



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении «Положения о лицензировании деятельности, связанной с предоставлением услуг на рынке недвижимости (риелторской деятельности)»

В соответствии со статьей 20 Закона Республики Абхазия от 17 апреля 1992 года №63-ХІІ-с «О предприятии и предпринимательской деятельности», Указом Президента Республики Абхазия от 4 ноября 2011 года №334 «Об утверждении Перечня видов деятельности, лицензируемых на территории Республики Абхазия» и Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 7 марта 2012 года №33 «О лицензировании отдельных видов деятельности на территории Республики Абхазия»

Кабинет Министров Республики Абхазия

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить «Положение о лицензировании деятельности, связанной с предоставлением услуг на рынке недвижимости (риелторской деятельности)» (прилагается).
2. Постановление вступает в силу с 1 января 2013 года.

Премьер-министр

г. Сухум

«11» сентября 2012 г.

№109



Л. Лакербая

ПОЛОЖЕНИЕ

о лицензировании деятельности, связанной с предоставлением услуг на рынке недвижимости (риелторской деятельности)

I. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок лицензирования, а также лицензионные требования и условия осуществления деятельности, связанной с предоставлением услуг на рынке недвижимости (риелторской деятельности), в соответствии с Положением «Об общем порядке лицензирования отдельных видов деятельности на территории Республики Абхазия», утвержденным Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 7 марта 2012 года №33 (далее – Общий порядок).

2. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

- риелторская деятельность – предпринимательская деятельность физических или юридических лиц (риелторов), осуществляемая на основании договоров оказания услуг на возмездной основе за счет и в интересах физических и юридических лиц (клиентов) и связанная с установлением, изменением или прекращением их прав на недвижимое имущество;
- риелтор – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющий риелторскую деятельность на основании лицензии на осуществление риелторской деятельности;
- клиент – физическое или юридическое лицо, заключившее с риелтором договор на оказание риелторских услуг;
- специалист в области риелторской деятельности – работник риелтора, непосредственно оказывающий риелторские услуги клиентам от его имени.

3. Лицензия на осуществление риелторской деятельности (далее – лицензия) предоставляет ее владельцу (лицензиату) право на осуществление риелторской деятельности на территории Республики Абхазия.

4. Соискателями лицензии могут быть физические лица, зарегистрированные в соответствии с законодательством Республики Абхазия в качестве индивидуальных предпринимателей, а также юридические лица, зарегистрированные в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

5. Лицензирование риелторской деятельности на территории Республики Абхазия осуществляется Министерством юстиции Республики Абхазия (далее – лицензирующий орган).

II. Лицензионные требования и условия

6. Лицензионными требованиями и условиями осуществления риелторской деятельности являются:

а) для физических лиц:

- наличие высшего образования в сфере кадастра недвижимости или по юридической, или экономической специальности и стажа работы по соответствующей специальности не менее трех лет, либо высшего образования и стажа работы в качестве риелтора (руководителя риелтора – юридического лица) или специалиста в области риелторской деятельности не менее двух лет;
- наличие гражданства Республики Абхазия;
- оказание риелторских услуг клиентам на основании договора, отвечающего условиям, указанным в пункте 7 настоящего Положения, с обязательным составлением акта, подтверждающего его надлежащее исполнение;
- ведение книги регистрации договоров на оказание риелторских услуг в соответствии с порядком, указанным в пункте 8 настоящего Положения;

б) для юридических лиц:

- наличие у руководителя или заместителя руководителя юридического лица, либо у руководителя структурного подразделения, ответственного за осуществление лицензируемой по настоящему Положению деятельности, высшего образования в сфере кадастра недвижимости или по юридической, или экономической специальности и стажа работы по соответствующей специальности не менее трех лет, либо высшего образования и стажа работы в качестве риелтора (руководителя риелтора – юридического лица) или специалиста в области риелторской деятельности не менее двух лет;
- принадлежность не менее 51% доли в уставном капитале (фонде) юридического лица гражданам Республики Абхазия и (или) юридическим лицам, зарегистрированным в соответствии с законодательством Республики Абхазия;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего высшее юридическое образование;
- оказание риелторских услуг клиентам на основании договора, отвечающего условиям, указанным в пункте 7 настоящего Положения, с обязательным составлением акта, подтверждающего его надлежащее исполнение;
- ведение книги регистрации договоров на оказание риелторских услуг в соответствии с порядком, указанным в пункте 8 настоящего Положения.

7. Договор на оказание риелторских услуг заключается риелтором с клиентом в письменной форме и должен содержать следующие положения:

- содержание предоставляемых риелторских услуг;
- сведения об объекте недвижимого имущества, являющегося предметом договора, а также сведения о правах третьих лиц на данный объект;
- сроки оказания риелторских услуг;
- размер, условия и сроки оплаты за оказанные риелторские услуги;
- права и обязанности сторон по договору;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств и нарушение прав и законных интересов третьих лиц;
- порядок и условия расторжения договора;
- порядок возврата средств при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договору;
- сведения о наличии у риелтора лицензии с указанием порядкового номера и даты ее выдачи;
- иные положения по соглашению сторон.

8. Книга регистрации договоров на оказание риелторских услуг должна быть пронумерована, прошнурована лицензиатом, скреплена его подписью (подписью руководителя юридического лица), а также печатью лицензирующего органа и подписью уполномоченного должностного лица лицензирующего органа.

В книге регистрации договоров на оказание риелторских услуг указываются следующие сведения:

- дата заключения договора и его номер;
- данные о клиенте: наименование, организационно-правовая форма и юридический адрес (для юридического лица); фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица);
- предмет договора;
- наименование документа, подтверждающего факт оказания услуги, дата его составления и номер;
- фамилия, имя, отчество и подпись работника, оказывавшего услуги по договору.

III. Порядок лицензирования

9. Лицензия выдается сроком на 3 года.

10. Для получения лицензии соискатель представляет в лицензирующий орган заявление на получение лицензии по форме, утвержденной Кабинетом Министров Республики Абхазия.

К заявлению прилагаются:

- а) для физических лиц:
 - копия документа, удостоверяющего личность соискателя лицензии;

- копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
- копия документа, свидетельствующего о постановке соискателя лицензии на налоговый учет;
- копия диплома соискателя лицензии о высшем образовании;
- копии документов, подтверждающих стаж работы соискателя лицензии в соответствии с подпунктом «а» пункта 6 настоящего Положения;

б) для юридических лиц:

- копии учредительных документов соискателя лицензии, свидетельства о государственной регистрации юридического лица и документа, свидетельствующего о постановке на налоговый учет;
- копии дипломов о высшем образовании и документов, подтверждающих стаж работы лиц, для которых наличие таких документов предусмотрено подпунктом «б» пункта 6 настоящего Положения;
- копии трудовых договоров или иных документов, подтверждающих трудовые отношения с соискателем лицензии лиц, указанных в подпункте «б» пункта 6 настоящего Положения.

11. Копии документов, указанных в пункте 10 настоящего Положения, должны быть нотариально заверены или представлены с предъявлением оригиналов.

12. Запрещается требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных настоящим Положением.

13. По результатам рассмотрения заявления лицензирующий орган принимает решение о выдаче или об отказе в выдаче лицензии в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня подачи заявления со всеми необходимыми документами.

14. В случае принятия положительного решения лицензия соискателю выдается после предоставления документа, подтверждающего уплату лицензионного сбора, размер которого указан в пункте 3.1 Общего порядка.

15. В выдаче лицензии может быть отказано по основаниям, указанным в пункте 2.8 Общего порядка.

Об отказе в выдаче лицензии соискателю лицензии сообщается в письменной форме в 3-дневный срок после принятия решения с указанием причин отказа.

Соискатель лицензии имеет право обжаловать решение об отказе в выдаче лицензии в установленном законодательством Республики Абхазия порядке.

16. Повторное рассмотрение заявления о выдаче лицензии допускается в случае изменения обстоятельств, послуживших основанием для отказа в выдаче лицензии, либо признания судом недействительным решения лицензирующего органа об отказе в выдаче лицензии.

17. В случае реорганизации юридического лица в форме преобразования, изменения его наименования или места нахождения, изменения имени или места жительства физического лица – владельца лицензии лицензиат обязан подать заявление о переоформлении лицензии с приложением копий документов, подтверждающих указанные изменения (если они не заверены нотариусом – с предъявлением оригиналов).

Соответствующие изменения вносятся лицензирующим органом на бесплатной основе в течение 5 рабочих дней.

18. В случае утери лицензии лицензирующий орган по заявлению лицензиата выдает дубликат утерянной лицензии на бесплатной основе в течение 5 рабочих дней.

19. В случае ликвидации юридического лица или прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя выданная лицензия теряет юридическую силу и должна быть возвращена в лицензирующий орган.

IV. Контроль

20. Контроль за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий, установленных законодательством Республики Абхазия, осуществляется лицензирующим органом и другими уполномоченными органами в соответствии с Законом Республики Абхазия от 6 декабря 2005 года №1183-с-XIV «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)», Общим порядком, настоящим Положением и иными законодательными актами Республики Абхазия.

21. Контроль за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий осуществляется путем рассмотрения заявлений и жалоб на деятельность лицензиата, проведения проверок, регулярность и сроки осуществления которых определяет лицензирующий орган.

Лицензирующий орган в ходе осуществления контрольных мероприятий вправе:

- запрашивать у лицензиата необходимую информацию и документы, связанные с предметом проводимой проверки, выносить решения, обязывающие лицензиата устранить выявленные нарушения, устанавливая сроки устранения подобных нарушений;
- составлять на основании результатов проверок акты с указанием конкретных нарушений лицензиатом лицензионных требований и условий.

22. В зависимости от характера выявленных нарушений лицензирующий орган в соответствии с Общим порядком имеет право вынести лицензиату предупреждение с требованием устранить допущенное нарушение, приостановить действие лицензии либо аннулировать ее.

23. Юридические и физические лица, на которых распространяется действие настоящего Положения, осуществляющие риелторскую деятельность без лицензии или с нарушением условий ее действия, несут ответственность, предусмотренную законодательством Республики Абхазия.

V. Государственный реестр лицензий

24. Лицензирующий орган в соответствии с пунктом 5.1 Общего порядка ведет государственный реестр лицензий.

25. Государственный реестр лицензий ведется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии между записями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях, если не установлен иной порядок ведения государственного реестра.

26. Порядок предоставления информации, содержащейся в государственном реестре лицензий, определяется в соответствии с п. 5.2 Общего порядка.