



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка

Статья "Существенные и иные условия договора на оказание риэлтерских услуг (часть 2)"(В.О.Клепча)(по состоянию на 19.07.2012)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 22.07.2013

---

## СУЩЕСТВЕННЫЕ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ (ЧАСТЬ 2)

В.О.КЛЕПЧА,  
магистр юридических наук

Материал подготовлен с использованием  
правовых актов по состоянию  
на 19 июля 2012 г.

(См. также: [часть 1](#) данной статьи)

В теории договорного права традиционно считается, что независимо от вида возмездного договора необходимо обязательно достичь соглашения по трем условиям: предмет договора, цена договора, срок договора. Если условия о цене и сроке не названы законодательством существенными и не отнесены сторонами к таковым, они признаются обычными условиями [20, с. 2].

Проанализируем, являются ли условия о цене (стоимости) риэлтерских услуг и сроке действия договора существенными условиями договора на оказание риэлтерских услуг.

В соответствии с [подпунктом 1.3-1 пункта 1](#) Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 N 15 "О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" (далее - Указ N 15) цены (тарифы) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь. В настоящее время действуют [тарифы](#) (ставки) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости (далее - тарифы на риэлтерские услуги), утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 N 386 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. N 140" (далее - постановление Совмина N 386).

На необходимость согласования риэлтерской организацией с потребителем порядка оплаты риэлтерских услуг и формы расчетов указывают [абзац 6 части 1, часть 2 пункта 27](#) Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом N 15, (далее - Правила) и [часть 2 пункта 1](#) Положения о порядке оплаты риэлтерских услуг, утвержденного постановлением Совмина N 386 (далее - Положение о порядке оплаты риэлтерских услуг).

Поскольку обязательность отражения данного условия в договоре выражена способом, отличным от прямого указания на то, что оно является существенным (обязательным, необходимым), на основе вышеизложенного подхода к определению существенных условий гражданско-правового договора проанализируем, можно ли считать порядок оплаты риэлтерских услуг и форму расчетов существенным условием договора на оказание риэлтерских услуг.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 735](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в законодательстве или договоре возмездного оказания услуг. Использование союза "или" в указанной [норме](#) позволяет сделать вывод, что порядок оплаты услуг не обязательно должен быть отражен в договоре возмездного оказания услуг в случае, когда он установлен законодательством. Существующие [тарифы](#) на риэлтерские услуги и [Положение](#) о порядке оплаты риэлтерских услуг, безусловно, четко определяют стоимость риэлтерских услуг и порядок их оплаты. Возможные формы расчетов установлены [статьей 231](#) Банковского кодекса Республики Беларусь [6].

Также следует обратить внимание на пункт 26 Правил, [часть 1](#) которого обязывает риэлтерскую организацию до подписания договора на оказание риэлтерских услуг ознакомить потребителя с документом, содержащим порядок их оплаты. Это означает, что данный порядок определен еще до момента подписания договора и предполагает лишь ознакомление потребителя с ним, но не его предварительное согласование, потенциально подразумевающее возможность внесения в этот порядок предложений и (или) замечаний, которые в случае их обоснованности должны подлежать учету [4]. Документом, подтверждающим исполнение риэлтерской организацией этой возложенной на нее обязанности, может являться акт ознакомления потребителя с порядком оплаты риэлтерских услуг,

который по соглашению сторон может быть оформлен в качестве неотъемлемого приложения к договору.

**Частью 2 пункта 27** Правил установлено, что договор на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости с включением в такую оплату затрат по риэлтерским услугам, указанным в **абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1** Указа N 15. Оплата этих риэлтерских услуг осуществляется продавцом объекта недвижимости в соответствии с договором на оказание риэлтерских услуг.

В связи с тем что иных правил в отношении порядка определения стоимости риэлтерских услуг законодательство не содержит, отметим, что формулировка **части 2 пункта 27** Правил дает достаточно широкий простор для толкования установленного ею правила.

Так, в оплату риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости включается оплата затрат по следующим риэлтерским услугам: 1) консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости; 2) представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости; 3) подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости; 4) организация и проведение согласования условий предстоящей сделки; 5) помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (так называемая комплексная риэлтерская услуга (законодательство в области риэлтерской деятельности не содержит определения понятия "комплексная риэлтерская услуга". - Прим. авт.)).

Буквальное толкование второго предложения **части 2 пункта 27** Правил при сопоставлении его смысла с иными положениями **Правил** позволяет сделать достаточно парадоксальный вывод о том, что бремя оплаты вышеперечисленных риэлтерских услуг несет только продавец (в том числе в случае, если риэлтерские услуги в отношении принадлежащего продавцу объекта недвижимости оказываются и потенциальному покупателю данного объекта).

Данный вывод подтверждается тем, что регламентация договора на оказание риэлтерских услуг осуществляется законодателем по пути установления различного правового режима для договора, заключаемого с приобретателем объекта недвижимости, и для договора, заключаемого с продавцом. Это иллюстрируют, например, положения **пунктов 21, 28, абзаца 3 подпункта 29.1 пункта 29** Правил, в которых четко определено, что их действие распространяется исключительно на договоры, заключаемые с приобретателем объекта недвижимости, а также **абзаца 2 подпункта 29.1 пункта 29** Правил, предъявляющего дополнительные требования к содержанию договора на оказание риэлтерских услуг, заключаемого с собственником объекта недвижимости.

Что касается **части 2 пункта 27** Правил, то закрепленная в ней норма не уточняет, с кем именно заключается договор на оказание риэлтерских услуг - с продавцом или с покупателем. Принимая во внимание выявленную логику регулирования договора на оказание риэлтерских услуг в зависимости от характера прав потребителя на объект недвижимости, можно сделать вывод, что при формальном подходе пропуск в первом предложении **части 2 пункта 27** Правил после слов "договоров купли-продажи объектов недвижимости" слов "заключаемый с продавцом объекта недвижимости" означает отсутствие оснований для взимания платы за риэлтерские услуги с покупателя объекта недвижимости.

Единственный заслуживающий внимания аргумент в опровержение вышеизложенного может сводиться к тому, что данный вывод полностью противоречит не только нормам **главы 39** ГК и самой сущности договора возмездного оказания услуг, но и общепризнанному в мировой практике принципу "за услугу платит тот, кому она оказывается". Риэлтерская организация имеет полное право оказывать риэлтерские услуги любому обратившемуся к ней потребителю при условии отсутствия препятствий для осуществления риэлтерской деятельности. При этом оказание риэлтерских услуг покупателю объекта недвижимости может иметь место лишь при наличии возмездного договора на оказание риэлтерских услуг, подлежащих оплате по **тарифам** на риэлтерские услуги.

В случае выявления коллизий нормативных правовых актов, регулирующих риэлтерскую деятельность, необходимо учитывать их иерархическую соподчиненность.

В соответствии с **частями 6, 7 статьи 10** Закона Республики Беларусь от 10.01.2000 N 361-З "О нормативных правовых актах Республики Беларусь" (далее - Закон о нормативных правовых актах) установлено, что кодексы имеют большую юридическую силу по отношению к другим законам, при этом закреплен приоритет норм **ГК** по отношению к нормам гражданского права, содержащимся в других кодексах и законах [8]. **ГК** имеет большую юридическую силу и по отношению к постановлениям палат

Парламента - Национального собрания Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, актам Генерального прокурора Республики Беларусь и иным нормативным правовым актам, в том числе нормативным правовым актам министерств, иных республиканских органов государственного управления и Национального банка Республики Беларусь, местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов (ч. 4, 5 ст. 10 Закона о нормативных правовых актах).

Частью 3 статьи 137 Конституции Республики Беларусь и частью 3 статьи 10 Закона о нормативных правовых актах установлено, что в случае расхождения декрета или указа с законом закон имеет верховенство лишь тогда, когда полномочия на издание декрета или указа были предоставлены законом.

Согласно части 8 статьи 10 Закона о нормативных правовых актах юридическая сила уставов, положений, инструкций, регламентов и правил определяется юридической силой нормативного правового акта, которым они утверждаются. Поскольку Правила утверждены указом, полномочия на издание которого не были предоставлены законом, о чем свидетельствует факт отсутствия какого-либо указания на данное обстоятельство как в тексте самого Указа N 15, так и в законах Республики Беларусь, и, следовательно, издание которого вытекает непосредственно из содержания Конституции Республики Беларусь, в случае их расхождения с законом (в том числе ГК) применению подлежат нормы первых как имеющие большую юридическую силу [17, с. 228].

Таким образом, указанный аргумент полностью нивелируется вышеизложенным, даже несмотря на очевидное искажение буквальным толкованием части 2 пункта 27 Правил правовой природы договора возмездного оказания услуг и сути оплаты риэлтерских услуг. В связи с этим до внесения соответствующих уточнений в Правила выявленная проблема может быть решена лишь посредством официального разъяснения уполномоченного государственного органа о необходимости ограничительного толкования нормы части 2 пункта 27 Правил.

Не меньший интерес представляет анализ ситуаций, когда:

1) предметом договора на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости является оказание потребителю не совокупности услуг, указанных в абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1 Указа N 15, а лишь отдельных из них либо одной из них;

2) предметом договора на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости является оказание потребителю помимо совокупности услуг, указанных в абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1 Указа N 15, дополнительно иных риэлтерских услуг.

По сути, вопрос сводится к возможности однозначного установления того, во всех ли случаях договор на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, заключаемый с продавцом объекта недвижимости, должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг по тарифам на риэлтерские услуги, выраженным в процентах от стоимости объекта недвижимости.

В отличие от тарифов на риэлтерские услуги, выраженных в базовых величинах, в которых приведен исчерпывающий перечень риэлтерских услуг посредством указания их наименований, тарифы на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости содержат лишь указание на стоимость объекта недвижимости, указываемую в договоре купли-продажи (в базовых величинах), и соответствующую ставку (в процентах от стоимости).

Таким образом, ни Правила, ни постановление Совмина N 386 четко не фиксируют, какие риэлтерские услуги входят в состав риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, а именно не определяют, необходимо ли признавать таковыми лишь те услуги, которые указаны в абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1 Указа N 15 (в совокупности или независимо друг от друга), или к ним могут быть отнесены и иные риэлтерские услуги (например, услуги по осмотру объекта недвижимости с письменным оформлением соответствующего акта).

В соответствии с подстрочными примечаниями к тарифам на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости в ставку включается стоимость консультационных услуг, услуг по представлению информации о спросе и предложении, подбору вариантов, организации и проведению согласования условий, оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов.

Конструкция вышеприведенной расшифровки позволяет утверждать, что ею установлен закрытый

---

перечень услуг, стоимость которых включается в тариф (ставку).

Вместе с тем анализ нормы [подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15 позволяет сделать вывод, что содействие при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости не ограничивается консультационными услугами, услугами по представлению информации о спросе и предложении, подбором вариантов, организацией и проведением согласования условий, оказанием помощи в подготовке (оформлении) документов, поскольку законодателем при определении содержания риэлтерской деятельности использованы слова "в том числе" (то есть "среди прочих").

Так, например, представляется логичным отнести к услуге по содействию при заключении договора купли-продажи объекта недвижимости такую услугу, как услуга по осмотру объекта недвижимости с письменным оформлением соответствующего акта. Оказание названной услуги позволяет установить и зафиксировать, например, важнейший факт соответствия предполагаемой к передаче продавцом покупателю недвижимости предъявляемым покупателем условиям о ее качестве (ст. 528 ГК). Тем не менее в [подстрочных примечаниях](#) к тарифам на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости данная услуга не упомянута.

Указанная несогласованность данных норм не позволяет доподлинно установить, каким образом должны быть оплачены риэлтерские услуги в смоделированных ситуациях.

На наш взгляд, в первом случае, когда предметом договора на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости является оказание потребителю (продавцу) не совокупности услуг, указанных в [абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, а лишь отдельных из них (одной из них), оплата риэлтерских услуг (риэлтерской услуги) осуществляется в соответствии с [тарифами](#) на риэлтерские услуги, выраженными в базовых величинах. При этом в случаях оказания потребителю дополнительно иных риэлтерских услуг, не указанных в [абзацах втором - шестом части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, оплата всех риэлтерских услуг, являющихся предметом договора на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, осуществляется в соответствии с [тарифами](#) на риэлтерские услуги, выраженными в базовых величинах.

Иными словами, отсутствие в договоре на оказание риэлтерских услуг хотя бы одной из услуг, приведенных в [абзацах 2 - 6 части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, означает необходимость применения [тарифов](#) на риэлтерские услуги, выраженных в базовых величинах (поскольку так называемая комплексная риэлтерская услуга в том понимании ее содержания, которое следует из [подстрочных примечаний](#) к тарифам на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, отсутствует).

Рассматривая ситуацию, при которой предметом договора на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости является оказание потребителю помимо совокупности услуг, указанных в [абзацах 2 - 6 части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, дополнительно иных риэлтерских услуг, отметим следующее. Толкование положений [Правил](#) и [постановления](#) Совмина N 386 позволяет сделать вывод о наличии по меньшей мере трех возможных вариантов оплаты риэлтерских услуг по такому договору:

1) с одной стороны, поскольку названные нормативные правовые акты не закрепляют конкретного перечня риэлтерских услуг, являющихся услугами по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, представляется возможным признать все указанные в договоре риэлтерские услуги так называемой комплексной риэлтерской услугой и исходить из необходимости ее оплаты по [тарифам](#) на риэлтерские услуги, выраженным в процентах от стоимости объекта недвижимости (в частности, определение понятия "риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости", вытекающее из положений [подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, не тождественно его содержанию, раскрытому в [подстрочных примечаниях](#) к тарифам на риэлтерские услуги, что создает условия для двоякого толкования этих не согласованных между собой норм);

2) с другой стороны, если исходить из директивных указаний [подстрочных примечаний](#) к тарифам на риэлтерские услуги о включении в тариф (ставку) стоимости консультационных услуг, услуг по представлению информации о спросе и предложении, подбору вариантов, организации и проведению согласования условий, оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, можно сделать вывод, что по [тарифам](#) на риэлтерские услуги, выраженным в процентах от стоимости объекта недвижимости, оплачивается лишь комплексная риэлтерская услуга, включающая в себя вышеназванные. При оказании дополнительно хотя бы одной услуги, не являющейся элементом комплексной риэлтерской услуги,

возникают следующие взаимосвязанные между собой вопросы:

- включена ли уже стоимость этой дополнительно оказываемой риэлтерской услуги в ту или иную ставку, выраженную в процентах от стоимости объекта недвижимости, или нет;
- если же не включена, то насколько правомерным будет включать ее в тариф (ставку), в то время как [подстрочные примечания](#) к тарифам на риэлтерские услуги четко определяет перечень услуг, стоимость которых включена в него (нее)?

[Правила](#) и [постановление](#) Совмина N 386 не содержат норм, позволяющих четко установить это. В связи с этим не лишен права на существование вывод о том, что в приведенном случае комплексная риэлтерская услуга отсутствует, и на этом основании оплата риэлтерских услуг должна осуществляться по [тарифам](#) на риэлтерские услуги, выраженным в базовых величинах;

3) однако более логичным представляется вывод о том, что в смоделированной ситуации риэлтерские услуги, указанные в [абзацах 2 - 6 части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) Указа N 15, должны оплачиваться по [тарифам](#) на риэлтерские услуги, выраженным в процентах от стоимости объекта недвижимости, а риэлтерские услуги, оказываемые дополнительно, - по [тарифам](#) на риэлтерские услуги, выраженным в базовых величинах. Однако, как уже было указано выше, [Правила](#) не содержат норм, позволяющих признать данный вариант единственно верным.

Также необходимо отметить, что в соответствии с подстрочными примечаниями к [тарифам](#) на риэлтерские услуги все заключенные договоры на оказание риэлтерских услуг в обязательном порядке должны предусматривать расчет стоимости риэлтерских услуг исходя из стоимости объектов недвижимости в базовых величинах, установленных на день заключения соответствующего договора. Однако анализ законодательства в области риэлтерской деятельности не позволяет сделать однозначный вывод о том, какая именно сделка подразумевается под соответствующим договором - договор на оказание риэлтерских услуг или договор купли-продажи, мены либо иная сделка, влекущая отчуждение и (или) приобретение права собственности на объект недвижимости.

Кроме того, представляется затруднительным при оказании отдельных риэлтерских услуг (например, "Консультационные услуги: сделки с объектами недвижимости (в письменной форме)", "Консультационные услуги: информация о развитии рынка недвижимости", "Услуги по представлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости" и др.) осуществить расчет стоимости таких услуг исходя из стоимости объекта недвижимости в соответствии с указанными подстрочными примечаниями.

На наш взгляд, с целью разъяснения того, какая именно сделка подразумевается под соответствующим договором в подстрочных примечаниях к [тарифам](#) на риэлтерские услуги, в названный правовой акт должны быть внесены соответствующие конкретизирующие их дополнения.

Очевидно, что определение соответствующего законодательству порядка оплаты риэлтерских услуг в ситуациях, аналогичных вышеприведенным, возможно лишь на основании детальных правил, закрепленных на законодательном уровне.

Изложенное позволяет сделать вывод, что стороны договора на оказание риэлтерских услуг вправе по своему соглашению определять порядок оплаты риэлтерских услуг в рамках утвержденных тарифов (ставок) на риэлтерские услуги.

Однако наиболее рациональным, хотя и достаточно радикальным, является предложение законодателю вовсе отменить обязательные для применения [тарифы](#) на риэлтерские услуги или признать их носящими рекомендательный характер.

Помимо рассмотренных выше сложностей, связанных с недостаточно четкой регламентацией порядка оплаты риэлтерских услуг в отдельных ситуациях, на практике достаточно часто возникает ряд проблем даже тогда, когда определение порядка оплаты риэлтерских услуг не вызывает затруднений.

Рассмотрим наиболее важную из проблем на примере оказания риэлтерских услуг застройщику, реализовавшему крупный инновационный проект по строительству складского комплекса, состоящего из двух нежилых помещений складского назначения общей площадью 20000 кв.м, и намеренному сдать данные помещения в аренду.

Несмотря на столь значительную площадь указанных объектов недвижимости, в случае заключения застройщиком договора аренды с лицом, привлеченным риэлтерской организацией, вознаграждение последней не превысит 80 базовых величин (!) даже при оказании потребителю максимально возможного комплекса риэлтерских услуг (услуги по представлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости: аренда объектов нежилого фонда - 15 базовых величин; услуги по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости: аренда объектов нежилого фонда - 15 базовых величин; услуги по подбору вариантов

---

сделки с объектом недвижимости: аренда объектов нежилого фонда - 25 базовых величин; услуги по осмотру объекта недвижимости с письменным оформлением акта осмотра объекта недвижимости - 5 базовых величин; организация и проведение согласования условий предстоящей сделки: объекты нежилого фонда - 20 базовых величин), в то время как мировой опыт риэлтерской деятельности свидетельствует о необходимости учета при его определении как площади объекта недвижимости, так и размера арендной платы за определенный период времени.

Даже тогда, когда потребитель готов компенсировать реальную стоимость услуг риэлтерской организации, а также понесенные ею временные и материальные затраты на поиск крупного арендатора (в случаях, аналогичных вышеприведенному, может осуществляться на протяжении года и более), он сталкивается с запрещающими сделать это императивными ограничениями, установленными [постановлением Совмина N 386](#).

Также необходимо отметить, что действующая система тарификации риэлтерских услуг не позволяет учесть трудовые и временные затраты высококвалифицированных работников риэлтерской организации при сопровождении наиболее сложных сделок с объектами недвижимости (особенно с субъектами хозяйствования, учредителями (участниками) которых являются юридические лица - нерезиденты), в то время как структурирование и документирование крупных сделок, сделок с заинтересованностью аффилированных лиц, а также сделок, для которых учредительными документами и (или) решениями органов (уполномоченных лиц) потребителя или его контрагента установлен особый порядок совершения, предполагают тщательную проверку учредительных и иных документов сторон, анализ полномочий их представителей, изучение истории объекта недвижимости и предыдущих сделок с ним, составление и согласование значительного количества документов.

В связи с этим представляется, что введение свободного ценообразования на рынке риэлтерских услуг соответствует реальным экономическим условиям и интересам участников рынка недвижимости, а также будет способствовать созданию более широкого простора для здоровой конкуренции риэлтерских организаций в борьбе за потребителя и, как следствие, повышению качества оказания риэлтерских услуг. Возможные риски снижения налоговых поступлений в бюджет и активизации "черного" и "серого" рынков риэлтерских услуг представляются незначительными в связи с наличием и функционированием эффективной системы жесткого контроля за данным лицензируемым видом деятельности, хотя, безусловно, внесение столь существенных изменений в законодательство потребует соответствующей оптимизации ее структуры в условиях свободного ценообразования. В свете вышеизложенного представляется очевидным, что реализация данного предложения повлечет за собой положительный социальный и экономический эффект, послужит дополнительным толчком для развития цивилизованного рынка риэлтерских услуг.

Отметим, что стоимость юридических услуг формируется исходя из конъюнктуры рынка соответствующих услуг на договорной основе, что не отражается на эффективности функционирования и уровне рентабельности данной отрасли.

Требование указывать в договоре на оказание риэлтерских услуг срок его действия установлено [абзацем 7 части 1 пункта 27 Правил](#).

В соответствии с [пунктом 14](#) Инструкции о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями (далее - Инструкция), утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009 N 42 "О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь" (далее - постановление Минюста N 42), окончание срока действия договора должно быть определено сторонами в виде календарной даты. В случае продления срока действия договора в графе "Срок действия договора" указывается дата, до которой срок продлен [\[12\]](#).

На практике достаточно часто возникает вопрос о возможности установления в договоре на оказание риэлтерских услуг начального и конечного срока оказания услуг, связанного с наступлением определенного события (передача риэлтерской организации определенных документов, прохождение потребителем каких-либо административных процедур и т.д.), а не конкретной даты, как это предусмотрено [пунктом 14](#) Инструкции.

[Пункт 1 статьи 295](#) ГК, содержащей общие правила определения сроков исполнения обязательств, гласит, что, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода. Кроме того, срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить ([п. 2 ст. 191](#) ГК).

---

Анализ данных норм [ГК](#) позволяет сделать вывод, что в договоре на оказание риэлтерских услуг начальный и конечный сроки оказания услуг могут определяться указанием на определенное событие, которое должно неизбежно наступить.

Следовательно, вытекающее из [пункта 14](#) Инструкции требование о необходимости указания в рассматриваемом договоре конкретных даты начала и даты окончания срока действия договора ограничивает действие общих норм [ГК](#), что является несколько некорректным, поскольку данные нормы [ГК](#) являются императивными. По этой причине при отсутствии в договоре на оказание риэлтерских услуг указания на точную дату начала и окончания оказания услуг при наличии иных условий, позволяющих установить такой срок, нельзя признать договор незаключенным вследствие несогласования сторонами данного условия.

Кроме того, указать точные сроки оказания риэлтерских услуг в ряде случаев достаточно проблематично, так как сторонам необходимо учитывать различные обстоятельства, имеющие место на стадии заключения договора (проектирование схемы взаимоотношений застройщика с будущими дольщиками (инвесторами), определение источников и срока финансирования, конечного результата и другое). Такой срок проще увязать с наступлением конкретного события, что допускается гражданским законодательством.

Вместе с тем отсутствие указанных сведений будет являться нарушением установленного порядка заполнения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг.

Таким образом, можно сделать вывод, что [пункт 14](#) Инструкции должен предусматривать возможность определения срока действия договора на оказание риэлтерских услуг в соответствии с общими правилами, установленными [ГК](#).

Рассматривая вопрос о признании существенными условиями договора на оказание риэлтерских услуг таких условий, как:

обязанности риэлтерской организации и потребителя;

условия расторжения договора;

ответственность сторон, порядок и сроки возмещения расходов сторонами;

порядок разрешения споров;

перечень переданных риэлтерской организации документов на момент подписания договора;

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

срок, на который риэлтерская организация обязана прекратить рекламу объекта недвижимости и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими лицами (для договора с приобретателем);

срок, в течение которого риэлтерская организация осуществляет сбор документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимости, государственной регистрации объекта недвижимости, прав (перехода прав) на него и сделок с ним, обеспечение государственной регистрации, а также нотариальное удостоверение сделки (в случаях, предусмотренных законодательством и (или) соглашением сторон сделки) ([п. 21, абзацы 5, 8, 9, 10, 12 ч. 1 п. 27, абз. 3 подп. 29.2 п. 29, п. 30, 42](#) Правил),

следует отметить, что в связи с отсутствием в законодательстве прямого указания на то, что они являются существенными (необходимыми, обязательными), а также оценочным характером понятия "сущность договора", которое использовано в [абзаце 4 части 1 пункта 3](#) постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 N 16 "О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров" (далее - постановление N 16), данные условия с точки зрения формального подхода могут являться существенными только в случае, если в соответствии с [частью 2 пункта 1 статьи 402](#) [ГК](#) при заключении договора на оказание риэлтерских услуг одной из его сторон было заявлено о необходимости достижения соглашения и по этим вышеназванным условиям.

Из сведений, подлежащих указанию в договоре на оказание риэлтерских услуг в соответствии с [подпунктом 29.1 пункта 29](#) (при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимости), [подпунктом 29.2 пункта 29](#) (при наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подготовку документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости), а также [пунктом 38](#) Правил, представляется возможным признать существенными условиями договора на оказание риэлтерских услуг условия, предусмотренные [абзацами 2, 3 подпункта 29.1, подпунктом 29.2 пункта 29](#) Правил, поскольку они отражают сущность данных риэлтерских услуг, оказываемых потребителю.



Что касается [пункта 28](#) Правил, закрепляющего необходимость предусмотреть в договоре на оказание риэлтерских услуг при приобретении объекта недвижимости обязательство риэлтерской организации на определение перечня лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимости, и информирование потребителя о наличии таких лиц и их правах, то данное условие следует считать существенным, поскольку [пункт 1 статьи 529](#) и [пункт 4 статьи 543](#) ГК называют существенным условием договора продажи и договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (после перехода права собственности), перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым (передаваемым в дар) жилым помещением.

Перечень переданных риэлтерской организации документов на момент подписания договора можно рассматривать не столько как условие договора, подлежащее согласованию сторонами, сколько как требование, предъявляемое законодательством с целью фиксации объема информации, на основании которой будут оказываться риэлтерские услуги.

Данный подход вполне можно использовать и применительно к установленному [частью 2 подпункта 1.3 пункта 1](#) постановления Минюста N 42 требованию отразить в договоре на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на создание объектов долевого строительства, заключаемом с застройщиком, а также в договоре, заключаемом риэлтерской организацией с потребителем, имеющим намерение заключить с застройщиком договор создания объекта долевого строительства жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном жилом доме и иного объекта недвижимости, связанного с многоквартирным жилым домом, факт ознакомления риэлтерской организации с документами, указанными в [части 1 подпункта 1.3 пункта 1](#) постановления Минюста N 42.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что к существенным условиям договора на оказание риэлтерских услуг следует отнести:

- предмет;
- порядок оплаты риэлтерских услуг с указанием формы расчетов;
- срок действия договора.

При наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подбор варианта сделки с объектом недвижимости перечень существенных условий договора на оказание риэлтерских услуг расширяется за счет необходимости описания объекта недвижимости и указания его ориентировочной стоимости (в случае если потребитель является собственником (владельцем) объекта), а также установления требований к объекту недвижимости (в случае если потребитель является приобретателем прав на объект) с обязательным указанием предполагаемого месторасположения объекта недвижимости, количества комнат (в том числе изолированных), предполагаемой площади (общей, жилой), ориентировочной и предельной стоимости объекта.

При наличии обязательства риэлтерской организации выполнить подготовку документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, стороны должны согласовать как существенное условие порядок осуществления платежей (государственная пошлина, платежи за регистрацию прав, за изготовление технической документации и другие) при осуществлении сделки с недвижимостью, а также сроки, необходимые для удостоверения и регистрации сделки с недвижимостью.

Также необходимо отметить [пункт 7](#) Методических рекомендаций по порядку составления и исполнения договоров на оказание риэлтерских услуг, утвержденных постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 26.05.2008 N 29 "О некоторых вопросах заключения договоров на оказание риэлтерских услуг", в соответствии с которым в договоре на оказание риэлтерских услуг следует указывать, входит ли стоимость рекламной кампании объекта недвижимости, организуемой риэлтерской организацией, в общую стоимость риэлтерских услуг по договору. В случае же, если организация рекламной кампании оплачивается потребителем отдельно, рекомендуется в дополнение к договору заключать соглашение о рекламе, в котором указывать конкретные средства массовой информации (в том числе ресурсы сети Интернет), в которых будет рекламироваться объект недвижимости, периодичность их выхода и стоимость услуг по соглашению [\[13\]](#).

По соглашению потребителя и риэлтерской организации договор на оказание риэлтерских услуг может содержать и другие условия ([абз. 13 ч. 1 п. 27](#) Правил).

Несмотря на отсутствие четких критериев, позволяющих однозначно признать иные из вышеперечисленных условий договора на оказание риэлтерских услуг существенными, считаем, что стороны все-таки обязаны согласовать их в договоре, поскольку необходимость этого предусмотрена императивными нормами, а также обязаны указать иные сведения, подлежащие фиксации в договоре.

По сути, использование указанного подхода к определению совокупности условий, подлежащих обязательному согласованию сторонами в договоре на оказание риэлтерских услуг, позволяет выявить те же условия, что и при использовании подхода отдельных ученых, основанного на том, что в тех случаях, когда в предусмотренном законодательством перечне условий, подлежащих включению в договор, специально не выделяются существенные условия или условия, без наличия которых договор не считается заключенным, все перечисленные условия следует признавать существенными [18, с. 821]. Однако, на наш взгляд, первый подход является более корректным, поскольку позволяет выделить как существенные условия, так и иные условия, хотя и не являющиеся существенными, однако подлежащие отражению в договоре, то есть разграничить их. Отсутствие последних не влечет за собой признание договора незаключенным, однако может являться нарушением требований, предъявляемых законодательством к регламентации опосредуемых такими договорами отношений. Это подтверждается тем, что в большинстве случаев при определении содержания того или иного гражданско-правового договора законодатель выделяет существенные (обязательные, необходимые) условия в отдельную группу, четко определяя их состав.

Кроме того, предложенный подход полностью согласуется с положениями [пункта 1 статьи 392 ГК](#) и [пункта 2](#) постановления N 16, согласно которым договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством.

Представляется целесообразным во избежание возможных споров закрепить на законодательном уровне закрытый перечень существенных условий договора на оказание риэлтерских услуг, четко обозначив такие условия в качестве существенных (необходимых, обязательных) в соответствии с терминологией [части 2 пункта 1 статьи 402 ГК](#).

Подводя итог нашим рассуждениям, можно резюмировать, что четкое закрепление закрытого перечня существенных условий договора на оказание риэлтерских услуг в [Правилах](#); системное, комплексное определение содержания и порядка оказания всех риэлтерских услуг на уровне актов законодательства в области риэлтерской деятельности; конкретизация порядка оплаты риэлтерских услуг по договорам на оказание риэлтерских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, установление свободного (договорного) ценообразования в сфере риэлтерской деятельности, а также предоставление риэлтерским организациям права оказывать юридические услуги при сопровождении сделок с объектами недвижимости (за исключением судебно-экспертной деятельности) позволят создать наиболее благоприятные условия для повышения качества оказываемых потребителям риэлтерских услуг и будут способствовать дальнейшему развитию рынка недвижимости в Республике Беларусь.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. [Конституция](#) Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). - Минск: Амалфея, 2005. - 48 с.
2. О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь: [Указ](#) Президента Республики Беларусь, 21 июня 2012 г., N 284 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
3. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: [Указ](#) Президента Республики Беларусь, 9 янв. 2006 г., N 15 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
4. [Правила](#) осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 9 янв. 2006 г., N 15 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
5. Налоговый [кодекс](#) Республики Беларусь от 19.12.2002 N 166-3: принят Палатой представителей 15 нояб. 2002 г.: одобр. Советом Республики 2 дек. 2002 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
6. Банковский [кодекс](#) Республики Беларусь от 25.10.2000 N 441-3: принят Палатой представителей 3 окт. 2000 г.: одобр. Советом Республики 12 окт. 2000 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.

7. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 N 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 нояб. 1998 г. // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
8. О нормативных правовых актах Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь, 10 янв. 2000 г., N 361-З // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
9. Положение о порядке оплаты риэлтерских услуг: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь, 14 марта 2008 г., N 386 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
10. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров: постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 16 дек. 1999 г., N 16 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
11. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
12. Инструкция о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями: утв. постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь, 1 июня 2009 г., N 42 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
13. Методические рекомендации по порядку составления и исполнения договоров на оказание риэлтерских услуг: утв. постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь, 26 мая 2008 г., N 29 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
14. О некоторых вопросах совершения сделок с недвижимым имуществом: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, 9 окт. 2007 г., N 66/50 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
15. Об утверждении перечня работ, осуществляемых риэлтерской организацией при оказании услуг: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, 1 сент. 2006 г., N 50/31 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
16. Об оплате юридических услуг: письмо Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 30 марта 2004 г., N 03-25/820 // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
17. Василевич, Г.А. Научно-практический комментарий к Конституции Республики Беларусь // ИБ "КонсультантПлюс: Беларусь" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
18. Гражданское право: учеб.: в 2 ч. / под общ. ред. проф. В.Ф.Чигира. - Минск: Амалфея, 2000. - Ч. 1. - 976 с.
19. Клепча, В.О. Существенные условия договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
20. Подгруша, В.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. Раздел III. Общая часть обязательственного права. Подраздел 2. Общие положения о договоре. Глава 28. Заключение договора (статьи 402 - 419) // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
21. Подгруша, В.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. Раздел IV. Отдельные виды обязательств. Глава 39. Возмездное оказание услуг (статьи 733 - 737) // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
22. Сидорчук, В.К. Договор возмездного оказания услуг // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.
23. Функ, Я.И. Отличие договора подряда от договора возмездного оказания услуг // ИБ "КонсультантПлюс: Комментарии Законодательства Белорусский Выпуск" [Электронный ресурс]. - Минск, 2012.