява от Комисията за защита на потребителите.

(7) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти има право да извършва проверки за начина на функциониране на уеб базираните приложения и публикуваната в тях информация и обяви, като при констатиране на несъответствия с изискванията на закона сигнализира Комисията за защита на потребителите. Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти може да дава писмени препоръки до лицата, които организират и администрират уеб базирани приложения за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти.

ГЛАВА VIII

ЗАБРАНА НА НЕЛОЯЛНИ ТЪРГОВСКИ ПРАКТИКИ

Чл. 50 (1) Забраняват се нелоялните търговски практики при предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти. Нелоялна търговска практика от страна на посредник по сделка с недвижим имот е налице, ако противоречи на изискването за добросъвестност и професионална компетентност и ако променя или е възможно да промени съществено икономическото поведение на средния потребител, когото засяга или към когото е насочена, или на средния член от групата потребители, когато търговската практика е насочена към определена група потребители.

(2) При извършване на реклама и публикуване на обява за недвижим имот, предлаган от посредник, както и при посредничество при сделки с недвижими имоти, се забраняват следните действия:

1. Използване на фотографии, изображения и схеми, които не са от или на рекламирания имот;
2. Използване на фотографии, върху които трето лице има авторско право, без разрешение на правоимащия;
3. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация или манипулиране (промяна) на обективни характеристики на имота, с цел нелоялно привличане на клиенти – площ, година на построяване, конструкция и др.
4. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно местонахождението на имота, с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;
5. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно статута на имота и неговото предназначение (ателие, избени помещения, тавани, офиси) с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;
6. Предоставяне на невярна, неточна или подвеждаща информация относно офертната цена на имота с цел неправомерно увеличаване на атрактивността му;
7. Публикуване на обява или реклама на имот, за който агенцията няма сключен писмен договор с правоимащо лице.

(3) При писмено указание от собственика за временно спиране от предлагане на недвижим имот или при изтекъл срок на договора с клиента Агенцията е задължена да

преустанови рекламата и предлагането на имота в срок до 3 работни дни от настъпване на съответното обстоятелство.

(4) Агенциите нямат право да намаляват или увеличават офертна цена на имот, без изричното съгласие на собственика.

ГЛАВА IX

ОТГОВОРНОСТИ И САНКЦИИ

НА АГЕНЦИИТЕ, БРОКЕРИТЕ И АГЕНТИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Чл. 51. При виновно неизпълнение на разпоредбите на този закон или на Етичния професионален кодекс Брокерите и Агентите на недвижими имоти, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти при Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, носят дисциплинарна отговорност. Дисциплинарното производство се осъществява от Комисията по професионална етика към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Чл. 52. (1) Дисциплинарните наказания са:

1. порицание;
2. имуществена санкция от 1000 до 10 000 лв.;
3. предупреждение за лишаване от право за упражняване на дейност;
4. временно лишаване от право за упражняване на дейност за срок от 3 месеца до една година и временно заличаване на регистрацията до изтичане на наказанието;
5. заличаване на регистрацията и обезсилване на удостоверението.

(2) Дисциплинарните наказания по ал.1, т.1 и т.2 от този член могат да бъдат налагани както отделно, така и кумулативно с наказание по ал.1, т. 3, т. 4 или т.5.

(3) Имуществената санкция по ал. 1, т. 2 се събира в полза на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. След налагане на дисциплинарно наказание по ал. 1, т. 5 лицето може да поиска вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от влизане в сила на наказанието.

(4) Наложеният имуществен санкции се дължат и от Брокери и Агенти, заличени от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(5) За вземанията си, произтичащи от наложени неизплатени имуществени санкции, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти може да поиска издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс независимо от техния размер.

Чл. 53. (1) Дисциплинарното производство се образува:

1. по жалба на всяко заинтересовано лице, от която могат да се идентифицират подателят, срещу кого е жалбата, и какво е нарушението;
2. по решение на Комисията по професионална етика, която има право да се самосезира.

(2) В случай на подадена жалба Комисията по професионална етика се произнася с решение в 14-дневен срок по нейната допустимост.

(3) В 7-дневен срок от приемане на жалбата за допустима, Комисията по професионална

етика изпраща копие от жалбата или от решението за образуване на дисциплинарно производство на лицето, срещу което е подадена жалбата, а ако то е Брокер или Агент на недвижими имоти – и на Агенцията, с която Брокерът или Агентът има сключен договор. Лицата, срещу които е подадена жалбата, могат да дадат писмени обяснения в 14-дневен срок от получаване на копие от жалбата или решението.

(4) Председателят на Комисията по професионална етика определя тричленен дисциплинарен състав измежду членовете на Комисията, на който възлага разглеждането на конкретното дисциплинарно производство. Решенията на дисциплинарния състав подлежат на одобрение от Комисията по професионална етика.

Чл. 54. (1) Председателят на състава насрочва заседание и уведомява писмено за участие всички заинтересовани страни по дисциплинарното производство.

(2) Уведомлението се изпраща на адреса на лицето, посочен в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. В случай че страна по дисциплинарното производство е Брокер или Агент, уведомлението се изпраща на адреса на Агенцията, с която Брокерът или Агентът има сключен договор.

(3) В дисциплинарното производство се допускат всички доказателства от значение за него.

Чл. 55. (1) Дисциплинарният състав се произнася с мотивирано решение в тримесечен срок от образуването на дисциплинарното производство.

(2) Комисията по професионална етика уведомява Управителния съвет на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти за взетото решение. Управителният съвет е длъжен да предприеме действия за изпълнение на взетото решение и отразяването му в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) Решението се съобщава на заинтересованите лица в тридневен срок от приемането му. По разпореждане на Председателя на КПЕ диспозитивът на решението може да бъде разгласен по подходящ начин – чрез публикация в медиите, поставяне на таблото за съобщения и пр. КПЕ приема процедурни правила във връзка с даване на гласност на постановените решения и наложените дисциплинарни наказания при спазване на изискванията за закрила на личните данни.

(4) Решенията, с които се налагат дисциплинарни наказания по чл. 52, ал.1, т.1 и т.3, както и отказите за образуване на дисциплинарно производство са окончателни и не подлежат на обжалване.

(5) Решенията, с които се налагат имуществени санкции, временно лишаване от право за упражняване на дейност и заличаване на регистрацията подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд София-град.

Чл. 56. Дисциплинарното наказание се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, ако от налагането му са изтекли:

1. шест месеца - за наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 1 и т. 3;
2. една година, считано от датата на плащането или от принудителното събиране на имуществената санкция по чл. 52, ал. 1, т. 2;
3. две години, считано от датата на изтичане срока на наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 4;
4. три години, считано от датата на налагане на наказанието по чл. 52, ал. 1, т. 5.
5. когато бъде отменено с влязло в сила съдебно решение.

Чл. 57. Дейността на Комисията по професионална етика се извършва по Правилник, приет от Общото събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

ГЛАВА X

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 58. (1) Лице, което извършва или допуска извършването на дейност като Агенция на недвижими имоти по смисъла на този закон, без да е вписано във водения Регистър от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, се наказва с имуществена санкция от 5 000 до 20 000 лева.

(2) За повторно нарушение по ал. 1 наказанието е от 10 000 до 50 000 лева.

Чл. 59. (1) Физическо лице, което осъществява дейност като Брокер или Агент на недвижими имоти в нарушение на изискванията на този закон, се наказва с глоба от 2 000 до 5 000 лева.

(2) За повторно нарушение по ал. 1 наказанието е от 5000 до 10 000 лева.

Чл. 60 (1) Лице, което организира или допуска функциониране на уеб базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти, без да отговаря на изискванията на чл. 49, ал.1 или при нарушение на изискванията на закона се наказва с глоба от 5 000 до 20 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 10 000 до 50 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

(2) Лице, което организира или допуска функциониране на уеб базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при общи условия, които не отговарят на изискванията на чл. 49, ал.4, се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 1 000 до 5 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

(3) При повторност наказанията по ал.1 са от 10 000 до 50 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 20 000 до 100 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец, а по ал. 2 - глоба от 1000 до 5 000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 2 000 до 10 000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

Чл. 61. (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от Председателя на Комисията за защита на потребителите.

(2) Наказателните постановления се издават от Председателя на Комисията за защита на потребителите или упълномощени от него длъжностни лица.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ГЛАВА XI

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла и за целите на този закон:

1. „Агенция за недвижими имоти” („агенция”) е лице - търговец или обединение на търговци, което по занятие извършва дейност като брокер при сделки с недвижими имоти или активи, свързани с недвижими имоти, от името на клиент или като посредник между страните – купувачи и продавачи или наематели и наемодатели, както и други свързани услуги.

2. „Услуги, извършвани от агенция за недвижими имоти“, включват поне една от следните дейности:

а) услуги, свързани с покупки и продажби на недвижими имоти и/или учредяване на вещни права и/или апортни вноски с предмет вещни права върху недвижими имоти и/или продажба на акции и дялове в дружества, в чието имущество са включени недвижими имоти; услуги, свързани с отдаване под наем и наемане (в това число лизинг, аренда) и други сделки с недвижими имоти, в това число намиране на насрещна страна за сключването на съответния вид сделка с недвижим имот;

б) свързване на страните, установяване на контакти и комуникация между тях с цел сключване на сделка с недвижим имот;

в) съдействие при преговори на страните с цел сключване на сделка с недвижим имот;

г) консултиране във връзка с недвижими имоти, свързано с основната дейност на лицата по този Закон,

д) маркетинг и реклама на недвижими имоти,

е) съдействие при установяване, придобиване и регистрация на собственост върху недвижими имоти,

ж) проучване на жилищни и друг тип сгради и поземлени имоти,

з) съставяне на договори във връзка със сделки с недвижими имоти,

и) уреждане на проверки и огледи на имоти,

й) други допълнителни услуги, за които законът не поставя особени изисквания относно лицата и реда за тяхното извършване.

3. „Брокер“ е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава съответната професионална квалификация и действа професионално като посредник или консултант по търговски въпроси във връзка със сделки с недвижими имоти или пазарни проучвания и/или осъществява дейност по управление и контрол на агенция за недвижими имоти като законен представител или член на управителен орган на агенция или което е съдружник или акционер в агенция.

4. Управляващ брокер е брокер, който по закон или въз основа на упълномощаване представлява Агенция във връзка със сделки и дейности, свързани с посредничество при сделки с недвижими имоти, включително: от името на Агенцията сключва договори за посредничество, представлява Агенцията в нотариални производства, пред Камарата и нейните органи, пред държавни и общински органи и учреждения.

5. „Агент” е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което има завършно поне средно образование и работи по писмен граждански или трудов договор с агенция за недвижими имоти.

6. „Клиент” е страна, която е сключила писмено споразумение с Агенция за недвижими имоти за използване на нейните услуги.

7. „Конфликт на интереси“ е налице, когато посредник по сделка с недвижим имот има частен интерес, който може да повлияе върху безпристрастното и обективното изпълнение на задълженията му по договора с клиента. Като частен случай, конфликт на интереси е налице, когато посредник действа по възлагане от клиенти, чиито интереси са противоречиви, без тяхно знание и съгласие, или когато частните интереси на посредника или свързани с него лица са в противоречие с тези на клиента.

8. „Частен“ е всеки личен интерес на посредника, който води до облага от материален или нематериален характер за посредника или за свързани с него лица, включително всяко поето задължение.

9. „Облага“ е всеки доход в пари или в имущество, включително придобиване на дялове или акции, както и предоставяне, прехвърляне или отказ от права, получаване на привилегия или почести, получаване на стоки или услуги безплатно или на цени, по-ниски от пазарните, помощ, глас, подкрепа или влияние, предимство, получаване на или обещание за работа, длъжност, дар, награда или обещание за избягване на загуба, отговорност, санкция или друго неблагоприятно събитие.

10. „Мулти листинг систем или Мулти листинг сървис (МЛС)“ е инструмент, чрез който брокерите и агентите обменят помежду си оферти за сключване на сделки с недвижими имоти. В МЛС могат да се публикуват само оферти, за които съответната Агенция, чрез която работи Брокерът или Агентът, има сключен писмен посреднически договор с изключителни права. В МЛС могат да публикуват само Брокери и Агенти, които са станали членове на системата и са приели нейните етични правила за работа. Всяко лице, което иска да получи информация за оферта в системата или да сключи сделка с недвижим имот, публикуван в МЛС, трябва да се свърже или с Брокера/Агента, предлагащ имота от името на агенция или с друг член в системата. Системата дава възможност на членовете си да споделят комисиона помежду си..

11. „Договор за изключителни права е“: договор между клиент и Агенция, сключен за определен срок, през който единствено тази Агенция за посочения в договора имот има право да рекламира, организира и реализира огледи, срещи, преговори и да участва като посредник при сключване на договори между клиента и потенциални насрещни страни по сделка с недвижия имот или вещни права върху недвижим имот, предмет на този договор. Клиентът дължи уговореното в договора за изключителни права възнаграждение и когато е осъществил сделката пряко или чрез друга Агенция през срока на действието му.

12. „Интернет страница“ по смисъла на този закон е обособен ресурс в глобалната мрежа - интернет, съдържащ програми, текст, звук, графики, изображения или други материали и достъпен чрез стандартизиран протокол за достъп и представяне на съдържанието.

13. „Професионализъм“ е полагане на дължимата грижа от страна на Агенция за недвижими имоти и лицата, действащи от нейно име, при предоставяне на услуги, което включва задължението да опазва правата и интересите на своите клиенти, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с последиците на сделката, която желаят да сключат, да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на правата и интересите на клиентите, както и да предпочита интересите на клиента пред собствените си интереси.

14. "Уеб базирано приложение" е информационна система, осигуряваща чрез интернет страница или друг електронен интерфейс възможността за изпращане и/или получаване

на електронни изявления от и към доставчиците на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и които осигуряват възможност за предоставяне на електронни посреднически услуги.

ГЛАВА XII

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1.(1) Условието и редът за свикване и провеждане на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, се определят със заповед на министъра на икономиката, която се обнародва в „Държавен вестник“ в едномесечен срок от влизането в сила на закона.

(2) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се учредява по инициатива на най-малко 100 лица, отговарящи на условията по § 2, ал. 2 от преходните и заключителни разпоредби на този закон. Министърът на икономиката, подпомаган от инициативния комитет, включващ представители на лицата по преходното изречение, организира провеждането на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти в срок до три месеца от влизането в сила на закона.

(3) Министърът на икономиката публикува обявлението за датата и мястото на провеждането му в два национални ежедневника и на интернет страницата на Министерството на икономиката не по-късно от един месец преди датата на провеждане на събранието.

§ 2. (1) Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се учредява на учредително събрание с участието на поне една втора от заявите участие лица.

(2) Право да участват в учредителното събрание имат само лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. регистрирани са като търговци в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или са образували сдружение/обединение в срок не по-малък от пет години преди датата на подаване на заявление за участие в учредителното събрание;

2. извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници, или предоставят ноу-хау, използване на търговска марка и/или организационни услуги, свързани с посреднически услуги при сделки с недвижими имоти (франчайз);

3. могат да докажат реална дейност и опит в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти с фактури за извършени услуги, отчети за дейността и други писмени доказателства за осъществявана дейност, за период не по-малък от три години от последните пет години преди датата на провеждане на учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти; доказването на реална дейност и опит може да се извършва и чрез „свързани лица“ по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;

4. не са обявени в несъстоятелност и не са в открито в производство по несъстоятелност или ликвидация;

5. не са осъждани за престъпление от общ характер, освен ако са реабилитирани; това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители

на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

(3) Лицата по ал. 2 подават заявление до инициативния комитет за участие в учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, придружени с доказателства за регистрацията им като търговци в съответния регистър или нотариално заверено копие от договора за образуване на гражданско дружество или обединение; декларация, че не са обявени в несъстоятелност или не са в ликвидация; копия от документи, удостоверяващи извършване на дейност по смисъла на § 2, ал. 2, т. 2 за период не по малък от три години преди датата на провеждане на учредителното събрание. Заявленията се подават не по-късно от 30 работни дни преди датата на провеждане на учредителното събрание.

§ 3. Учредителното събрание приема устав на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и Кодекс за професионална етика. Проектите на устав и на Кодекс за професионална етика се изготвят от инициативния комитет и се огласяват публично на интернет страницата на Министерството на икономиката най-късно 7 дни преди датата на събранието. Уставът и Кодексът за професионална етика се приемат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от присъстващите на Учредителното събрание.

§ 4. Учредителите се вписват в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти при спазване на изискванията на глава IV на този закон.

§ 5. (1) След изтичане на една година от влизането в сила на закона посредническа дейност като Брокери и Агенти на недвижими имоти могат да извършват само лица, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(2) В срок от 6 месеца от влизане на Закона в сила Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти създава Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

(3) В срок от 6 месеца от създаване на Регистъра по ал. 2 всяко лице, което осъществява дейност в обхвата на настоящия Закон, е длъжно да се регистрира и да получи Удостоверение по настоящия Закон.

(4) Изискванията по чл. 17, ал. 2, т.т. 1-3 се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В срока по тази алинея в Регистъра могат да бъдат вписани като Брокери следните лица:

1. всички лица, управлявали поне три години през последните пет години търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти.

или

2. всички лица, които са извършвали дейност поне три години през последните пет години като еднолични търговци или са притежавали поне 25% от капитала на търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти;

или

3. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действали като Брокери/Агенти за недвижими имоти поне три години през последните пет години;

или

4. всички лица, които имат трудов стаж като „Брокер/Агент на недвижими имоти“ поне 36 месеца през последните пет години;

или

5. всички лица, които имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и имат поне дванадесет месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните две години;

6. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон и имат поне 24 месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните три години;

(5) Изискванията по чл. 20, ал. 1, т. 1 се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В срока по тази алинея в Регистъра могат да бъдат вписани като Агенти следните лица:

1. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност, свързана с недвижими имоти, и извършвали реална дейност в сферата на недвижимите имоти поне една година през последните три години;

или

2. всички лица, които имат трудов стаж като „Брокер/Агент на недвижими имоти“ поне 12 месеца през последните три години;

или

3. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“ или имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно, инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

(6) За вписване в регистъра по реда на ал. 3 заявителят представя валидно сключена застраховка „професионална отговорност“ според изискванията на закона.

§ 6. В срок от три месеца от влизане в сила на този закон застрахователите, извършващи дейност по застраховане на гражданска отговорност, са длъжни да започнат да предлагат застрахователен продукт „професионална отговорност на агенциите и брокерите на недвижими имоти“ съгласно изискванията на закона.

§ 7. В срок от три месеца от влизане в сила на този закон следва да бъдат приети изменения в разпоредбите на други нормативни актове, които му противоречат.

§ 8. Изпълнението на закона се възлага на министъра на икономиката.

ВНОСИТЕЛИ:

Александр Викторов Павел

Юрий Викторович

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

Александр Павел

МОТИВИ

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

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

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

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

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

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

С посредническа дейност при сделки с недвижими имоти по занятие се занимават както юридически, така и физически лица, част от които нямат никаква регистрация,

съответно не плащат дължимите данъци и не водят никаква отчетност за извършваните от тях услуги. Липсват нормативно установени стандарти и реквизити, приложими към договорните правоотношения между агенциите на недвижими имоти и техните клиенти. За тези отношения към момента се прилагат правилата на договорите за търговско посредничество, комисионните договори, консултантските договори и договорите за поръчка. В този смисъл съществуващата регулация следва да се допълни с норми, отчитащи спецификата на услугите, предоставяни от агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти.

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

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

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

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

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

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

Проектозаконът предвижда създаване на Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя реда на нейната дейност. Предвижда създаването на Професионален етичен кодекс и Комисия по професионална етика, както и Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и определя подлежащите на вписване

обстоятелства и условията за тяхното заличаване. Въвежда отговорност на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти при нарушаване на закона и професионалната етика.

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава VI от закона предвижда създаването и правната уредба на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Предвидено е Камарата да се създаде на Учредително събрание, което да приеме нейния устав. Органите на Камарата са Общо събрание, Управителен и Контролен съвет, Комисия по професионална етика. Представителството в Общото събрание се определя в устава при спазване на принципите на демократичност, представителност и самоуправление. Оперативното ръководство на Камарата е предоставено на Управителния съвет с мандат от 3 години, който се състои от минимум 7 лица (председател и 6-ма членове) и се избира пряко от Общото събрание. Контролният съвет се състои от минимум 3 лица (председател и 2-ма членове) и също се избира пряко от Общото събрание. Създава се и Комисия по професионална етика. Комисията по професионална етика също е с мандат

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вносител:

Александър Викторов Рашир
Томко Стойков
Лавена Милова
Александър Марков
Иван Кюджков
Шанел Кабир Ширванли
Александър Николов Булчев

Андрей Иванов Чорбанов
Христина Имигера Иванова
Николея Кирилор Кузиченер
Силви Кирилор Мейер
Увета Увалов Дрегов
Гетя Димитров

**Доклад с анализ, оценка и обосновка
на Проект на Закон за посредническите
услуги при сделки с недвижими имоти**

1. Съдържание
2. Описание на проблема/ите
3. Заинтересовани страни
4. Цели
5. Варианти на действие
6. Сравняване на вариантите и идентифициране на препоръчителен вариант
7. Препоръчителен вариант
8. Обществени консултации
9. Последваща оценка на въздействието

2. Описание на проблема/ите

Проблем 1.

Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти.

1.1. Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти

Поради естеството на стоките и услугите, които се търгуват на пазара на недвижими имоти, потребителите обикновено използват спестяванията си или значителна част от тях, както и големи по размери заемни средства. Обичайно е при сделки с недвижими имоти потребителите да се обръщат към брокери и агенти на недвижими имоти като професионалисти, които имат необходимите знания за безпроблемното протичане на сделката. Поради липсата на каквито и да е изисквания за квалификация и правоспособност, както и на други професионални предпоставки за упражняване на дейността от посредници при сделки с недвижими имоти, на пазара има голям брой лица, които не гарантират наличието на компетентност, знания, умения и професионален подход. Доходите, които такива лица придобиват от посредничество при сделки с имоти, заедно с липсата на изисквания за навлизане на пазара на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, са причина за огромен приток на "некомпетентни" лица на пазара на недвижими имоти.

При никоя от регулираните професии, за които навлизането на пазара е обусловено от професионално образование или съответен опит в дадена област, и с представители на които потребители обикновено влизат в контакт, обаче няма операции с толкова парични средства, колкото са те при сделките с недвижими имоти.

Обемът на сделките с недвижими имоти е в стотици милиони левове, като според различни проучвания приблизително половината от тези сделки се извършват със съдействието на посредник. Точни статистически данни, свързани с общата стойност на пазара на недвижими имоти, включително за обема на сделките, при които участват посредници, не съществуват, но ако се използват данни, свързани с данъците, дължими при разпореждане с недвижими имоти, може да се определи основата/базата, която ще служи като насоки за оценка на общата стойност на пазара на имоти.

1.2. Недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти

В Република България за упражняващите дейност като посредници при сделки с недвижими имоти няма изисквания за определена степен на образование, квалификация, полагане на професионален изпит или съответен период на практика в областта, поради което в момента всяко лице може да предоставя посреднически услуги.

В същото време познаването на законодателството, свързано главно със собствеността и разпореждането с недвижими имоти, е една от основните предпоставки за професионалната дейност на посредник при сделки с недвижими имот.

За разлика от Република България, в голяма част от държавите в Европейския съюз има нормативно установени изисквания към посредниците при сделки с недвижими имоти за регистрация за професионалното изпълнение на дейността като член на определена професия, като по този начин показва, че посредника е в състояние да се справи с възложеното му от клиента, както и че е задължен да полага необходимите професионални грижи, и не на последно място в съответствие с предвиденото в нормативните актове. Целта на това законодателство е да защити добросъвестните трети лица. Принадлежността към определена професия обществото свързва с определено ниво на опит и компетентност, което влияе върху вземането на решения, дали да се ползват услугите на експерт или не. Законодателството в другите държави съчетава по-висока степен на отговорност с професионализма на лицата, упражняващи дейност по представителство при сделки с недвижими имоти, и общото задължение за дължима грижа.

Като цяло въпросът за правоотношенията, свързани с недвижимите имоти, е много сложен и това обикновено е една от основните причини, поради които клиентите се обръщат към посредници при сделки с недвижими имоти, вместо да разчитат само на собствени знания. В същото време посредниците при сделки с недвижими имоти се представят публично като експерти в областта и следователно по отношение на своите клиенти те са в позицията на експерт – посредник (Търговския закон (Глава шеста, Раздел III “Търговски посредник” - чл. 49-51).

Всеки брокер/агент на недвижими имоти трябва да има поне основни познания за съществуването и съдържанието правните изисквания, свързани с тази дейност. От гледна точка на действащото българско законодателство, съществени разпоредби, имащи отношение към сделките със и придобиването на недвижими имоти, се съдържат в следните нормативни актове:

- Граждански кодекс,
- Търговския закон,
- Закон за мерките срещу изпиране на пари,
- Закон за кадастъра и имотния регистър,
- Закон за собствеността,
- Закон за устройство на територията,
- Правилника за вписванията, ,
- ЗЧСИ,
- ЗМДТ,
- Данъчни закони,

- Други нормативни актове.

Поради непознаване на основните принципи на бизнеса с недвижими имоти и техническите въпроси, свързани с недвижими имоти, клиентите често се подвеждат и/или заблуждават от брокери/агенти на недвижими имоти. Между най-често срещаните прояви на некомпетентност са:

- недостатъчно познаване на способите за прехвърляне на собствеността върху недвижим имот, както и при наемане или отдаване под наем на имоти,
- липса на знания относно вписванията в имотния регистър на актовете за собственост и други вещни права, както и на техните ограничения и тежести, включително сервитути, възбрани, ипотeki и др.,
- непознаване на основните принципи и значението на кадастъра, като източник на информация относно недвижимите имоти,
- непознаване на основни понятия, свързани с площта на недвижимите имоти (застроена площ, жилищна площ и т.н.) и по този начин представяне на клиенти на неточна, непълна или подвеждаща информация, включително неправилно представяне на недвижим имот при рекламата му,
- липса на познания за основите на строителството (напр. видове конструкции, строителни системи, използвани материали, видове покриви, прозорци и др.),
- подвеждаща информация относно възможностите за финансиране на покупката на недвижими имоти (напр. по отношение на възможността за обременяване на недвижимия имот с ипотeka),
- липса на знания за оценката на пазарната стойност на недвижим имот или данъчните задължения на страните по сделката.

Ниският професионализъм на брокерите/агентите на недвижими имоти значително допринася за броя на споровете, които трябва да се разрешат от правораздавателните органи. За съжаление няма точна статистика за съдебните спорове за недвижими имоти, но има данни за нарастващ брой дела през последните години, свързани с дейността на агенциите за недвижими имоти.

Проблем 2.

Неефективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти.

2.1. Управление на финансови ресурси на клиенти от посредници при сделки с недвижими имоти

Като част от настоящата практика брокерите/агентите на недвижими имоти събират парични средства за "резервация" (запазване на правото да се закупи имотът) или депозити от клиенти върху покупните цени (различни плащания в рамките на

преддоговорните отношения или при сключване на предварителен договор за покупка на недвижим имот), или и самото доплащане на покупната цена. В същото време, установена, но неприлагана в достатъчен обем, е възможността клиентите да депозират средства при нотариуси или в банкови институции, като таксите, свързани с тази услуга, често се плащат директно от клиентите и не са включени в цената на услугите на брокер на недвижими имоти. В допълнение, посредниците при сделки с недвижими имоти предлагат „безвъзмездно“ депозирание на суми директно в собствените си банкови сметки. Много клиенти, в опит да спестят парични средства за платено съхранение, избират този вариант.

По този начин средства на клиенти се депозират в разплащателните сметки на посредниците при сделки с недвижими имоти, и по този начин се смесват с оборотните им средства. Брокерът/Агентът на недвижими имоти има пълни права за разпореждане с банковата си сметка и следователно може да се разпорежда с тези средства на клиенти неконтролируемо. В някои случаи това може да доведе до използване на средства на клиенти за финансиране на оперативни разходи на брокера/агента на недвижими имоти. По този начин могат да възникнат усложнения при финансови проблеми на брокера, съответно да няма достатъчно средства за плащане/превод на задължения на клиента, свързани с капаро/аванс или покупни цени за сделки, които са завършени.

Също така, за посредника при сделки с недвижими имоти може да започне производство по ликвидация или срещу него да се образува производство по несъстоятелност.

В България, за разлика от много европейски страни, няма правила за администриране (управление и разпореждане) на средства, предоставени от клиенти и в същото време няма финансови гаранции, чрез които при възникнали проблеми, агенциите за недвижими имоти да осигурят на клиентите си поне частична защита.

2.2. Липсващо задължение за застраховка

Сделките с недвижими имоти са много сложни операции, при които непрофесионални действия или проявена небрежност могат да причинят сериозни вредни последици. Посредниците при сделки с недвижими имоти се възприемат като експерти, които предоставят своите услуги с професионални грижи. Те следва да носят отговорност за причинени на клиентите им вреди. В тази връзка е необходимо да се отбележи, че понастоящем брокерите/агентите на недвижими имоти нямат задължение да сключват застраховка „Гражданска отговорност“ за вреди, които могат да възникнат във връзка с дейността. Същото се отнася и за застраховката за несъстоятелност.

Има брокери/агенти на недвижими имоти, които са наясно с възможните проблеми при упражняване на дейността си и сключват доброволно застраховка гражданска отговорност.

В случая на посредници при сделки с недвижими имоти е целесъобразно да се въведе задължителна застраховка за отговорност за причинени вреди, които биха могли да възникнат във връзка с тяхната дейност. Понастоящем такава застраховка се предлага от редица застрахователни компании, но като доброволна застраховка.

Професии, за които има нормативно установени задължения да сключват такава застраховка, са например:

- независими оценители на активи (Закон за независимите оценители)
- застрахователен агент и застрахователен брокер (Кодекса за застраховане и Наредбата за застрахователния брокер и застрахователния агент),
- синдик (Наредба № 3/ 27.06.2005 г. за реда за подбор, квалификация и контрол върху синдиките, издадена от министъра на правосъдието, министъра на икономиката и министъра на финансите),
- адвокат (Закон за адвокатурата),
- експерт-счетоводител и финансов одитор (Закона за независимия финансов одит),
- нотариус (Закон за нотариусите и нотариалната дейност),
- частните съдебни изпълнители (Закон за частните съдебни изпълнители),
- проектанти, архитекти и инженери или независим строителен надзор (Закон за устройство на територията),
- туроператор (Закона за туризма).

В допълнение към застраховка „Гражданска отговорност“ за вреди, които биха могли да възникнат във връзка с дейността на посредника при сделки с недвижими имоти, за някои дейности също има задължително условие за сключване на застраховка при неплатежоспособност и несъстоятелност, например туроператорите/туристическите агенции.

В някои европейски държави застраховката за вреди, които могат да възникнат във връзка с дейността на брокер/агент на недвижими имоти, е стандартна, по-специално застраховка „Гражданска отговорност“.

Във връзка със защитата на средствата на клиентите, с която разполага брокерът/агентът на недвижими имоти, следва да се отбележи, че обикновено те съхраняват в специални отделни сметки, които освен това могат да бъдат и в специален режим в случай на несъстоятелност или ликвидация на посредника при сделки с недвижими имоти.

2.3. Недостатъчен надзор и контрол на посредниците при сделки с недвижими имоти

В рамките на сегашната система не се извършват дейности по контрол и/или държавен надзор върху посредниците при сделки с недвижими имоти.

Проверки могат да се извършват от данъчните органи, но само по отношение на спазването на данъчното законодателство / задължения.

В рамките на контролните органи проверки може да има например от Изпълнителна агенция „Главна инспекция по труда“ и нейните регионални служби, които се фокусират

върху контрола за спазване на трудовото законодателство, включително разпоредбите за здравословни и безопасни условия на труд.

Освен това проверки може да се извършва Комисията за защита на потребителите, която се фокусира върху защита на потребителите при предоставянето на услуги при сделки с недвижими имоти, където често разглежданият въпрос е прилагането на нелоялни търговски практики при сключване на договори за посреднически услуги.

Поради липсата на законова уредба, която да регулира условията за извършване на дейност от посредник при сделки с недвижими имоти, няма орган, упражняващ контрол върху посредниците, към който клиентите/потребителите да се обръщат директно при проблем с посредничеството при сделките с недвижимите имоти. По този начин потребителите могат да се обърнат само по частични въпроси към някоя от горните институции (например в случай на нелоялни търговски практики към Комисията за защита на потребителите). В случай на вреда, много често те нямат друг избор, освен да предяват искове пред съда, което е дълъг и често скъп процес.

Проблем 3.

Липса на дефиниция на обхвата на предоставяните услуги и някои съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти.

Съгласно действащата Класификация на икономическите дейности (КИД 2008) посредничеството при сделки с недвижими имоти е посочено в Сектор L, който включва „дейности на наемодатели, агенти и/или брокери при покупка или продажба на недвижими имоти, даване под наем на недвижими имоти, предоставяне на други услуги, свързани с недвижими имоти, като оценяване или изготвяне на писмени споразумения“. Дейностите в този сектор могат да бъдат извършени за собствени или наети недвижими имоти срещу заплащане (по договор или еднократно). Този сектор включва още: дейности по реализиране на инвестиционни проекти за сгради, комбинирано със запазване на собствеността върху тях или отдаването им под наем; дейности по управление на недвижими имоти.

Дейността на брокерите и агентите на недвижими имоти е заложена като икономическа дейност в Сектор L, Раздел 68 „Операции с недвижими имоти“, Група 68.3 „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, Клас 68.31 „Дейност на агенции за недвижими имоти“, като включва:

- посредническа дейност при покупка, продажба и даване под наем на недвижими имоти срещу заплащане (по договор или еднократно);
- консултантски дейности и оценяване при покупка, продажба и даване под наем на недвижими имоти срещу заплащане (по договор или еднократно);
- дейности на посредници при изготвяне на писмени споразумения между купувача и продавача при сделки с недвижими имоти.

Посочването на дейностите при посредничество по операции с недвижими имоти определя само в най-общ смисъл съдържанието на дейностите на посредниците при сделки с недвижими имоти, формулира само рамката на сделки, при които може да се използва посредничество. Самото понятие „посредничество“ обаче не е дефинирано, поради което конкретният обхват на дейностите, които се включват в брокерството на недвижими имоти, е доста неясен.

Обхватът на услугите, които посредниците при сделки с недвижими имоти трябва да предоставят на клиентите си в хода на тяхната дейност, никъде не е обвързващо и зависи от самите клиенти какви услуги съгласуват с брокера/агента на недвижими имоти. Тези услуги обикновено са посочени основно в договор, който клиентът сключва с Агенция за недвижими имоти/брокер на недвижими имоти. Този договор не е наименован и законът не предвижда задължителни изисквания към него, както и не се изисква писмената му форма.

Клиентите често отказват да подписват договори с Агенции за недвижими имоти/брокери на недвижими имоти. Ако такъв се подпише, обхватът на услугите често се определя само в много общо формулирани условия. Проектодоговорите обикновено се съставят от самия брокер/агент на недвижими имоти и в много случаи договорът е предимно в негова собствена полза, а не в защита на клиента. Поради това клиентите имат проблеми с обещани в устна форма, но непредоставени или частично извършени услуги.

В днешната конкурентна среда брокерите/агентите на недвижими имоти буквално се борят за всеки клиент. Един от начините, които Агенциите за недвижими имоти, наред с други неща, използват, е офертата за така наречените "цялостни услуги". На клиента се предлага да не се грижи практически за нищо във връзка със сделката с недвижими имоти, като всичко бъде уредено от Агенцията/брокера на недвижими имоти в рамките на неговата комисиона. Много клиенти на практика обаче изобщо не получават тези изчерпателни услуги, особено в случаите, когато договорът за посредничество е сключен само в устна форма.

В много случаи клиентът поверява имота си за продажба на Агенция за недвижими имоти, като се привлича от предлаганите цялостни услуги. По време на изпълнението на сделката клиентът постепенно открива какви услуги Агенцията за недвижими имоти изобщо няма да му предоставя в рамките на уговорената комисиона. Илюзията за „безгрижна и бърза продажба“ могат да се превърнат в многократни посещения в кадастралната служба, данъчната служба, нотариус, оценители, банки, доставчици на енергия и услуги, или други субекти.

Често агенциите за недвижими имоти предлагат в цялостните услуги дейности, които не са предвидени в дейностите на агенции за недвижими имоти по КИД 2008 или са изрично изключени (правни – адвокатски и нотариални), или се извършват от регулирани професии (оценители на имоти, застрахователни посредници).

Обичайна практика е агенциите за недвижими имоти да рекламират предлагането на своите услуги в такива степен, че се надхвърля легалното определение на тази дейност. Много от тези услуги се представят на клиентите като определен „бонус“, който посредникът предоставя безплатно (т.е. извън комисиона за посредничество). Тъй като

тези "бонус услуги" не се предоставят срещу заплащане и не влизат в посредническия договор, се получава заобикаляне на редица нормативни актове (например, Закона за адвокатурата и Закона за нотариусите) и се излиза извън определените за този бизнес дейности. Поради това на практика е невъзможно впоследствие клиентите да се оплакват от такива услуги или да се търси отговорност от конкретни лица за тяхното непрофесионално изпълнение. Тези услуги извън обхвата на дейността също не могат да бъдат застраховани в рамките на застраховката отговорност за вреди, причинени във връзка с извършването на дейностите на посредник при сделки с недвижими имоти, тъй като тези услуги не са предмет на тази стопанска дейност.

В много случаи обаче агенциите за недвижими имоти директно представят, че всички услуги вече са включени в комисионата за посредничество, включително правните услуги, които се предоставят директно от персонала на агенцията.

Проблем 4.

Недоверие на потребителите към услугите при сделки с недвижими имоти и нисък авторитет на Агенциите за недвижими имоти / брокерите и агентите на недвижими имоти.

Случаи в медиите от последните години, личен лош опит на потребители, но също и споделени лоши практики от хората или от Интернет водят до намаляване на доверието на потребителите към посредниците при сделки с недвижими имоти като цяло. Голяма част от потребителите се основават на предварително формирани представи, че интересът на Агенцията/брокера е преди всичко да събира висока комисиона от клиента, като предоставя качествени услуги и удовлетвореността на клиентите е в допълнение на техния интерес. Дейността на брокера/агента на недвижими имоти се възприема по-скоро негативно в очите на обществеността и в класациите за оценка на професиите той се движи предимно в задните позиции.

Ниското доверие на потребителите на пазара на недвижими имоти се отразява главно в следните области:

- Почти половината от всички сделки с недвижими имоти на пазара се извършват без участие на посредници при сделки с недвижими имоти. От друга страна, в Западна Европа делът на сделките с участие на посредници е около 70%, в някои страни като Швеция, Ирландия или Кипър дори е около 90%.
- За брокерите/агентите на недвижими имоти е все по-трудно да установят договорни отношения с клиент или да бъдат договорени правила за организиране на цялата сделка. Поради тази причина, голяма част от продажбите на недвижими имоти не са обезпечени с договор.
- Други стопански субекти, които не генерират приходи, се опитват да използват недоверието на клиентите въз основа на комисиона за посредничество, но главно поради предлагането на свързани услуги (правна услуги, ипотечно финансиране, застраховане, преместване и др.).

• Много потребители (запознати с българските условия) често използват Агенции за недвижими имоти / брокери на недвижими имоти само да осигурят безплатна реклама на недвижими имоти. Потребителят се съгласява да рекламира собствеността чрез посредник при сделки с недвижими имоти, но без подписване на договора за посредничество, и в момента, в който ще има оглед с конкретен кандидат, клиентът се договоря с него директно, игнорирайки посредника.

Настоящата ситуация на пазара на недвижими имоти се използва от някои агенции за недвижими имоти, които излязоха с друга концепция за предоставяне на услуги при сделки с недвижими имоти, насочени към купувачи на недвижими имоти. Тези субекти са основали своя бизнес предимно на предоставянето на услуги на купувачи на имоти, които закупуват недвижими имоти от продавач, представляван от същата агенция за недвижими имоти. По този начин един посредник всъщност представлява двете страни - както продавача, така и купувача. В случай, когато една агенция за недвижими имоти представлява двете страни по сделката едновременно, няма гаранции, че може да защити в достатъчна степен интересите на всички замесени (те много често си противоречат - напр. във връзка с продажната цена). На практика едната страна винаги е в неравностойно положение, обикновено тази, за която агентът на недвижими имоти не работи основно, който не му възлага големи поръчки, а комисиона за предоставените услуги обикновено се събира от страната в неравностойно положение или от двете договарящи се страни по едно и също време. Следствие на подобно поведение от страна на посредниците при сделки с недвижими имоти е мнението на купувачите за липса на защита от нелоялни практики и желанието им за коригиране поведението и практиките на някои агенции за недвижими имоти.

3. Заинтересовани страни

1. Граждани (продавачи и купувачи) и техни организации
2. Юридически лица (продавачи и купувачи) и техни организации
3. Агенции за недвижими имоти / Брокери и агенти на недвижими имоти и техни организации
4. Строителни предприемачи и техните организации
5. Публични държавни органи и институции – Министерство на икономиката, Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Министерство на финансите (НАП)
6. Публични общински органи и институции (общините и техните национални и регионални организации)
7. Застрахователи и техни организации (във връзка със застраховка за отговорност при вреди)

4. Цели

Проблем 1. - Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти.

1.1. да се определят основните условия и правила за посредниците при сделки с недвижими имоти – агенции за недвижими имоти, брокери и агенти по недвижими имоти, по такъв начин, че да има значителна промяна в качеството на предоставяните услуги и в сигурността на сделките с участие на посредници

1.2. изисквания за експертиза/умения/правоспособност/опит на посредниците във връзка с дефинирането на техните дейности

1.3. идентификация на посредниците – агенциите за недвижими имоти / брокерите и агентите на недвижими имоти, прозрачност и отчетност на тяхната дейност

1.4. намаляване на броя на субектите на пазара без професионална квалификация, като се използва системата за професионална квалификация и организиране на изпити по държавни изисквания

Проблем 2. - Неэффективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор, и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти.

1.1. създаване и прилагане на правила за управление на средства на клиентите

1.2. средствата на клиентите, управлявани от агенция за недвижими имоти, се депозират в отделна сметка; определянето на тази сметка по такъв начин, че да засили защитата на парите на клиентите срещу възможна несъстоятелност или ликвидация на агенция за недвижими имоти,

1.3. създаване на основни механизми за сигурност, насочени към защита на потребителите

1.4. въвеждане на задължителна застраховка „Гражданска отговорност“ за вреди, които биха могли да възникнат от дейността на агенция за недвижими имоти / брокер/агент на недвижими имоти

1.5. засилен контрол и надзор на посредниците при сделки с недвижими имоти

Проблем 3. - Липса на дефиниция на обхвата на предоставяните услуги и някои съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти.

1.1. ясно дефиниране на обхвата на дейностите по посредничество при сделки с недвижими имоти

1.2. въвеждане на съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти

Проблем 4 - Недоверие на потребителите към услугите при сделки с недвижими имоти и нисък авторитет на агенциите за недвижими имоти / брокерите и агентите на недвижими имоти.

1.1. общо укрепване на доверието в услугите при сделки с недвижими имоти.

1.2. по-висок професионализъм на предоставяните услуги, повишен авторитет на професията, по-високо доверие на потребителите.

1.3. увеличаване броя на сделките, извършвани чрез посредници при сделки с недвижими имоти.

5. Варианти на действие

Вариант „Без действие“ - Запазване на текущото състояние, когато тази дейност се извършва като свободна търговия и нейното изпълнение не се регулира от специална правна уредба.

Вариант №1 - Модификация на съществуващото законодателство – Изменение в Търговския закон (Глава шеста, Раздел III “Търговски посредник” - чл. 49-51), като посредничеството при сделки с недвижими имоти се дефинира като наименован договор („Посредник при сделки с недвижими имоти“).

Този вариант предвижда изменение на съществуващи правни разпоредби, по-специално допълване на Глава шеста. „Търговско представителство“ на Търговския закон чрез въвеждането на фигурата на „посредник при сделки с недвижими имоти“ като подвид на „търговския посредник“ и определянето на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти като нов наименован договор. По този начин ще се запази свободната търговия между собствениците на недвижими имоти, и в същото време ще се въведат условия за търговската дейност на лице, което осъществява посредничество при сделки с недвижими имоти.

В същото време дефинираната в Класификация на икономическите дейности“ (КИД 2008) икономическа дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“ ще бъде развита и изпълнена с необходимото ѝ за ежедневната бизнес и административна употреба съдържание.

Вариант №2 - Създаването на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти без промяна на Търговския закон (Глава шеста, Раздел III “Търговски посредник” - чл. 49-51), като чрез изцяло ново законодателство относно предоставянето на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти се предвижда въвеждане на правила в областта на брокерството на недвижими имоти.

Този вариант предвижда въвеждане на правила в областта на представителството при сделки с недвижими имоти като изцяло ново законодателство относно предоставянето на посреднически услуги и включването му в правния ред на Република България. Условия за реално изпълнение на дейността, включително изисквания за професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) ще бъдат включени в

тази специална правна уредба, като изменение на Търговския закон (Глава шеста, Раздел III "Търговски посредник" - чл. 49-51) не се предвижда.

За другите дейности, които не попадат в посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, но са част от определението за "дейности по операции с недвижими имоти" в КИД 2008 новопредефинираните условия не биха се прилагали - управление и поддръжка на собствеността и други.

Вариант №3 - Създаването на Закон за Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и изменение на Търговския закон (Глава шеста, Раздел III "Търговски посредник" - чл. 49-51), като посредничеството при сделки с недвижими имоти се дефинира като наименован договор (договор, имащ изрична законова уредба).

Вариант „Без действие“

Този вариант предполага запазване на текущото състояние, когато тази дейност се извършва като свободна търговия и нейното изпълнение не се регулира от специална правна уредба.

Продължаването на настоящото състояние може да си представим може би само при условия на функциониращи механизми за саморегулация, при които самите потребители биха могли да окажат значително въздействие върху нивото на предоставяните услуги в целия бранш чрез своя избор, тоест чрез избор на истински професионалисти, а предлагачите непрофесионално услуги брокери и агенти на недвижими имоти постепенно ще изчезват. Подобна роля би могла да играе и силна професионална организация, която благодарение на своя авторитет да повлияе на цялостното ниво на услугите, предоставяни на пазара. Поради настоящата противоположна тенденция, вариант "Без действие" е принципно неподходящ. Настоящото развитие също потвърждава, че вариант "Без действие" отстъпва място на по-модерните решения, които са изброени по-долу.

Вариант "Без действие" представлява статуквото, няма промяна в описаните проблеми, и за целите на предложения закон ще се използва като отправна точка за оценка на други варианти.

Вариант №1 - Модификация на съществуващото законодателство – Изменение в Търговския закон (Глава шеста, Раздел III "Търговски посредник" - чл. 49-51), като посредничеството при сделки с недвижими имоти се дефинира като наименован договор („Посредник при сделки с недвижими имоти“).

Проблем 1. Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти.

1.1. Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти

Описание:

Изменение на Търговския закон (Глава шеста, Раздел III "Търговски посредник" - чл. 49-51), в смисъл, че посредничеството при сделки с недвижими имоти се определя като обвързана с доказване на професионална компетентност/квалификация.

Чрез това решение се задава изискване към този вид търговия като се вземат предвид професионалните квалификации на лицето.

1.2. Недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти

Описание:

В контекста на наименован договор е възможно да се помисли за доказване на професионална компетентност/квалификация за лице/субект чрез сертификат/удостоверение за успешно завършване/придобиване на професионална квалификация "брокер на недвижими имоти". Към момента действа Наредба № 21 от 09.01.2012 г. за придобиване на квалификация по професията „Брокер“ (обн. ДВ, бр. 13 от 14.02.2012 г., в сила от 14.02.2012 г., издадена от министъра на образованието, младежта и науката), с която се развива държавното образователно изискване за придобиването на квалификация по професията „Брокер“.

Като доказателство за професионална компетентност/квалификация също може да бъде взета предвид практика в областта за определен брой години, за лица/субекти, които отдавна работят на пазара като посредник при сделки с недвижими имоти.

При този вариант възможността за доказване на професионална компетентност/квалификация в системата е от решаващо значение. Това предложение предоставя възможност за широк кръг потенциални кандидати за работа в областта на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти за проверка на необходимите основни познания за упражняване на дейността. Системата за професионална квалификация практически позволява на всеки (който има основите на образованието) да премине проверка за професионална компетентност под формата на изпит и получаване на удостоверение за определено ниво на придобити знания и умения.

Ако се избере този вариант, не всички упражняващи дейност като посредници при сделки с недвижими имоти ще отговарят на условията, съответно трябва да се предвиди достатъчно дълъг преходен период от датата на влизане в сила на закона, така че всеки потенциален агент на недвижими имоти да има възможността за придобиване на професионална квалификация. Продължителността на периода трябва да бъде съобразен със съотношението на броя лица, които трябва да се квалифицират, спрямо броя на агентите на недвижими имоти, упражняващи дейност към датата на приемане на законодателните промени.

Проблем 2. Неефективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор, и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти.

2.1. Управление на финансови ресурси на клиенти от посредници при сделки с недвижими имоти

Описание:

Ако се заложи задължително сключване на писмен договор за посредничество при сделки с недвижими имоти, в него може да се заложи като задължение да се уточняват въпросите с управлението на парични средства на клиента от брокера/агента на недвижими имоти. В противен случай не биха се постигнали целите, което ще бъде като Вариант „Без действие“.

2.2. Липсващо задължение за застраховка

Описание:

Ако се заложи задължително сключване на договор за посредничество при сделки с недвижими имоти, в него може да се заложи като задължение да се уточняват въпросите със застраховката за отговорност на брокера/агента на недвижими имоти. В противен случай ще бъде като Вариант „Без действие“.

2.3. Недостатъчен надзор и контрол на посредниците при сделки с недвижими имоти

Описание:

Като Вариант „Без действие“.

Проблем 3. Липса на дефиниция на обхвата на предоставяните услуги и някои съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти.

Описание:

С промените в Търговския закон ще се дефинира обхвата на предоставяните услуги, включително ограничения в приложното поле, и съществени елементи на договора за посредничество при сделки с недвижими имоти – предмета (предоставяни услуги), обхват на представителната власт на посредника, задълженията на посредника, възнаграждението, размера му и срока за изплащане, обезщетение за обичайни разходи, обезщетение и възнаграждение при прекратяване на договора, условията и реда за прекратяване на договора, ограничения след прекратяване на договора.

Проблем 4. Недоверие на потребителите към услугите при сделки с недвижими имоти и нисък авторитет на брокерите и агентите на недвижими имоти.

Описание:

С въвеждането на условието за професионална квалификация на лицата, извършващи дейност като посредници при сделки с недвижими имоти, ще се увеличи доверието към

посредниците по отношение на знанията, свързани с подготовката и приключване на сделката, като чрез гарантиране на съответната квалификация ще се увеличи положителната нагласа на клиентите/потребителите за качествени услуги.

С дефинирането на обхвата на предоставяните услуги и съществените елементи на договора за посредничество при сделки с недвижими имоти, включително за задълженията и отговорността на посредника, ще се намали недоверието на потребителите чрез обезпечаване на точното изпълнение на уговорените с договора параметри на сделката.

Вариант №2 - Създаването на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти без промяна на Търговския закон (Глава шеста, Раздел III "Търговски посредник" - чл. 49-51), като чрез изцяло ново законодателство относно предоставянето на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти се предвижда въвеждане на правила в областта на брокерството на недвижими имоти.

Проблем 1. Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти.

1.1. Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти

Описание:

Със закона ще се дадат легални определения на лицата, участващи в посредничество при сделки с недвижими имоти. Същият ще съдържа регулация на правния статус, регистрацията, условията за извършване на дейност, етичните правила и отговорностите при извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.

Чрез закона ще се създадат условия за идентификация на агенциите за недвижими имоти, брокерите и агентите на недвижими имоти, и ще се определят условията, на които те трябва да отговарят, за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти.

Със закона ще се дадат определения на основните понятия от дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти:

- ще се дефинират услугите при посредничество при сделки с недвижими имоти
- ще се дефинират термините „агенция за недвижими имоти“, „брокер на недвижими имоти“ и „агент на недвижими имоти“, чрез което ясно ще се идентифицира кръга от лица, за които ще се прилагат новите правила.

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

Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти ще могат да бъдат предоставяни само от Агенция за недвижими имоти (Агенция). Агенция ще може да бъде лице, което:

1. е регистрирано като едноличен търговец, кооперация или търговско дружество, или обединение на търговци, по националния си закон;
2. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. упражнява дейността си от посочен в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти адрес на извършване на дейността, като това условие не се изключва, когато Агенцията извършва изцяло или частично услуги и други търговски процеси неприсъствено, чрез отдалечен достъп, през електронни устройства и/или програми за виртуална реалност;
4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано, като това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;
5. не е осъждано за престъпление против собствеността, измама, документно престъпление и престъпление против финансовата, данъчната и осигурителната системи, независимо от реабилитацията, като това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;
6. не е обявено в несъстоятелност и не е в открито производство по несъстоятелност или ликвидация;
7. има законен представител (управител или изпълнителен член на управителен орган), който отговаря на изискванията за Брокер на недвижими имоти по закона;
8. да разполага с минимум един Брокер, владеещ писмено и говоримо български език, или да има осигурен преводач от и на български език при провеждане на срещи, сключване на договори и подписване на други документи.

По въпроси, свързани със сделки с недвижими имоти и консултации относно недвижими имоти, Агенция ще се представлява от брокер на недвижими имоти, наричан „Управляващ брокер“.

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

Дейност като Брокер на недвижими имоти („Брокер“) ще може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава удостоверение за правоспособност. Удостоверение за правоспособност ще се издава от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на лице, отговарящо на следните изисквания:

1.1. има завършено средно образование, поне три години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.2. има висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, поне две години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.3. има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и поне една година професионален опит като Агент на недвижими имоти;

2. е вписано в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната агенция;

3. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано;

4. има сключена застраховка „Професионална отговорност“

Брокерът ще извършва своята дейност на основание на удостоверение за правоспособност. Удостоверението за правоспособност ще подлежи на преиздаване на основание на преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Брокерът ще извършва своята дейност само чрез агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, на основание на трудово правоотношение, граждански договор или договор за управление, или като самоосигуряващо се лице – собственик на капитала или част от него на същата агенция.

С Преходните и заключителни разпоредби на закона (§ 5. (1)) се предвижда след изтичане на една година от влизането в сила на закона, дейност като Брокери и Агенти на недвижими имоти да могат да извършват само лица, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

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

Дейност като „Агент на недвижими имоти“ („Агент“), ще може да упражнява пълнолетно и дееспособно физическо лице, което:

1. има завършено средно образование и притежава Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ или има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата, или има успешно положен изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация „Агент на недвижими имоти“
2. има сключен граждански или трудов договор с Агенция за недвижими имоти за „Агент на недвижими имоти“, или е съдружник, акционер или собственик на капитала на търговско дружество - Агенция, вписана в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. е вписано като „Агент на недвижими имоти“ в Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по партидата на съответната Агенция;
4. не е осъждано за престъпление от общ характер, освен ако е реабилитирано.

Ще се въведе ограничение Агентите да не могат да работят едновременно за повече от една Агенция.

Агентът ще е пряко подчинен на Брокер на недвижими имоти от Агенцията, към която извършва дейност и няма да има право да сключва от свое име или от името на трето лице посреднически и консултантски договори за сделки с недвижими имоти. Агентът няма да има право в отсъствието на Брокер да представлява Агенцията или нейни клиенти пред нотариус и самостоятелно да организира сключването на договори по сделки с недвижими имоти. При сключване на договори, свързани със сделки с недвижими имоти, както и в нотариалното производство по сключване на сделка с недвижим имот, по която се ползват посреднически услуги, предоставени от Агенцията, задължително ще трябва да присъства Брокер.

1.2. Недостатъчна професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) на посредниците при сделки с недвижими имоти

Описание:

Следва да се отбележи, че към момента действа Наредба № 21 от 09.01.2012 г. за придобиване на квалификация по професията „Брокер“ (обн. ДВ, бр. 13 от 14.02.2012 г., в сила от 14.02.2012 г., издадена от министъра на образованието, младежта и науката), с която се развива държавното образователно изискване за придобиването на квалификация по професията „Брокер“ и се определя общата, отрасловата и специфичната задължителна професионална подготовка за професията, както и задължителната чуждоезикова подготовка по професията и избираемата подготовка.

Проверка на професионалната квалификация представлява основно/главно полагането на изпит, който се провежда съгласно утвърдената със Заповед № РД 09 – 28/10.01.2014 г. на министъра на образованието и науката Национална изпитна програма за провеждане на държавни изпити за придобиване трета степен на професионална квалификация за професия код 341030 „Брокер“, специалност код 3410301 „Недвижими имоти“ от професионално направление код 341 „Търговия на едро и дребно“ от Списъка на професиите за професионално образование и обучение по чл. 6 от Закона за професионалното образование и обучение.

Наред с другите изисквания в закона, условие за активно упражняване на дейностите на посредник при сделки с недвижими имоти ще бъде изпълнението на условия за професионална и лична квалификация.

Със закона ще се въведат изисквания за лична професионална квалификация на брокера на недвижими имоти, съответно за лица, които са представляващи и/или членове на управителен орган на стопански субекти - Агенции за недвижими имоти, и 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.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на Брокерите и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях, ще признава професионални квалификации за „Брокер на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и ще контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Брокер“ и „Агент“.

След влизане в сила на закона, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще бъде органът, който има правото да провежда изпити за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“, при спазване на изискванията на Министерство на образованието и науката, когато са приети такива.

Като орган на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще съществува Комисия по професионална квалификация. Комисията по професионална квалификация ще е орган за създаване, организиране и провеждане на програми, процедури, изпити и други мероприятия свързани с професионалната квалификация на Брокерите на недвижими имоти и издаването на удостоверения за тяхната правоспособност като Брокери, както и за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“, включително изпити за валидиране на знания по същата специалност.

Дейност като Брокер ще може да упражнява лице, което притежава издадено от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти удостоверение за

правоспособност, като то ще подлежи на преиздаване на основание на преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Удостоверение за правоспособност ще се издава на лице, отговарящо на следните изисквания:

1.1. има завършено средно образование, поне три години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.2. има висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, поне две години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.3. има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и поне една година професионален опит като Агент на недвижими имоти.

С Преходните и заключителни разпоредби на закона (§ 5. (4)) се предвижда изискванията за издаване на удостоверение за правоспособност да се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В този срок в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще могат да бъдат вписани като Брокери следните лица:

1. всички лица, управлявали поне три години през последните пет години търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти., или

2. всички лица, които са извършвали дейност поне три години през последните пет години като еднолични търговци или са притежавали поне 25% от капитала на търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти, или

3. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действали като Брокери/Агенти за недвижими имоти поне три години през последните пет години, или

4. всички лица, които имат трудов стаж като „Брокер/Агент на недвижими имоти“ поне 36 месеца през последните пет години, или

5. всички лица, които имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и имат поне дванадесет месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните две години, или

6. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на закона и имат поне 24 месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните три години.

Със закона ще се въведе задължение за Брокерите да участват в периодични курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност с периодичност, продължителност и програма, одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Само след преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, ще се преиздава на Брокера Удостоверението за правоспособност.

Агентите ще имат право да участват във всички курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност, организирани или одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и се въвежда възможността всеки Агент да придобие квалификация за Брокер, ако отговаря на изискванията на закона.

Проблем 2. Неэффективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор, и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти.

2.1. Управление на финансови ресурси на клиенти от посредници при сделки с недвижими имоти

Описание:

Със закона ще се създадат условия за отговорност на посредниците при сделки с недвижими имоти - Агенции, Брокери/Агенти, за качеството на извършваните от тях услуги, и за защита на интересите на потребителите на услуги, предоставяни от посредници, включително за управление на средства на клиентите.

Със закона ще се въведе задължение Агенция да държи парите на клиентите си, които е получила във връзка с изпълнението на договор, отделно от собствените си средства - по банкова сметка със специално предназначение, като води отделна партида за всеки клиент или да получава и съхранява парични суми в брой до размерите, предвидени в

Закона за ограничаване на плащанията в брой. При поискване от клиент, Агенцията ще бъде задължена да даде писмен отчет за движението и разходването на сумите по неговата партида. При уговорени между Агенцията и клиента /страните по сделката/ условия, Агенцията ще е длъжна да освободи сумите в полза на оправомощеното лице, съгласно споразумението, сключено при откриване на партидата.

Като улеснение, и ако изрично е уговорено писмено в договора с клиента или друг вид споразумение с клиента, Агенцията ще има право да удържи от постъпилите от или за сметка на нейния клиент парични средства по банкова сметка със специално предназначение на Агенцията, суми за дължимо към Агенцията възнаграждение/комисиона и други разходи, доколкото те не са покрити чрез други плащания, като Агенцията е длъжна да представи отчет на клиента.

В същото време, за да са защитени паричните средства, които постъпват по банковите сметки със специално предназначение на Агенцията, от възможни негативни последици, законът предвижда че те не са част от имуществото на Агенцията, не подлежат на запориране и принудително изпълнение за задължения на Агенцията и не влизат в масата на несъстоятелността при откриване на производство по несъстоятелност на Агенцията.

2.2. Липсващо задължение за застраховка

Описание:

Със закона ще се въведе имуществена отговорност на Агенциите към клиентите им за дейността си и за дейността на своите Брокери и Агенти. Предвижда се Агенциите да носят имуществена отговорност за вредите, които са причинили на своите клиенти при изпълнение на техните задължения по сключените между тях договори, ако се дължат на техни виновни действия и/или бездействия, както и на виновни действия и/или бездействия на техни Брокери и Агенти на недвижими имоти. Солидарно с Агенцията ще отговаря Брокера, в резултат на чиито виновни действия и/или бездействия са причинени вреди на клиент. Агентите и Брокерите ще отговорят пред Агенцията, с която са в договорни отношения, за вредите, причинени на Агенцията и/или на нейни клиенти.

Със закона ще се въведе за всички Агенции и Брокери на недвижими имоти задължителна застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия. Застраховката, сключена от Агенция, ще покрива и отговорността на Управляващия брокер. Минималното застрахователно покритие по застраховката "Професионална отговорност" ще се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Представяне на доказателства за валидно сключена застраховка "Професионална отговорност" ще бъде задължително условие за получаване от Агенцията за недвижими имоти на удостоверението за вписването ѝ в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

В Преходните и заключителни разпоредби на закона се предвижда в срок от три месеца от влизането му в сила застрахователите, извършващи дейност по застраховане на

гражданска отговорност, да започнат да предлагат застрахователен продукт „професионална отговорност на агенциите и брокерите на недвижими имоти“ съгласно изискванията на закона.

2.3. Недостатъчен надзор и контрол на посредниците при сделки с недвижими имоти

Описание:

Със закона (Глава VI) ще се създаде Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти („Камара/та“) като професионална организация на Агенциите за недвижими имоти и ще се определи устройството, организацията и дейността на Камарата, а в Глава XII от закона се съдържат Преходни и заключителни разпоредби, в които се определя реда за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, което да приеме нейния устав.

Членството в Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще е доброволно, като всички приети от нея решения, наложени дисциплинарни наказания и други актове ще са задължителни за всички лица, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Камарата ще организира и ръководи в рамките на правомощията си дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, като:

1. води Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;
2. издава документи, удостоверяващи вписване в Регистъра;
3. организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на Брокерите и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях;
4. приема Етичен професионален кодекс за дейността, задълженията и отговорностите на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността;
5. издава наръчници и други помагала, печатни и електронни издания, чрез които осъществява методическо ръководство на дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти;
6. разработва правила и указания за типизиране на документите, които се използват при извършване на дейността;
7. контролира спазването на закона и на Етичния професионален кодекс на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, налага санкции за извършените нарушения и/или сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения;
8. съдейства за разрешаване на спорове между вписаните лица в Регистъра, както и между тях и потребители на техните услуги;

9. определя обичайния размер на възнаграждение, дължимо към Агенция при недействителност на договора с клиент;
10. представлява Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти пред обществеността, държавните и общински органи и международните организации;
11. признава професионални квалификации за „Брокер на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Брокер“ и „Агент“;
12. след влизане в сила на закона Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти става единственият орган, който има право да провежда изпити за издаване на свидетелство за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;
13. одобрява специалности, свързани с недвижими имоти, като релевантни за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;
14. извършва и други дейности, предвидени в устава ѝ.

Органи на Камарата са Общото събрание, Управителният съвет, Председателят на управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика, Комисията по професионална квалификация, регионални подразделения на Камарата.

Представителството в Общото събрание ще 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 ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум шест и максимум десет членове, като точният им брой се определя от Общото събрание на Камарата, и се избира пряко от Общото събрание.

Контролният съвет ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум двама и максимум шестима членове, като точният брой на членовете на контролния съвет ще се определя от Общото събрание на Камарата, и също се избира пряко от Общото събрание.

Създава се и Комисия по професионална етика. Комисията по професионална етика ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията ще се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията ще се избират от Общото събрание за срок от три години. Тази комисия ще бъде органът, който контролира спазването на Кодекса за професионалната етика и провежда дисциплинарните производства по закона. Дисциплинарни производства срещу агенции, брокери и агенти ще могат да се образуват по всяка регистрирана в комисията жалба или сигнал, без оглед на това, дали нейният подател е член на камарата, клиент или друго заинтересовано лице.

Създава се и Комисия по професионална квалификация, която ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията се избират от общото събрание за срок от три години.

Със закона (Глава IX) ще се предвиди дисциплинарна отговорност и реда за налагането ѝ при нарушения на закона или Кодекса за професионална етика, извършени от брокери и агенти на недвижими имоти, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Дисциплинарното производство се осъществява от Комисията по професионална етика към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Дейността на Комисията по професионална етика ще се извършва по Правилник, приет от Общото събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Решенията на Комисията по професионална етика, с които се налагат имуществени санкции, временно лишаване от право за упражняване на дейност и заличаване на регистрацията ще подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд София-град.

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

Проблем 3. Липса на дефиниция на обхвата на предоставяните услуги и някои съществени елементи на договора по посредничество при сделки с недвижими имоти.

Описание:

Със закона ще се дефинират услугите при посредничество при сделки с недвижими имоти.

Със закона ще се въведе писмена форма за действителност на договора за всички предоставени от Агенции за недвижими имоти услуги, както и ще се определят минималните реквизити на договорите между Агенциите и техните клиенти. Писмената форма ще се счита за спазена и при наличие на електронен документ по смисъла и по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги.

Договорите, съдържащи изключителни права за Агенция, ще се сключват само за определен срок.

Освен това, в Глава VII от закона ще се регламентира електронното предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти чрез уеб-базирани приложения.

Проблем 4. Недоверие на потребителите към услугите при сделки с недвижими имоти и нисък авторитет на брокерите и агентите на недвижими имоти.

Описание:

Със закона ще се дадат легални определения на лицата, участващи в посредничество при сделки с недвижими имоти. Същият ще съдържа регулация на правния статус, регистрацията, условията за извършване на дейност, етичните правила и отговорностите при извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.

Чрез закона ще се създадат условия за идентификация на Агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти и ще се определят условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти.

Със закона ще се дадат определения на основните понятия от дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти:

- ще се дефинират услугите при посредничество при сделки с недвижими имоти
- ще се дефинират термините „агенция за недвижими имоти“, „брокер на недвижими имоти“ и „агент на недвижими имоти“, чрез което ясно ще се идентифицира кръга от лица, за които ще се прилагат новите правила.

Законът ще съдържа предмета на регулация, който ще урежда правния статус, правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти, условията за извършване на дейност като брокер и агент при сделки с недвижими имоти, условията и реда за придобиване на удостоверение за брокер на недвижими имоти, създаване на публичен Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти .

Ще се създаде вписване в публичен Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на активни посредници при сделки с недвижими имоти, които задължително са сключили застраховка за отговорност за вреди („професионална отговорност“). Създаването на този регистър ще е от особена важност, тъй като чрез него ще може да се извършва пълна и актуална идентификация на всички агенции, брокери и агенти, които имат право да извършват услуги при сделки с недвижими имоти. Освен идентификацията, допълнително ще се осигури възможност за гарантиране контакт с посредниците при сделки с недвижими имоти чрез вписване в публичния Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти на официален адрес на извършване на дейността на Агенцията.

Със закона ще се дефинират услугите при посредничество при сделки с недвижими имоти. Ще се въведе писмена форма за действителност на договора за всички предоставени от Агенции за недвижими имоти услуги, както и ще се определят минималните реквизити на договорите между Агенциите за недвижими имоти и техните клиенти. Освен това, в Глава VII от закона ще се регламентира електронното предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти чрез уеб-базирани приложения.

Ще се въведат и други изисквания/задължения на посредниците при сделки с недвижими имоти (напр. съставяне на протоколи за оглед на имот; за предоставяне на клиента на пълната информацията за всички обстоятелства и данни, станали му известни при или по повод изпълнение на задълженията му по договора; управлението на средства на клиента да се извършва през отделна клиентска сметка).

Със закона ще се създадат условия за отговорност на Агенциите за качеството на извършваните от тях услуги, защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от Агенции/брокери и агенти на недвижими имоти, включително за управление на средства на клиентите.

Със закона ще се въведе задължение за Агенцията за недвижими имоти да управлява парите на клиентите си, които е получила във връзка с изпълнението на договор, по банкова сметка със специално предназначение, като води отделна партида за всеки клиент, а при поискване от клиент, ще е длъжна да даде писмен отчет за движението и разходването на сумите по неговата партида. При уговорените между Агенцията и клиента/страните по сделката условия, Агенцията ще е длъжна да освободи сумите в полза на оправомощеното лице, съгласно споразумението, сключено при откриване на партидата.

Със закона ще се въведе имуществена отговорност на Агенциите за недвижими имоти към клиентите им за дейност си и за дейността на своите брокери, като ще се регламентира и отговорността на брокерите на недвижими имоти пред Агенциите, с които са в договорни отношения, за вредите, причинени на тях и/или на техните клиенти.

Във връзка с горното ще се въведе задължение всяка Агенция да има застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия, като минималното застрахователно покритие по застраховката "Професионална отговорност" ще се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Представяне на копия от застрахователните полици, удостоверяващи наличието на валидно сключена застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти" ще бъде задължително условие за вписване на Агенцията в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Със създаването на специален орган към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти - Комисия по професионална етика, ще се контролира спазването на приет от Камарата, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността, Кодекс за професионална етика и ще се провеждат дисциплинарните производства по закона. Дисциплинарни производства срещу брокери и агенти ще могат да се образуват по всяка регистрирана в комисията жалба или сигнал, без оглед на това, дали нейният подател е член на камарата, клиент или друго заинтересовано лице.

С разпоредбите на Глава VIII от закона ще се въведе забрана на нелоялни търговски практики при предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти. Нелоялна търговска практика от страна на посредник по сделка с недвижим имот ще е налице, ако противоречи на изискването за добросъвестност и професионална компетентност и ако променя или е възможно да промени съществено икономическото

поведение на средния потребител, когато засяга или към когото е насочена, или на средния член от групата потребители, когато търговската практика е насочена към определена група потребители.

6. Сравняване на вариантите и идентифициране на препоръчителен вариант

Предложените варианти (с изключение на Варианта “Без действие”) имат за цел да създадат такива условия за извършване на посредничество при сделки с недвижими имоти, които преди всичко ще допринесат за постигането на значителни последващи резултати (разбира се, невъзможно е да се очаква, че всичко може да бъде напълно и/или в комбинация помежду си изцяло изпълнено):

- ясно определение на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти в закона (посочен обхват на дейност),
- значително засилване на изискванията за професионална квалификация на посредниците при сделки с недвижими имоти,
- определяне на правила за управление на средствата на клиентите,
- създаване на основни механизми за сигурност, насочени към защита на потребителите,
- засилване на контрола и надзора на посредниците при сделки с недвижими имоти,
- като цяло по-висок професионализъм на предоставяните услуги, повишаване на престижа на професията, по-високо доверие на потребителите в посредници при сделки с недвижими имоти.

От ситуацията, описана в предишните раздели в областта на предоставянето на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти (и свързаните с тях въпроси, които трябва да бъдат разгледани), следва, че най-подходящият вариант за решаване на тези проблеми е да се приеме напълно нов законодателен акт и/или да се допълни нормативен акт, т.е. вариант “Без действие” не следва да се обсъжда. Въз основа на ефективността и преценката, кой от вариантите най-добре изпълнява определените цели, като най-малко приемлив се определя Вариант №1, Вариант №3 е приемлив, а **чрез Вариант №2 се постигат всички цели.**

Решението във Вариант №2 е концептуално относително просто и е свързано с по-ниска административна тежест. Предимството на това решение е, че се прилагат условията за извършване на дейността на всички, които активно извършват дейността, независимо от организационната форма на бизнеса или варианти на трудово правоотношение. Достъпът до информация за активните посредници при сделки с недвижими имоти е решен във Вариант №2 чрез записи под формата на публично достъпна база данни в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Вариант №3 предлага подобно решение, с тази разлика, че условията за осъществяване на дейността от посредници при сделки с недвижими имоти ще се заложат чрез промени в Търговския закон.

Във връзка с извършения анализ и оценка на въздействието Вариант №2 се оценява като реално възможен за бързо въвеждане и изпълнение, докато Вариант №3 е по-сложен откъм въвеждане и прилагане.

Вносителят предпочита като решение за по-нататъшно изпълнение Вариант №2.

7. Препоръчителен вариант

Вносителят на Проекта на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти въз основа на анализ на текущата ситуация в областта на предоставянето на услуги при сделки с недвижими имоти и с оглед оценката на отделните варианти на решение, **препоръчва одобрението на промени в нормативната уредба съгласно Вариант №2**

Чрез Вариант №2 се постига оптимално изпълнение на поставените цели, като се вземат предвид и всички административни и финансови изисквания на предложеното решение.

От анализа става ясно, че настоящата ситуация в областта на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти **не може да бъде решено по друг начин, освен чрез разработване на изцяло нов закон.**

Основна система на Закона за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти:

1. Предмет
2. Определения
3. Професионална квалификация и правоспособност
4. Задължения на Агенцията за недвижими имоти
 - 4.1. Управление на средствата на клиентите
 - 4.2. Застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти"
 - 4.3. Други задължения на Агенция за недвижими имоти
5. Задължения на клиента
6. Изисквания на договора за посреднически услуги при сделки с недвижими имоти
7. Регистър на посредници при сделки с недвижими имоти
8. Надзор върху дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти
9. Дисциплинарно производство и Административни нарушения

10. Преходни разпоредби

1. Предмет

Бъдещият закон ще регламентира:

1. условията за извършване на дейност по посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги, свързани с недвижими имоти;
2. правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти;
3. условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за Брокер на недвижими имоти и удостоверение за Агент на недвижими имоти;
4. устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.
5. съдържанието, условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и вписванията и заличаванията в Регистъра.

Със закона се цели да се създадат условия за:

1. идентификация на посредниците при сделки с недвижими имоти - Агенции за недвижими имоти, Брокери и Агенти, прозрачност и отчетност на тяхната дейност;
2. отговорност на Агенциите за недвижими имоти, Брокерите и Агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги;
3. защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от Агенции, Брокери и Агенти на недвижими имоти.

2. Определения

В рамките на дефиницията на основните термини, терминът "посредничество при сделки с недвижими имоти" ще бъде определен специално. Този термин сега е много неясен и потребителите обикновено не съзнават какво включва като съдържание. На практика, липсата на легално определение създава редица проблеми на заинтересованите страни, свързани с обхвата на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти.

Услугите при сделки с недвижими имоти обикновено се разбират като професионална дейност, състояща се главно в:

- осигуряване на документи, свързани с недвижими имоти и необходими за изпълнението на сделката (от клиента, от служба по вписванията, от кадастъра на недвижимите имоти, от съответната община и други),
- първоначална проверка на недвижимия имот (проверка на информацията, предоставена в документацията за недвижимия имот - начин на използване,

Доклад с анализ и обосноваване на Проект на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти

съответствие на текущото състояние с данните в кадастъра на недвижимите имоти или предоставените от клиента, площ, ...),

- оценка на пазарната стойност на недвижимия имот и препоръка на офертната цена,
- изготвяне/събиране на документация, свързана с продажба,
- предлагане на недвижими имоти или публикуване на търсене (реклама на уеб сървъри, печатна реклама),
- организиране и осигуряване на огледи на недвижими имоти за заинтересовани страни,
- непрекъснато информиране на клиента за развитието на предлагането / търсенето,
- осигуряване на блокиране (резервиране) на недвижимо имущество за заинтересованите,
- подготовка на документи за покупка, лизинг или друг подобен договор,
- осигуряване на изготвянето на договор за покупка, наем или подобен договор от лице, упълномощено за това действие,
- осигуряване на съхранение на покупната цена, наема или подобни средства и подписване на депозитно споразумение,
- осигуряване на подаване на договори и/или документи в служба по вписванията и кадастъра,
- други подобни дейности, които зависят от конкретния предмет на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти (наем, покупка и други).

Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти

Определението за посредничество при сделки с недвижими имоти не е посочено в нито един валиден правен регламент, а за целите на законопроекта се предвижда определяне на услугите при сделки с недвижими имоти, предоставяни от посредници – Агенции за недвижими имоти. (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби) Услугите, извършвани от агенция за недвижими имоти, ще включват поне една от следните дейности:

- а) услуги, свързани с покупки и продажби на недвижими имоти и/или учредяване на вещни права и/или апортни вноски с предмет вещни права върху недвижими имоти и/или продажба на акции и дялове в дружества, в чието имущество са включени недвижими имоти; услуги, свързани с отдаване под наем и наемане (в това число лизинг, аренда) и други сделки с недвижими имоти, в това число намиране на насрещна страна за сключването на съответния вид сделка с недвижим имот;
- б) свързване на страните, установяване на контакти и комуникация между тях с цел сключване на сделка с недвижим имот;
- в) съдействие при преговори на страните с цел сключване на сделка с недвижим имот;

- г) консултиране във връзка с недвижими имоти, свързано с основната дейност на лицата по този Закон,
- д) маркетинг и реклама на недвижими имоти,
- е) съдействие при установяване, придобиване и регистрация на собственост върху недвижими имоти,
- ж) проучване на жилищни и друг тип сгради и поземлени имоти,
- з) съставяне на договори във връзка със сделки с недвижими имоти,
- и) уреждане на проверки и огледи на имоти,
- й) други допълнителни услуги, за които законът не поставя особени изисквания относно лицата и реда за тяхното извършване.

Агенция за недвижими имоти

(§1, т.1 от Допълнителните разпоредби) Агенция за недвижими имоти (Агенция) е лице - търговец или обединение на търговци, което по занятие извършва дейност като брокер при сделки с недвижими имоти или активи, свързани с недвижими имоти, от името на клиент или като посредник между страните – купувачи и продавачи или наематели и наемодатели, както и други свързани услуги.

Брокер на недвижими имоти

(§1, т.3 от Допълнителните разпоредби) Брокер на недвижими имоти (Брокер) е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което притежава съответната професионална квалификация и действа професионално като посредник или консултант по търговски въпроси във връзка със сделки с недвижими имоти или пазарни проучвания и/или осъществява дейност по управление и контрол на агенция за недвижими имоти като законен представител или член на управителен орган на агенция или което е съдружник или акционер в агенция.

Управляващ брокер

(§1, т.4 от Допълнителните разпоредби) Управляващ брокер е брокер, който по закон или въз основа на упълномощаване представлява Агенция във връзка със сделки и дейности, свързани с посредничество при сделки с недвижими имоти, включително: от името на Агенцията сключва договори за посредничество, представлява Агенцията в нотариални производства, пред Камарата и нейните органи, пред държавни и общински органи и учреждения.

Агент на недвижими имоти

(§1, т.5 от Допълнителните разпоредби) Агент на недвижими имоти (Агент) е пълнолетно и дееспособно физическо лице, което има завършено поне средно образование и работи по писмен граждански или трудов договор с агенция за недвижими имоти.

3. Професионална квалификация и правоспособност

Това решение предвижда изпълнение на изискването за професионална компетентност (професионална квалификация и правоспособност) директно в закона, като се има предвид, че професионална компетентност означава по-специално признаване на квалификация.

Следва да се отбележи, че към момента действа Наредба № 21 от 09.01.2012 г. за придобиване на квалификация по професията „Брокер“ (обн. ДВ, бр. 13 от 14.02.2012 г., в сила от 14.02.2012 г., издадена от министъра на образованието, младежта и науката), с която се развива държавното образователно изискване за придобиването на квалификация по професията „Брокер“ и се определя общата, отрасловата и специфичната задължителна професионална подготовка за професията, както и задължителната чуждоезикова подготовка по професията и избираемата подготовка. Проверка на професионалната квалификация представлява основно/главно полагането на изпит, който се провежда съгласно утвърдената със Заповед № РД 09 – 28/10.01.2014 г. на министъра на образованието и науката Национална изпитна програма за провеждане на държавни изпити за придобиване трета степен на професионална квалификация за професия код 341030 “Брокер”, специалност код 3410301 “Недвижими имоти” от професионално направление код 341 “Търговия на едро и дребно” от Списъка на професиите за професионално образование и обучение по чл. 6 от Закона за професионалното образование и обучение.

Наред с другите изисквания в закона, условие за активно упражняване на дейностите на посредник при сделки с недвижими имоти ще бъде изпълнението на условия за професионална и лична квалификация.

Със закона ще се въведат изисквания за лична професионална квалификация на брокера на недвижими имоти, съответно за лица, които са представляващи и/или членове на управителен орган на стопански субекти - Агенции за недвижими имоти, и 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.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на Брокерите и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях, ще признава професионални квалификации за „Брокер на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и ще контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Брокер“ и „Агент“.

След влизане в сила на закона Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти става единственият орган, който има право да провежда изпити за издаване на свидетелство за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“

Като орган на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще съществува Комисия по професионална квалификация. Комисията по професионална квалификация ще е орган за създаване, организиране и провеждане на програми, процедури, изпити и други мероприятия свързани с професионалната квалификация на Брокерите на недвижими имоти и издаването на удостоверения за тяхната правоспособност като Брокери, както и за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“, включително изпити за валидиране на знания по същата специалност.

Дейност като Брокер ще може да упражнява лице, което притежава издадено от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти удостоверение за правоспособност, като то ще подлежи на преиздаване на основание на преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Удостоверение за правоспособност ще се издава на лице, отговарящо на следните изисквания:

1.1. има завършено средно образование, поне три години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.2. има висше образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, поне две години професионален опит като Агент на недвижими имоти и Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на този закон или призната професионална квалификация „Брокер на недвижими имоти“ от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти след влизане в сила на този закон или положен успешно изпит пред Камарата за получаване на Свидетелство за професионална квалификация за брокер на недвижими имоти, или

1.3. има висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и поне една година професионален опит като Агент на недвижими имоти.

С Преходните и заключителни разпоредби на закона (§ 5. (4)) се предвижда изискванията за издаване на удостоверение за правоспособност да се прилагат след изтичане на 3 години от влизане в сила на закона. В този срок в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще могат да бъдат вписани като Брокери следните лица:

1. всички лица, управлявали поне три години през последните пет години търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти., или
2. всички лица, които са извършвали дейност поне три години през последните пет години като еднолични търговци или са притежавали поне 25% от капитала на търговско дружество с основен предмет на дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действало като Агенция за недвижими имоти, или
3. всички лица, които са били самоосигуряващи се лица с основна икономическа дейност „Посредническа дейност по операции с недвижими имоти“, действали като Брокери/Агенти за недвижими имоти поне три години през последните пет години, или
4. всички лица, които имат трудов стаж като „Брокер/Агент на недвижими имоти“ поне 36 месеца през последните пет години, или
5. всички лица, които имат висше образование по специалност „недвижими имоти“ или икономическо, юридическо, архитектурно или инженерно-строително образование с образователно-квалификационна степен „бакалавър“ или по-висока, по специалност, одобрена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и имат поне дванадесет месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните две години, или
6. всички лица, които имат завършено средно образование и трета квалификационна степен по професия „Брокер на недвижими имоти“, съгласно държавните образователни изисквания до влизане в сила на закона и имат поне 24 месеца стаж/опит като Брокер/Агент на недвижими имоти през последните три години.

Със закона ще се въведе задължение за Брокерите да участват в периодични курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност с периодичност, продължителност и програма, одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Само след преминато квалификационно обучение и събрани кредити от такива или положен квалификационен изпит, с обща продължителност и съдържание, определена от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, ще се преиздава на Брокера Удостоверението за правоспособност.

Агентите ще имат право да участват във всички курсове за поддържане и повишаване на професионалната им квалификация и компетентност, организирани или одобрени от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и се въвежда възможността всеки Агент да придобие квалификация за Брокер, ако отговаря на изискванията на закона.

4. Задължения на Агенцията за недвижими имоти

4.1. Управление на средствата на клиентите

Със закона ще се въведе задължение Агенция да държи парите на клиентите си, които е получила във връзка с изпълнението на договор, по своя банкова сметка със специално предназначение, като води отделна партида за всеки клиент или да получава и съхранява парични суми в брой до размерите, предвидени в Закона за ограничаване на

плащанията в брой. При поискване от клиент, Агенцията ще е задължена да даде писмен отчет за движението и разходването на сумите по неговата партида. При уговорени между Агенцията и клиента /страните по сделката/ условия, Агенцията ще е длъжна да освободи сумите в полза на оправомощеното лице, съгласно споразумението, сключено при откриване на партидата.

Като улеснение, и ако изрично е уговорено писмено в договора с клиента или друг вид споразумение с клиента, Агенцията ще има право да удържи от постъпилите от или за сметка на нейния клиент парични средства по банкова сметка със специално предназначение на Агенцията, суми за дължимо към Агенцията възнаграждение/комисиона и други разходи, доколкото те не са покрити чрез други плащания, като Агенцията е длъжна да представи отчет на клиента.

Предложеният правен регламент по този въпрос до голяма степен ще припокрие уредените съгласно Кодекса на застраховането (КЗ) специални сметки на застрахователен брокер по чл. 306 от КЗ и застрахователен агент по чл. 316, ал. 5, вр. чл. 306, ал. 1, т. 2 от КЗ.

В същото време, за да са защитени паричните средства, които постъпват по банковите сметки със специално предназначение на Агенцията, от възможни негативи последиците, законът предвижда че те не са част от имуществото на Агенцията и не подлежат на запориране и принудително изпълнение за задължения на Агенцията и не влизат в масата на несъстоятелността при откриване на производство по несъстоятелност на Агенцията.

Тези разпоредби ще бъдат подобни на възприетата вече в Кодекса на застраховането (КЗ) защита на средства, постъпили в специална клиентска сметка.

Като се има предвид, че специалната клиентска сметка има ключова роля при гарантиране надлежното изпълнение на задълженията на застрахователните посредници за превеждане на дължимите суми във връзка със сключените чрез тях договори и необходимостта от защитата им в качеството им на клиентски активи, както и обстоятелството, че специалната клиентска сметка на застрахователните посредници служи за общо съхранение на парични средства, произтичащи от изпълнение на задълженията на множество лица, в различно качество и различни по основание, в чл. 306, ал. 2 от КЗ изрично е посочено, че паричните средства по клиентската сметка по чл. 306, ал. 1, т. 2 от КЗ не са част от имуществото на застрахователния брокер, не подлежат на запориране и не влизат в масата на несъстоятелността при откриване на производство по несъстоятелност на застрахователния брокер. Разпоредбата е императивна и налагането на заповор върху специалната клиентска сметка на застрахователните посредници по чл. 306, ал. 1, т. 2 от КЗ, включително за вземания на застрахователите, произтичащи от застрахователни правоотношения, паричните средства за изпълнението на които се съхраняват по специалната клиентска сметка, е незаконосъобразно.

4.2. Застраховка “Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти”

Със Закона за посредничеството при сделки с недвижими имоти ще бъде въведено задължението за сключване на застраховка “Професионална отговорност на агенция и

брокер на недвижими имоти” във връзка с брокерската дейност на Агенция за недвижими имоти, подобно например на следните професии:

- независими оценители на активи (Закон за независимите оценители)
- застрахователен агент и застрахователен брокер (Кодекса за застраховане и Наредбата за застрахователния брокер и застрахователния агент),
- синдик (Наредба № 3/ 27.06.2005 г. за реда за подбор, квалификация и контрол върху синдиките, издадена от министъра на правосъдието, министъра на икономиката и министъра на финансите),
- адвокат (Закон за адвокатурата),
- експерт-счетоводител и финансов одитор (Закона за независимия финансов одит),
- нотариус (Закон за нотариусите и нотариалната дейност),
- частен съдебен изпълнители (Закон за частните съдебни изпълнители),
- проектанти, архитекти и инженери или независим строителен надзор (Закон за устройство на територията),
- туроператор (Закона за туризма).

Застраховката "Гражданска отговорност" обикновено обхваща всички дейности, свързани с изпълнението на дадено действие. От тази гледна точка е важно самото определение на посредническите услуги при сделки с недвижими имоти в закона.

Със закона ще се въведе за всички Агенции и Брокери на недвижими имоти задължителна застраховка "Професионална отговорност на агенция и брокер на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия. Застраховката, сключена от Агенция, ще покрива и отговорността на Управляващия брокер. Минималното застрахователно покритие по застраховката "Професионална отговорност" ще се определя от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. По своя преценка Агенцията ще може да застрахова и отговорността си за вреди на клиенти, причинени от нейни Агенти на недвижими имоти.

Представяне на доказателства за валидно сключена застраховка "Професионална отговорност" ще бъде задължително условие за получаване от Агенцията за недвижими имоти на удостоверение за вписването ѝ в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

4.3. Други задължения на Агенция за недвижими имоти

Събиране на информация

Преди да предложи на пазара даден недвижим имот, Агенцията ще е длъжна да събере за него поне следната информация относно:

1. предназначение, местоположение и площ на имота,

2. правото на собственост и други вещни и/или облигационни права на трети лица върху имота, както и наличието на ипотечи, възбрани или други тежести върху същия, според данни от книгите за вписване (имотния регистър) и кадастралната карта и кадастрални регистри,

Това задължение ще се отнася и за случаите, когато възложената на Агенцията услуга е свързана със сделки с търговски предприятия или части от тях, акции или дружествени дялове в търговски дружества, в имуществото на които са включени недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти, както и при непарична вноска в капитала на търговско дружество, която има за предмет недвижим имот или вещно право върху недвижим имот.

Предоставяне на информация

Агенцията ще е задължена да предоставя на заинтересования купувач/наемател, негов пълномощник или представител информацията за всички обстоятелства и данни, станали й известни при или по повод изпълнение на задълженията й за събиране на информация.

Това задължение ще се отнася и за случаите, когато възложената на Агенцията услуга е свързана със сделки с търговски предприятия или части от тях, акции или дружествени дялове в търговски дружества, в имуществото на които са включени недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти, както и при непарична вноска в капитала на търговско дружество, която има за предмет недвижим имот или вещно право върху недвижим имот.

Професионализъм и недопускане на конфликт на интереси

Агенцията се задължава да предоставя услугите си при спазване изискванията за професионализъм и недопускане на конфликт на интереси. Агенцията ще е длъжна да предостави на своя клиент, негов пълномощник или представител и всякаква друга информация, която би могла да повлияе на решението му за сключване на конкретната сделка, като например: законови изисквания, отнасящи се към конкретната сделка ценообразуващите фактори, информация относно пазарна стойност, дължими суми, свързани с ползването на имота през минали периоди, данни за дължимите данъци, такси, разходи по сделката и др.

Професионална тайна и защита на личните данни

Агенцията се задължава да пази професионална тайна за обстоятелствата, станали й известни във връзка с работата, и не може да ги използва за свое или чуждо облагодетелстване. Агенцията ще е длъжна да опазва личните данни на клиентите и другите участници в преговорите и сключването на сделки с недвижими имоти, както и на лицата, чиито данни се съдържат в документите, получени или предоставени във връзка с изпълнение на договор с клиент. Законът предвижда, когато една сделка се обслужва от две или повече Агенции, същите да имат правото да споделят помежду си информация, факти и обстоятелства свързани с реализирането на сделката и изпълнението на задълженията на всяка Агенция.

Съдействие на страните

Агенцията се задължава при подготовката на сделката да съдейства на страните за постигане на споразумение по всички относими към нея въпроси и да ги информира за необходимите документи и особените изисквания на закона.

Уведомяване

Агенцията се задължава:

1. своевременно да уведоми клиентите си, ако представлява всяка една от страните при сделка с недвижими имоти като информира всяка една от страните за наличието на договорни отношения с другата, без това да е основание за разкриване на конфиденциална информация от договорите с всеки от клиентите;
2. в разумен срок да информира клиентите си за всички получени предложения (оферти), касаещи имотите, за които се извършва съответната посредническа услуга, както и да информира лицата, отправили съответните предложения, за тяхното приемане или отказ.

Упълномощаване за получаване на пари

В случай, че Агенцията е упълномощена да получи пари от името на клиент във връзка със сделка, по която посредничи или консултира – задатък и други плащания, различни от възнаграждението на посредника, тя ще бъде длъжна да представи на платеца нотариално заверено пълномощно от клиента.

Със закона се предвижда Агенцията да може без изрично пълномощно от клиента да получава парични суми за депозит, предхождащ сключването на предварителен договор или окончателен договор, чиято цел е да гарантира (обезпечи) сключването на договора. При заплащане на депозит между платеца и Агенцията ще трябва да се сключи писмен договор, в който се уговарят сроковете и условията за сключване на предварителен или окончателен договор, както и начина и условията за връщане или задържане на депозита при неключване на предварителен или окончателен договор.

Б. Задължения на клиента

За всички предоставени услуги, за които се плаща възнаграждение, клиентите ще са задължени да сключват с Агенциите за недвижими имоти писмени договори, включително като електронен документ по реда на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

При сключване на договор за предоставяне на посреднически и други допълнителни услуги клиентите се задължават да предоставят на Агенцията:

1. Данни за индивидуализацията им като страна по договора, които са:
 - а) за физически лица - пълните имена и адрес по документ за самоличност, актуален адрес за кореспонденция на местопребиваване, за българските граждани - единен граждански номер, за временно пребиваващи чуждестранни граждани - личен номер на чужденец, а за останалите чуждестранни граждани - дата и място на раждане.

б) за търговци и други юридически лица - всички данни за ЕИК, наименованието, седалището, адреса на управление и представляващите съответните лица, съгласно актуална справка в публичните регистри или други актуални документи, издадени от надлежните органи, удостоверяващи тези факти.

2. Документи, удостоверяващи правата му за сключване на съответната сделка, и за индивидуализация на предлаганите за продажба, отдаване под наем или друга сделка с недвижими имоти.

3. Офертна цена.

4. Съгласие за обработване на лични данни в обем и срок, необходими за изпълнение на договора.

Клиентът се задължава при извършване на оглед на недвижим имот да подпише протокол за оглед, с който се констатира датата и мястото на провеждане му. Клиентът може да откаже подписването на протокола за оглед само в случаите на вписана в него невярна информация. Законът предвижда възможност протокола за оглед да бъде оформен и като електронен документ по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги. Протоколът за оглед не може да съдържа уговорки относно облигационни отношения между страните по договора за посреднически услуги.

Клиентът ще е длъжен да плати на Агенцията за недвижими имоти уговореното в договора възнаграждение.

6 Изисквания на договора за посреднически услуги при сделки с недвижими имоти

За всички предоставени услуги, за които се получава възнаграждение, агенциите ще са длъжни да сключват с клиентите си писмени договори, включително като електронен документ по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги. Договорите за предоставяне на посреднически и други допълнителни услуги, сключвани между агенция и клиент, ще трябва да съдържат минимум:

1. Данни за индивидуализация на страните, които са:

а) за физически лица - пълните имена и адрес по документ за самоличност, актуален адрес за кореспонденция на местопребиваване, за българските граждани - единен граждански номер, за временно пребиваващи чуждестранни граждани - личен номер на чужденец, а за останалите чуждестранни граждани - дата и място на раждане.

б) за търговци и други юридически лица - всички данни за ЕИК, наименованието, седалището, адреса на управление и представляващите съответните лица, съгласно актуална справка в публичните регистри или други актуални документи, издадени от надлежните органи, удостоверяващи тези факти.

в) номерът, под който агенцията и брокерът на недвижими имоти е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

2. описание на услугата, предмет на съответния договор;

3. индивидуализация на предлаганите за продажба, отдаване под наем или друга сделка с недвижими имоти, съгласно представени от клиента документи, удостоверяващи правата му за сключване на съответната сделка;
4. офертната цена;
5. начина и условията на плащане и размерът на възнаграждението на Агенцията;
6. срок на договора и условията за неговото прекратяване;
7. права и задълженията на страните във връзка със снабдяване и предоставяне на документи и обмен на информация;
8. съгласие на клиента за обработване на лични данни в обем и срок, необходими за изпълнение на договора.

Подписаният при извършване на оглед на недвижим имот протокол за оглед, който може да бъде оформен и като електронен документ по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги, ще става неразделна част от посредническия договор между Агенцията и клиента.

Законът урежда и договори, съдържащи изключителни права за Агенцията за недвижими имоти, които ще могат да се сключват само за определен срок. Тези договори ще могат да се прекратяват преди изтичане на срока поради неизпълнение. При отпадане на намерението на клиента за продажба или сключване на друга сделка с недвижимия имот, Агенцията ще е длъжна да спре предлагането на имота, включително да премахне всички обяви, покани и рекламни съобщения, в срок от три работни дни от уведомяването от клиента. В случай на отпадане на намерението на клиента за сключване на сделка с имота, договорът с посредника ще запазва действието си за уговорения срок, като при сключване на сделка в срока на действие на договора, със или без посредничеството на Агенцията, клиентът ще дължи уговореното възнаграждение за посредничество.

Писмената форма на договаряне е задължителна и когато клиент предоставя право на Агенция като посредник да предлага и рекламира имот/и на пазара. Писмената форма се счита за спазена и при наличие на електронен документ по реда на Закона за електронния документи и електронните удостоверителни услуги.

7. Регистър на посредници при сделки с недвижими имоти

Понастоящем потребителите/клиентите имат възможност да правят справки в публично достъпния търговски регистър дали субектът, който им предлага своите услуги, е вписан като търговец, съответно дали е декларирал дейност по КИД, съответстваща на услугите, които предлага. Информацията дали съответното образуване отговаря на условията за професионална квалификация, които ще бъдат заложени в закона, обаче няма да бъде достъпна през този регистър. Следователно е необходимо да се създаде напълно нов регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти, който ще съдържа основна информация за посредниците, отговарящи на условията, предвидени в закона, за реално извършване на дейности, по-специално за професионалната квалификация и правоспособност, и за валидна застраховка "Професионална отговорност на агенция и

брокер на недвижими имоти” за вреди, които биха могли да възникнат във връзка с дейността на посредника.

Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще бъде публично достъпен през интернет страницата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Редът за водене, поддържане, съхранение и достъп до Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се извършва според правилник за дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и нейните органи, приет от Общото събрание на Камарата.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще регистрира посредници при сделки с недвижими имоти, които отговарят на условията за регистрация, определени със закона.

На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще подлежат следните данни за Агенция за недвижими имоти (Чл. 24. (1)):

1. наименованието на Агенцията;
2. търговско име, марка или друг идентификатор, използван от Агенцията при осъществяване на дейността;
3. седалище и адрес на управление;
4. ЕИК/Булстат;
5. лицето собственик и лицето представляващо Агенцията;
6. лицето, посочено като Управляващ брокер на основание на чл.17 , ал.1.
7. адресът/ите на осъществяване на дейност като Агенция за недвижими имоти;
8. Брокерите и Агентите по списък представен от Агенцията и регистрационните им номерата в Регистъра;
9. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и информация дали същите са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.
10. друга подадена информация от Агенцията като – лого, членство в организации, история, професионален опит и специализация, компетенции, сертификати, стандартизация, квалификационни обучение и др.

На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще подлежат следните данни за Брокера (Чл. 26):

1. пълните имена по документ за самоличност;
2. удостоверението за правоспособност като "Брокер на недвижими имоти", издаден от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. единния му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

4. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.

5. друга персонално подадена информация от Брокера като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.

6. регистрационния номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

На вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще подлежат следните данни за Агента (Чл. 28):

1. пълните имена по документ за самоличност на Агента на недвижими имоти;

2. единния му граждански номер или личен номер на чужденец за служебно ползване от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти;

3. наложените наказания от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и информация дали са влезли в сила или отменени, които се вписват служебно от Камарата.

4. друга персонално подадена информация от Агента като – лична снимка, професионална квалификация и професионални титли, образование, професионален опит, компетенции, сертификати, членство в организации, преминати квалификационни обучение и др.

5. регистрационния номер за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти взема решение за регистрация на Агенция и Агент въз основа на писмено заявление от Агенцията за недвижими имоти, а за Брокер – въз основа на писмено заявление от Брокера. Преди да направи вписване в регистъра, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти проверява дали са спазени условията, определени от закона за регистрация на посредника при сделки с недвижими имоти, като ако те са изпълнени, се правят съответните записи.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се произнася с решение в срок от 7 работни дни, считано от датата на подаване на съответното заявление за вписване на Агенция, Брокер или Агент.

На вписаните в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се издава електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра.

- за Агенциите за недвижими имоти - Удостоверение за регистрация с индивидуален регистрационен номер;

- за Брокерите на недвижими имоти - Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер;

- за Агентите на недвижими имоти – Удостоверение за правоспособност с индивидуален регистрационен номер;

Когато заявителят, съответно лицето, за което се иска вписване, не отговаря на условията за вписване в регистъра, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще постановява мотивирано решение, с което отказва вписването.

Агенцията ще е длъжна да заяви за вписване всяка промяна на обстоятелство, подлежащо на вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, в 14-дневен срок от нейното настъпване.

Агенция за недвижими имоти ще се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при постъпило заявление от Агенцията за прекратяване на дейността;
2. при прекратяване на юридическото лице, дружеството или обединението;
3. при заличаване вписването на едноличния търговец, поставянето под пълно запрещение или смърт на физическото лице – едноличен търговец;
4. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност;
5. когато престане да отговаря на някое от изискванията по закона.
6. при влязло в сила решение за налагане на санкция за заличаване.

Брокер ще се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти в следните случаи:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ за периода на наказанието;
2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ при условията на този закон;
3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Брокера с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако Брокерът поиска вписване по партидата на друга Агенция;
4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;
5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;
6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Брокерът е престанал да отговаря на изискванията по закона.

Агент ще се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти:

1. при наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“ за периода на наказанието;
2. при наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ при условията на този закон;
3. при прекратяване на трудовото или друго правоотношение на Агента с Агенцията, по чиято партида е вписан в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, освен ако агентът поиска вписване по партидата на друга Агенция;
4. при поставяне под запрещение или смърт на лицето;
5. при осъждане с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер;
6. при констатиране от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти на данни, че Агентът е престанал да отговаря на изискванията по закона.

Със заличаването от Регистъра ще се обезсилва издаденият на Агенцията, Брокера или Агента електронен документ, удостоверяващ тяхното вписване в Регистъра. При заличаване на Агенция от Регистъра, брокерите и агентите ще могат в едномесечен срок да подадат заявление за вписването им към друга Агенция, като при неподаване на заявление в посочения срок техните регистрации ще се заличават.

При наложено дисциплинарно наказание „заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти“ лицето ще може да подаде ново заявление за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от заличаването.

При наложено дисциплинарно наказание „временна забрана за осъществяване на дейност“, заличаването е за периода на наложеното наказание, след който регистрацията ще се подновява, без да е необходимо подаване на ново заявление като се актуализират само документите с изтекъл срок на валидност.

Решенията за вписване и заличаване от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се вземат от Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти

Решенията, с които се отказва вписване или се постановява заличаване в Регистъра, ще могат да се обжалват по реда на Административно процесуалния кодекс пред Административен съд София-град. Решенията на Административен съд София-град ще са окончателни.

8. Надзор върху дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти

Със закона се създава Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти (Камарата), която ще бъде юридическо лице с нестопанска цел с публичноправни функции със седалище в гр. София. Камарата ще бъде професионална организация на Агенциите за недвижими имоти.

В рамките на своите правомощия, Камарата ще контролира спазването на закона и на приетия от нея, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността, Кодекс за професионална етика, ще налага санкции за извършените нарушения и/или ще сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения.

Камарата ще организира и ръководи в рамките на правомощията си дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, като:

1. води Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти;
2. издава документи, удостоверяващи вписване в Регистъра;
3. организира курсове, семинари, обучения и конференции за придобиване, поддържане и повишаване професионалната квалификация на Брокерите и Агентите на недвижими имоти и качеството на обслужване и професионалната етика на Агенциите за недвижими имоти и лицата, които работят за тях;
4. приема Етичен професионален кодекс за дейността, задълженията и отговорностите на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, съобразен с европейските и национални стандарти за дейността;
5. издава наръчници и други помагала, печатни и електронни издания, чрез които осъществява методическо ръководство на дейността на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти;
6. разработва правила и указания за типизиране на документите, които се използват при извършване на дейността;
7. контролира спазването на закона и на Етичния професионален кодекс на Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, налага санкции за извършените нарушения и/или сезира компетентните държавни контролни органи за извършените нарушения;
8. съдейства за разрешаване на спорове между вписаните лица в Регистъра, както и между тях и потребители на техните услуги;
9. определя обичайния размер на възнаграждение, дължимо към Агенция при недействителност на договора с клиент;
10. представлява Агенциите, Брокерите и Агентите на недвижими имоти пред обществеността, държавните и общински органи и международните организации;
11. признава професионални квалификации за „Брокер на недвижими имоти“ и „Агент на недвижими имоти“, придобити в други държави членки и в трети държави, като изпълнява функциите на орган по признаване на професионални квалификации по чл. 4, ал.1, т.5 от Закона за признаване на професионални квалификации, и контролира спазването на изискванията на този закон за придобиване на професионална квалификация „Брокер“ и „Агент“;
12. след влизане в сила на закона Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти става единственият орган, който има право да провежда изпити за издаване на

свидетелство за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;

13. одобрява специалности, свързани с недвижими имоти, като релевантни за придобиване на професионална квалификация „Брокер/Агент на недвижими имоти“;

14. извършва и други дейности, предвидени в устава ѝ.

Устава на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще бъде приет от Учредително събрание. Условието и редът за свикване и провеждане на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти са развити в Глава XII „Преходни и заключителни разпоредби“ на Закона. Учредителното събрание ще приеме и Кодекса за професионална етика

Органи на Камарата са:

1. Общото събрание,
2. Управителният съвет,
3. Председателят на управителния съвет,
4. Контролният съвет,
5. Комисията по професионална етика,
6. Комисията по професионална квалификация, и
7. регионални подразделения на Камарата.

Редът за свикване, правилата за работа и за вземане на решения от Общото събрание ще се определят с устава на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, в който ще се определят и избора, и реда за участие на делегати на Общото събрание.

Общото събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще:

1. приема, изменя и допълва устава;
2. приема, изменя и допълва правилника за дейността на Камарата и нейните органи;
3. избира и освобождава председателите и членовете на Управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;
4. приема отчетите за дейността на Управителния съвет, Контролният съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация;
5. приема годишния финансов отчет, бюджета и годишната програма на Камарата;
6. приема Етичния професионален кодекс;
7. определя размера на встъпителната вноска и годишната вноска за членство в Камарата;

8. определя размера на таксите за вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, издаване на справки, удостоверения, сертификати, свидетелства, информационни услуги и други.

9. решава други въпроси, определени в устава.

Председателите и членовете на Управителния съвет, Контролния съвет, Комисията по професионална етика и Комисията по професионална квалификация ще се избират с тайно гласуване от Общото събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Управителният съвет ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум шест и максимум десет членове, като точният им брой ще се определя от Общото събрание на Камарата. Мандатът на председателя и членовете на управителния съвет ще е три години. Редът за свикване на управителния съвет и правилата му за работа и вземане на решения ще се определят с устава.

Управителният съвет ще:

1. свиква и организира провеждането на общото събрание на Камарата;
2. организира дейността на Камарата;
3. управлява имуществото на Камарата;
4. изготвя и приема вътрешни правила за своята работа;
5. приема нови членове и прекратява членството в Камарата при условия и по ред, определени в устава;
6. привежда в действие наложените от Комисията за професионална етика дисциплинарни наказания;
7. представя годишен отчет за своята дейност пред Общото събрание.
8. изпълнява други функции, възложени му от Общото събрание или в Устава на Камарата.

Председателят на управителния съвет на Камарата ще:

1. ръководи, организира и координира работата на членовете на Управителния съвет;
2. представява Камарата пред трети лица;
3. подготвя и внася за разглеждане в управителния съвет годишния отчет за дейността и финансовото състояние на Камарата и проектите за годишната програма и бюджета;
4. сключва и прекратява договори със служителите на Камарата, работещи по трудово правоотношение или по граждански договор;
5. упражнява дисциплинарната власт по отношение на работниците и служителите на Камарата, както и правата и задълженията на работодател/възложител от името на Камарата;

6. предлага на управителния съвет за утвърждаване разписанието на длъжностите в Камарата, длъжностните характеристики на работниците и служителите, както и правилата за определяне размера и начина на изплащане на трудовите възнаграждения;

7. осъществява и други правомощия, произтичащи за него от закона, Устава или решенията на Общото събрание и/или на Управителния съвет.

Контролният съвет ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател, с минимум двама и максимум шестима членове, като точният брой на членовете на контролния съвет ще се определя от Общото събрание на Камарата. Правомощията му ще включват:

1. да следи за законосъобразността на решенията на Управителния съвет и за тяхното изпълнение, както и за съответствието им с Устава и с решенията на Общото събрание;

2. да разглежда жалби срещу решенията на Управителния съвет;

3. да следи за законосъобразното и целесъобразното разходване на средствата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и да дава компетентни предложения за подобряване на цялостната дейност на Управителния съвет;

4. да представя пред Общото събрание отчет за дейността си и да предлага да бъдат освободени от отговорност членовете на Управителния съвет;

5. да свиква Общо събрание, когато такова не е свикано от Управителния съвет в установените случаи и срокове, както и в 14-дневен срок от подаване до Управителния съвет на молба за свикване от минимум двадесет процента от членовете на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

6. да решава други въпроси, посочени в устава

Комисията по професионална етика ще се състои от нечетен брой членове, един от които е председател и минимум шестима и максимум десетима членове, като точният брой на членовете на комисията ще се определя от Общото събрание на Камарата. Членовете на комисията ще се избират от Общото събрание за срок от три години.

Комисията по професионална етика ще е органа на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти за осъществяване на контрол върху спазването на Кодекса за професионалната етика и по провеждането на дисциплинарните производства по закона.

Комисията по професионална етика ще:

1. следи за спазването на Кодекса за професионална етика и изискванията на закона;

2. констатира нарушенията и взема решения за налагане на дисциплинарни наказания по закона;

3. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения, свързани със спазването на Кодекса за професионална етика;

4. съдейства за извънсъдебното разрешаване на възникнали спорове между членове на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, като и между нейни членове и техни клиенти.

Комисията по професионална квалификация ще:

1. приема образователна програма, структурира целия образователен процес, създава учебни помагала;

2. избира и назначава преподаватели;

3. провежда изпити за издаване на Свидетелство за придобиване на трета квалификационна степен по специалност „Брокер на недвижими имоти“ и такива за издаването на удостоверение за правоспособност на Брокери на недвижими имоти;

4. избира членове на изпитните комисии;

5. разглежда сигнали на заинтересовани лица за нарушения или други жалби, свързани с провеждането на изпити и резултатите от тях;

5. одобрява и признава обучителни програми, провеждани от други учебни структури или обучители.

Финансирането на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се осигурява от:

1. годишен членски внос на членовете на Камарата;

2. приходи от такси за провеждане на курсове и изпити, свързани с професионалната квалификация;

3. приходи от такси за издаване на удостоверителни документи и вписване в Регистъра;

4. приходи от абонаменти, провеждане на събития, издателска дейност и спонсорства;

5. приходи от санкции, налагани от Камарата;

6. приходи от дарения и завещателни разпореждания;

7. други приходи.

9. Дисциплинарно производство и Административни нарушения

В Глава IX от Закона ще се уреди отговорността и санкции на агенциите, брокерите и агентите на недвижими имоти.

При виновно неизпълнение на разпоредбите на този закон или на Етичния професионален кодекс, Брокерите и Агентите на недвижими имоти, вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти при Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, носят дисциплинарна отговорност. Дисциплинарното производство се осъществява от Комисията по професионална етика към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Дисциплинарните наказания ще са:

1. порицание;
2. имуществена санкция от 1000 до 10 000 лв.;
3. предупреждение за лишаване от право за упражняване на дейност;
4. временно лишаване от право за упражняване на дейност за срок от 3 месеца до една година и временно заличаване на регистрацията до изтичане на наказанието;
5. заличаване на регистрацията и обезсилване на удостоверението.

Дисциплинарните наказания порицание и имуществена санкция ще могат да бъдат налагани както отделно, така и кумулативно с останалите предвидени наказания.

Имуществената санкция се събира в полза на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Наложените имуществени санкции се дължат и от брокери и агенти, заличени от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. За вземанията си, произтичащи от наложени неизплатени имуществени санкции, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще може да поиска издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс независимо от техния размер.

След налагане на дисциплинарно наказание заличаване на регистрацията и обезсилване на удостоверението, лицето ще може да поиска вписване в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти по общия ред след изтичане на една година от влизане в сила на наказанието.

Дисциплинарното производство ще се образува:

1. по жалба на всяко заинтересовано лице, от която могат да се идентифицират подателя, срещу кого е жалбата, и какво е нарушението;
2. по решение на Комисията по професионална етика, която има право да се самосезира.

В случай на подадена жалба Комисията по професионална етика се произнася с решение в 14-дневен срок по нейната допустимост. Копие от жалбата или от решението за образуване на дисциплинарно производство ще се изпраща на лицето, срещу което е подадена жалбата, а ако то е брокер или агент на недвижими имоти – и на Агенцията, с която Брокерът или Агентът има сключен договор. Лицата, срещу които е подадена жалбата, ще могат да дадат писмени обяснения в 14-дневен срок от получаване на копие от жалбата или решението.

Председателят на Комисията по професионална етика ще определя тричленен дисциплинарен състав измежду членовете на Комисията, на който възлага разглеждането на конкретното дисциплинарно производство. Решенията на дисциплинарния състав ще подлежат на одобрение от Комисията по професионална етика.

Председателят на състава ще насрочва заседание и ще уведомява писмено за участие всички заинтересовани страни по дисциплинарното производство. Дисциплинарният състав ще се произнася с мотивирано решение в тримесечен срок от образуването на дисциплинарното производство.

За взетото решение Комисията по професионална етика ще уведомява управителния съвет на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Управителният съвет ще е длъжен да предприеме действия за изпълнение на взетото решение и отразяването му в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

Решенията, с които се налагат дисциплинарни наказания порицание и предупреждение за лишаване от право за упражняване на дейност, както и отказите за образуване на дисциплинарно производство, ще са окончателни и няма да подлежат на обжалване. Решенията, с които се налагат имуществени санкции, временно лишаване от право за упражняване на дейност и заличаване на регистрацията ще подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд София-град.

Законът предвижда, че дисциплинарно наказание ще се заличава от Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти, ако от налагането му е изтекъл определен период от време, като за различните наказания е от шест месеца до три години, или когато бъде отменено с влязло в сила съдебно решение.

В Глава X от Закона са предвидени и административнонаказателни разпоредби за лица, които извършват или допускат извършването на дейност като брокер на недвижими имоти по смисъла на закона, без да са вписани във водения от Камарата Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти. На такива лица ще се налага имуществена санкция от 5 000 до 20 000 лева, а за повторно нарушение наказанието ще е от 10 000 до 50 000 лева.

На физическо лице, което осъществява дейност като брокер или агент за недвижими имоти в нарушение на изискванията на закона, ще се налага глоба от 2 000 до 5 000 лева, а за повторно нарушение наказанието ще е от 5000 до 10000 лева.

В закона е заложено, че лице, което организира или допуска функциониране на уеб-базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти без да е Агенция, обединение на агенции и сдружение, в които участват Брокери, ще се наказва с глоба от 5000 до 20000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 10000 до 50000 лева за юридическо лице и едноличен търговец. При повторност наказанията ще са от 10000 до 50000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 20000 до 100000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

Предвижда се и наказание с глоба от 500 до 2000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 1000 до 5000 лева за юридическо лице и едноличен търговец, на лице, което организира или допуска функциониране на уеб-базирано приложение за предоставяне на посреднически услуги при общи условия, които не отговарят на изискванията, съгласно които уеб-базираните приложения функционират при публично обявени общи условия, които осигуряват достоверност и обективност на информацията, съдържат правила за защита на потребителите, включително да отговарят и на изискванията на

законодателството за защита интересите на потребителите, включено в обхвата на Регламент (ЕС) 2017/2394, както и на законодателството за защита на личните данни и процедури за извънсъдебно решаване на спорове. При повторност наказанието ще са глоба от 1000 до 5000 лева за физическо лице и имуществена санкция от 2000 до 10000 лева за юридическо лице и едноличен търговец.

Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от Председателя на Комисията за защита на потребителите. Наказателните постановления ще се издават от Председателя на Комисията за защита на потребителите или упълномощени от него длъжностни лица. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления ще се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

10. Преходни разпоредби

Условията и редът за свикване и провеждане на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти, ще се определят със заповед на министъра на икономиката, която ще се обнародва в „Държавен вестник“ в едномесечен срок от влизането в сила на закона.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще се учреди по инициатива на най-малко 100 лица, които трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1. регистрирани са като търговци в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или са образували сдружение/обединение в срок не по-малък от пет години преди датата на подаване на заявление за участие в учредителното събрание;
2. извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници извършват по занятие сделки с недвижим имот и/или вещни права от името на клиент или като посредници, или предоставят ноу-хау, използване на търговска марка и/или организационни услуги, свързани с посреднически услуги при сделки с недвижими имоти (франчайз);
3. могат да докажат реална дейност и опит в областта на посредничеството при сделки с недвижими имоти с фактури за извършени услуги, отчети за дейността и други писмени доказателства за осъществявана дейност, за период не по-малък от три години от последните пет години преди датата на провеждане на учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти; доказването на реална дейност и опит може да се извършва и чрез „свързани лица“ по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон;
4. не са обявени в несъстоятелност и не са в открито в производство по несъстоятелност или ликвидация;
5. не са осъждани за престъпление от общ характер, освен ако са реабилитирани; това изискване се отнася и за членовете на управителните органи и законните представители на търговско дружество и кооперация, както и за съдружници и акционери в търговско дружество и членове на кооперация, упражняващи контрол по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

Министърът на икономиката, подпомаган от инициативен комитет, включващ представители на лицата по предходното изречение, ще организира провеждането на учредително събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти в срок до три месеца от влизането в сила на закона. Министърът на икономиката ще публикува обявлението за датата и мястото на провеждането му в два национални всекидневника не по-късно от един месец преди датата на провеждане на събранието.

Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти се учредява на учредително събрание с участието на поне една втора от заяvilите участие лица.

Учредителното събрание ще приема устав на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и Кодекс за професионална етика. Проектите на устав и на Кодекс за професионална етика ще се изготвят от инициативния комитет и ще се огласят публично на интернет страницата на Министерството на икономиката най-късно 7 дни преди датата на събранието. Уставът и Кодексът за професионална етика ще се приемат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от присъстващите на Учредителното събрание.

Законът предвижда, че учредителите ще се впишат в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти при спазване на заложените в глава IV на закона изисквания.

След изтичане на една година от влизането в сила на закона, дейност като брокери и агенти на недвижими имоти ще могат да извършват само лица, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти към Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти

Законът предвижда в срок от 6 месеца от влизането му в сила, Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти да създаде Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Законът задължава всяко лице, което осъществява дейност в обхвата на закона, в срок от 6 месеца от създаване на Регистъра да се регистрира и да получи Удостоверение по закона.

В срок от три месеца от влизане в сила на закона застрахователите, извършващи дейност по застраховане на гражданска отговорност, ще са длъжни да започнат да предлагат застрахователен продукт „професионална отговорност на агенциите и брокерите на недвижими имоти“.

В срок от три месеца от влизане в сила на закона ще следва да бъдат приети изменения в разпоредбите на други нормативни актове, които му противоречат.

8. Обществени консултации

Проектът на закона следва да се консултира в рамките на работна група с цел да се анализират и оценят вариантите за посредничество при сделки с недвижими имоти.

Препоръчва се в работната група да се включат представители на органи, институции и организации, като:

- Министерство на икономиката,
- Министерство на правосъдието,

- Министерство на финансите,
- Министерство на регионалното развитие и благоустройството,
- Министерство на образованието и науката.
- Комисия за защита на потребителите
- Национално сдружение на общините в Република България
- Национално сдружение Недвижими имоти,
- Асоциация на българските застрахователи
- Висш адвокатски съвет
- други

9. Последваща оценка на въздействието

Последващата оценка на въздействието следва да се извърши в срок от 5 години след влизането в сила на закона или в по-кратък срок, определен от отговорното Министерство на икономиката.

Вносител:

Александър Виктор Рашев,
Борисо Софранчук
Лавена Милова
Александър Марков,
Иван Кюджук
Танер Кадр Тюркюлю
Александер Николов Вилчев
АНАРЪИ ИВАНОВ ЧОРБАЖОВ
Христина Умиева Усатова
Николеца Кирилова Русежанска
Силви Иришов Мейров
Ивета Иванова Пасева
Юлия Димитрова