

В Народното събрание е внесен проект на Закон за
посредниците при сделки с недвижими имоти

На 02.04.2025 г. група народни представители са внесли в Народното събрание законопроект за регулиране на дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти. С този законопроект от една страна се въвеждат изисквания за дейността на агенциите за недвижими имоти, а от друга професията „брокер на недвижими имоти“ става регулирана и може да се упражнява само след придобиване на право за това. Законът не се прилага за дейностите на синдици, ликвидатори, съдебни изпълнители, адвокати, нотариуси и други професии, регулирани със специален закон. Към момента законопроектът не е приет, но остава въпросът дали тази професия ще бъде уредена със закон.

По отношение на агенциите за недвижими имоти е въведено изискване да търговци, регистрирани съгласно Търговския закон, или лица, които имат право да упражняват търговска дейност, от държава от ЕС или ЕИП, което не е обявявано в несъстоятелност, съответно в момента не е в производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството трябва да има сключена застраховка професионална отговорност. Агенцията освен това следва да бъде вписана в предвиден от закона регистър към Агенция по вписванията, като следва да се представят данни за брокерите, чрез които ще се извършва дейността – включително свидетелство за съдимост, данни за тяхната квалификация и опит.

За упражняване на дейност като брокер на недвижими имоти е необходимо физическото лице да има средно образование по специалност „Недвижими имоти“ с придобита трета квалификационна степен „Брокер“ по специалност „Недвижими имоти“ или имат висше образование и поне 1 година опит като брокер на недвижими имоти през последните две години. Така изискването за образование е доста ограничително, като на практика вписването на база висше образование ще е възможно само за кратък период след влизане в сила на закона – тъй като след това практикуването на професията брокер ще е възможно само след вписване в регистъра. Допълнителните изисквания са лицето да не е осъждано или да е реабилитирано, да има професионална застраховка, а ако е чужденец – да отговаря на изискванията на Закона за чужденците в Република България и Закона за трудовата миграция и трудовата мобилност. Брокерите се вписват по партидата на дадена

В Народното събрание е внесен проект на Закон за посредниците при сделки с недвижими имоти

агенция за недвижими имоти – т.е. могат да упражняват професията си само чрез такава агенция – за срок от 2 години. Удължаване на регистрацията за нови 2 години се извършва само след като брокерът е участвал в най-малкото две обучения по професията.

За упражняване на професията на брокер са предвидени редица изисквания. Брокерът е задължен:

- да поддържа и повишава квалификацията си;
 - да работи по граждански или трудов договор само с една агенция;
 - да урежда отношенията си с клиента чрез договор, като законопроекът предвижда изисквания за неговото съдържание;
 - да предоставя достоверна информация, да не използват заблуждаваща реклама, да информират клиентите си за съществена информация за сделката, включително ако представляват и другата страна по сделката, и да избягват конфликт на интереси.
- Изрично е предвидено, че брокер няма право да рекламира имот без да има договор с клиент, който може да сключи съответния тип договор.

С предложения законопроект ще се решат някои дългогодишни проблеми в дейността на посредниците при сделки с недвижими имоти. Същевременно, при обсъжданията в Народното събрание ще е необходимо текстовете да бъдат прецизирани, специално относно изискването за образователна квалификация.