

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЗАКОН
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА
ТЕРРИТОРИИ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

Принят
Государственной Думой СК
25 июля 1996 года

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины

В настоящем Законе используются понятия и термины в следующих значениях:

недвижимость - земельные участки и объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе жилые и нежилые помещения, здания, сооружения и другие объекты, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

риэлтерская деятельность - осуществляемая на постоянной основе деятельность по оказанию для других лиц за плату или иное вознаграждение услуг по продаже, выставлению на продажу, обмену, покупке, сдаче в аренду недвижимости или прав на нее, получению кредитов, обеспеченных недвижимостью, а также деятельность по приобретению недвижимости или прав на недвижимость для последующей продажи без производства значимых улучшений недвижимости;

риэлтер - любое физическое или юридическое лицо, осуществляющее риэлтерскую деятельность на основании лицензии;

лицензионный орган - комитет по управлению государственным имуществом администрации Ставропольского края, уполномоченный осуществлять лицензирование и контроль за соблюдением условий, предусмотренных лицензией;

лицензиат - владелец лицензии;

ответственный исполнитель - лицо, непосредственно осуществляющее риэлтерскую деятельность на рынке недвижимости;

лицензионный сбор - единовременный платеж в доход краевого бюджета за право осуществления риэлтерских операций на территории Ставропольского края;

аттестационная комиссия - коллегиальный орган, образуемый при лицензионном органе, осуществляющий аттестацию и выдачу соответствующих квалификационных аттестатов.

Статья 2. Компетенция лицензионного органа

В компетенцию лицензионного органа входит:

утверждение состава аттестационной комиссии для сдачи квалификационных экзаменов;

рассмотрение заявлений о выдаче и продлении срока действия лицензий;

выдача и продление срока действия лицензий на право осуществления риэлтерской деятельности;

приостановление и аннулирование действия лицензии;

контроль за деятельностью субъектов лицензирования;

ведение реестра выданных, зарегистрированных, приостановленных и аннулированных лицензий;

извещение в установленном порядке о выдаче, продлении, приостановлении и аннулировании выданных лицензий.

Реестр лицензий должен быть открыт для всеобщего ознакомления и не содержать информации о домашних адресах и телефонах риэлтеров.

Статья 3. Право на осуществление риэлтерской деятельности

Требования настоящего Закона об обязательном лицензировании не распространяются:

на органы государственной власти и местного самоуправления, участвующие в продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости в соответствии с законодательством о приватизации и аренде;

на юридические лица, учрежденные органами государственной власти или органами местного самоуправления специально для осуществления деятельности по регистрации, технической инвентаризации, обмену и продаже объектов недвижимости;

на юридические лица и на граждан, которые в соответствии с действующим законодательством имеют право на осуществление юридической (включая нотариальную), аудиторской и оценочной деятельности.

Риэлтерской деятельностью на территории Ставропольского края имеют право заниматься юридические лица независимо от их организационно - правовых форм, а также физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, зарегистрированные в установленном действующим законодательством порядке.

Риэлтерская деятельность на территории Ставропольского края может осуществляться физическими и юридическими лицами других субъектов Российской Федерации исключительно на основании лицензии, выданной лицензионным органом Ставропольского края.

Глава II. ПОРЯДОК ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 4. Условия предоставления лицензий

Выдаче лицензии предшествует прохождение аттестации, которую осуществляет аттестационная комиссия. Положение об аттестационной комиссии утверждается лицензионным органом.

Наличие квалификационного аттестата является обязательным для:

руководителей или заместителей руководителей юридических лиц, претендующих на получение лицензии для осуществления риэлтерской деятельности, руководителей структурных

подразделений юридического лица, непосредственно обеспечивающих осуществление риэлтерской деятельности, сотрудников, участвующих в заключении сделок от имени юридического лица и работающих непосредственно с клиентами;

физических лиц, работающих в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица и претендующих на получение лицензии для осуществления риэлтерской деятельности, а также для граждан, привлекаемых физическими лицами для непосредственной работы с клиентами.

Для получения квалификационного аттестата претенденты на получение лицензии обязаны сдать квалификационный экзамен. Лицензионный орган, при необходимости, организует специальное обучение претендентов.

Порядок проведения обучения определяется лицензионным органом.

Статья 5. Перечень документов для получения лицензии

Заявитель предоставляет в лицензионный орган следующие документы:

заявление о выдаче лицензии, в котором указываются для юридических лиц - наименование и организационно - правовая форма, юридический адрес, номер расчетного счета соответствующего банка; для физических лиц - фамилия, имя, отчество и паспортные данные, сведения о предполагаемом виде деятельности, сроке действия лицензии и о наличии ранее полученных лицензий на осуществление риэлтерской деятельности.

К заявлению прилагаются копии учредительных документов (если они не заверены нотариусом - с предъявлением оригиналов), свидетельства о государственной регистрации предприятия, свидетельства об аттестации (если она не заверена нотариусом - с предъявлением оригинала), а также справка налогового органа о постановке на учет или свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя со штампом или печатью налогового органа; сведения о ранее полученных лицензиях на право осуществления риэлтерской деятельности; документ, подтверждающий оплату рассмотрения заявления.

Вышеуказанный перечень документов является исчерпывающим.

Заявители несут ответственность за достоверность предоставляемых сведений.

Статья 6. Сроки выдачи или отказа в выдаче лицензии

В течение 30 дней с момента получения документов согласно статье 5 настоящего Закона лицензионным органом принимается решение о выдаче лицензии либо отказе.

В случае необходимости проведения дополнительной экспертизы предоставляемых документов, решение принимается в 15-дневный срок после получения экспертного заключения, но не позднее 60 дней со дня подачи данных документов.

В выдаче лицензии может быть отказано по следующим основаниям:

неполное представление требуемых документов; наличие в документах, представленных заявителем, недостоверной или искаженной информации; наличие решения суда, запрещающего заявителю данный вид деятельности; не истек установленный срок после аннулирования ранее выданной заявителю лицензии.

Указанный перечень оснований является исчерпывающим для отказа.

Уведомление об отказе в выдаче лицензии направляется лицензионным органом заявителю

в письменном виде в 3-х дневный срок после принятия соответствующего решения с указанием причин отказа.

Лицензия выдается заявителю после представления им документа, подтверждающего оплату лицензионного сбора.

Статья 7. Реквизиты и форма лицензии

В лицензии указываются:

наименование органа, выдавшего лицензию; для юридических лиц - наименование и юридический адрес предприятия, получающего лицензию; для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; вид деятельности, на осуществление которой выдана лицензия; условия осуществления данного вида деятельности; срок действия лицензии; регистрационный номер лицензии; дата и место выдачи лицензии.

Лицензия подписывается руководителем лицензионного органа, заверяется печатью этого органа и выдается сроком на 3 года.

Лицензия на срок до трех лет может выдаваться по заявлению лица, обратившегося за ее получением.

Лицензионный орган выдает лицензии на бланках установленного образца.

Бланки лицензий являются документами строгой отчетности, имеют учетную серию и номер.

Учет и хранение бланков лицензий возлагается на лицензионный орган.

Статья 8. Продление или прекращение действия лицензии

Продление срока действия лицензии производится в порядке, установленном для ее получения.

Действие лицензии прекращается:

по истечении срока, на который выдана лицензия, и при отсутствии заявления о продлении срока ее действия;

при ликвидации юридического лица или прекращении действия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя - владельца лицензии;

в случае отзыва лицензии.

Статья 9. Лицензионный сбор

Рассмотрение заявления о выдаче лицензии и выдача лицензии осуществляются на платной основе.

За рассмотрение заявления о выдаче лицензии взимаются платежи в размере трех минимальных размеров оплаты труда, установленных действующим законодательством на момент подачи заявления.

В случае отказа в выдаче лицензии оплата за рассмотрение заявления возврату не подлежит.

При повторном представлении документов на получение лицензии плата за рассмотрение заявления вносится повторно.

Плата за выдачу лицензии производится пропорционально сроку, на который она выдается.

За выдачу лицензии сроком на три года взимаются платежи в размере ста минимальных размеров оплаты труда, установленных действующим законодательством на момент подачи заявления.

Расходы предприятий по оплате платежей за рассмотрение заявлений и выдачу лицензий относятся на себестоимость продукции (работ, услуг).

Все виды оплат зачисляются в доход краевого бюджета.

Глава III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦЕНЗИАТА

Статья 10. Права лицензиата

Лицензиат имеет право:

ссылаться в рекламных целях на имеющуюся у него лицензию;

при заключении договора делать запросы и получать необходимую информацию о своих клиентах в жилищно - эксплуатационных организациях, предприятиях технической инвентаризации, органах опеки и попечительства, правоохранительных органах, медицинских и других учреждениях.

Статья 11. Обязанности лицензиата

Владелец лицензии обязан:

осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ставропольского края;

при совершении сделки не допускать действий от имени и по поручению одной стороны без информирования всех заинтересованных сторон;

информировать клиента обо всех сведениях в отношении являющегося предметом сделки объекта недвижимости и прав на него, которые известны или должны быть известны риэлтеру, не допуская искажения или утаивания информации;

до подписания договора об оказании риэлтерских услуг ознакомить клиента со всеми его пунктами и дать по ним разъяснения;

обеспечить, чтобы финансовые и иные обязательства по сделке с недвижимым имуществом или правами на него оформлялись в письменной форме и регистрировались в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, отражали точное волеизъявление сторон;

представлять экземпляр договора каждой из сторон;

предоставлять лицензию по требованию клиентов, контрагентов, иных заинтересованных лиц;

при утрате лицензии или изменении указанных в ней реквизитов в 15-дневный срок подать в лицензионный орган заявление о переоформлении лицензии;

предоставлять по требованию лицензионного органа информацию, необходимую для контроля за соответствием проводимой деятельности условиям лицензирования и правилам ведения деятельности на рынке недвижимости;

информировать клиента о его праве включить в договор об оказании риэлтерских услуг обязательство обеспечить нотариальное удостоверение и государственную регистрацию сделки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; пункт, обязывающий владельца лицензии засвидетельствовать факт передачи имущества документом в письменной форме (актом приема - передачи), экземпляры которого остаются у сторон сделки;

обеспечить страхование каждой сделки.

Передача лицензии другому юридическому или физическому лицу не допускается.

Статья 12. Приостановление, отзыв и возобновление действия лицензии

Лицензионный орган вправе приостановить или аннулировать лицензию по следующим основаниям:

представление владельцем лицензии соответствующего заявления;

обнаружение недостоверных данных в документах, представленных для получения лицензии;

нарушение лицензиатом обязанностей, указанных в настоящем Законе, или правил ведения риэлтерской деятельности, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

нарушение требований действующего законодательства о защите прав потребителей и недобросовестной конкуренции;

невыполнение владельцем лицензии предписаний или распоряжений государственных органов и органов местного самоуправления, изданных в пределах их компетенции;

приостановление государственными органами деятельности юридического лица, а также физического лица, занимающегося предпринимательской деятельностью без образования юридического лица;

прекращение срока действия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя.

Лицензионный орган в 3-дневный срок со дня принятия решения о приостановке действия лицензии или при ее отзыве информирует об этом в письменном виде лицензиата и налоговые органы.

Информация от отзыве лицензии в 7-дневный срок подлежит обязательной публикации в средствах массовой информации.

Действие лицензии может быть возобновлено в случае изменения обстоятельств, повлекших приостановление ее действия.

Лицензия считается возобновленной после принятия лицензионным органом соответствующего решения, о котором не позднее чем в 3-дневный срок с момента принятия оповещаются лицензиат и налоговые органы.

Статья 13. Ответственность должностных лиц, производящих выдачу лицензий

Должностные лица, производящие выдачу лицензий, несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение установленного порядка лицензирования в соответствии с действующим законодательством.

Решения и действия лицензионного органа могут быть обжалованы в установленном порядке в суде.

Глава IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 14. Сроки и порядок введения в действие настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

По истечении трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона риэлтерская деятельность, осуществляемая без лицензии на территории Ставропольского края, является незаконной.

Глава администрации
Ставропольского края
П.П.МАРЧЕНКО

г. Ставрополь

09.08.96

№ 26-кз
