

*К пункту __ повестки дня
__-го заседания Высшего
Евразийского экономического
совета*

СПРАВКА

**к проекту решения Высшего Евразийского экономического совета
«О внесении изменений в перечень секторов (подсекторов) услуг,
в которых функционирует единый рынок услуг в рамках
Евразийского экономического союза»**

Проект решения Высшего Евразийского экономического совета «О внесении изменений в перечень секторов (подсекторов) услуг, в которых функционирует единый рынок услуг в рамках Евразийского экономического союза» подготовлен Евразийской экономической комиссией в целях исполнения мероприятий, предусмотренных пунктом 26 планов либерализации, утвержденных Решением Высшего Евразийского экономического совета от 26 декабря 2016 г. № 23 (далее – планы либерализации).

По итогам проведенной в реализацию планов либерализации работы соответствующими Рабочими группами, созданными решением Совета Евразийской экономической комиссии от 12 февраля 2016 года № 16, предложены к переводу в формат единого рынка следующие 9 секторов услуг:

- услуги, связанные с производством и распространением кино- и видеофильмов (из СРС 96121 и 96141);
- услуги по демонстрации видеофильмов (из СРС 96152);
- услуги, связанные с недвижимым имуществом, собственным или арендуемым (за исключением риелторских услуг посредников) (из СРС 72111, 72112, 72121, 72122, 72130 и 72212);
- услуги по аренде и лизингу прогулочных судов без оператора (экипажа), за исключением финансовых услуг, предусмотренных разделом XVI Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года (из СРС 73240);
- услуги в области рекламы (из СРС 83610, 83620, 83631 и 83690);

- услуги по геологическим, геофизическим и другим видам изыскательских работ в части научных консультативных услуг в области геологии, геофизики, геохимии и прочих наук, связанные с поиском месторождений твердых полезных ископаемых, нефти, газа и подземных вод, за исключением полевых работ (из СРС 83510).

- услуги бюро путешествий и туристических агентств (услуги туроператоров и турагентов) (из СРС 67811/67812);

- услуги по проведению научно-исследовательских работ и внедрению в области общественных и гуманитарных наук (из СРС 81210, 81220, 81230, 81240 и 81290);

- услуги по проведению научно-исследовательских работ и созданию опытных разработок в сфере естественных наук (из СРС 81110, 81120, 81130, 81140, 81150 и 81190) в части прикладных исследований.

Данные предложения приняты на основании проведенного комплекса мероприятий по каждому сектору услуг.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 142 Регламента работы Комиссии указанные проекты решений не требуют проведения оценки регулирующего воздействия.

По сектору услуг, связанных с недвижимым имуществом, собственным или арендуемым (за исключением риелторских услуг посредников).

В соответствии с пунктами 3 и 13 плана либерализации рабочей группой в области услуг, связанных с недвижимым имуществом, и оценке имущества, созданной Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 12 февраля 2016 года № 16, на основании итогов анализа законодательства государств – членов в рамках сектора услуг, связанных с недвижимым имуществом, принимается решение о наличии или отсутствии содержательной эквивалентности регулирования, в зависимости от которого осуществляются дальнейшие мероприятия согласно планам либерализации.

Данный сектор включает следующие услуги (согласно кодам СРС 72111, 72112, 72121, 72122, 72130 и 72212):

услуги по сдаче в наем собственных или арендованных жилых помещений (услуги по сдаче в наем или аренде жилых помещений их

владельцами или арендаторами другим лицам: домов, квартир, многоквартирных домов, зданий многоцелевого назначения, используемых в основном в качестве жилых, площадок для размещения домов на колесах);

услуги по сдаче в наем или аренде собственных или арендованных нежилых помещений, включая промышленные, коммерческие и прочие нежилые здания или помещения их владельцами или арендаторами другим лицам (производственные и административные здания и складские помещения, театры, выставочные залы и здания многоцелевого назначения, являющиеся в основном нежилыми помещениями сельскохозяйственного или лесохозяйственного назначения и аналогичные им помещения, сдачу в наем или аренда на месячной или годовой основе стоянок для домов на колесах, гаражей и других мест для парковки автотранспорта);

услуги по продаже жилых зданий и занимаемых ими земельных участков (Самостоятельная продажу жилых зданий и земельных участков в порядке реализации продавцом своих товарных запасов, но не в порядке распродажи им своих основных фондов, продажу домов с земельными участками, жилых зданий с земельными участками и отдельных жилых помещений в этих зданиях, таких как квартиры или кондоминиумы. Сдача в наем или аренда стоянок для домов на колесах, гаражей и других мест для парковки автотранспорта);

самостоятельная продажа жилых зданий и земельных участков в порядке реализации продавцом своих товарных запасов (производственные и административные здания, склады театры и здания многоцелевого назначения, которые в основном являются нежилыми, сельскохозяйственные и лесные владения, аналогичные объекты собственности);

услуги по продаже пустующей земли и участков (самостоятельная продажа пустующей земли, в тех случаях, когда такая продажа рассматривается как реализация продавцом товарных запасов).

По результатам проведенного анализа законодательства государств-членов Союза в сфере услуг, связанных с недвижимым имуществом не выявлено:

разрешительных требований и процедур по допуску на рынок;

требований к профессиональной квалификации персонала поставщиков услуг;

ограничений, изъятий, дополнительных требований и условий (в том числе дискриминационных, количественных, инвестиционных или иных ограничений и изъятий), предусмотренных правом Союза;

сфер рисков возникающих при функционировании единого рынка в рамках данного сектора услуг;

противоречий разделу XV Договора о Союзе и международным договорам.

В частности проанализированы следующие нормативные акты:

Республики Армения – Закон «О государственной регистрации прав на имущество», Закон «О деятельности по оценке недвижимого имущества» и подзаконные акты; Республики Беларусь – Гражданский Кодекс, «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и подзаконные акты;

Республики Беларусь - Гражданский Кодекс, Жилищный кодекс, Кодекс Республики Беларусь о земле, Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и подзаконные акты;

Республики Казахстан – Гражданский Кодекс, «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и подзаконные акты;

Кыргызской Республики – Гражданский Кодекс, Земельный Кодекс, Жилищный кодекс, Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и подзаконные акты;

Российской Федерации – Гражданский Кодекс, Закон «О государственной регистрации недвижимости», Жилищный кодекс и подзаконные акты)

Члены рабочей группы единогласно пришли к выводу, что данная услуга находится в сфере гражданско-правовых отношений (регулируется договорами купли-продажи, аренды недвижимости) и регулирование, разрешительные требования и процедуры по допуску на рынок в данном секторе отсутствуют.

Международная практика также показывает, что регулирование поставки данных услуг (в части допуск на рынок) отсутствует во всех мировых правовых системах.

В государствах-членах Союза данные сделки регулируются Гражданскими кодексами. Положения о форме сделок, существенных условиях и сроках, принципы гражданского законодательства, способах заключения и расторжения договоров являются сходными.

Так, во всех странах Союза субъекты гражданского права участвуют в гражданских отношениях на равных, равны перед законом, не могут пользоваться преимуществами и привилегиями и имеют право без всякой дискриминации на равную защиту прав и законных интересов (принцип равенства участников гражданских отношений). Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров купли-продажи и аренды недвижимости и по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

1. Продажа недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

2. Аренда

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

2.1. Аренда зданий и сооружений

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю.

3. Наем жилого помещения

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Ввиду отсутствия достоверных статистических данных в государствах – членах по СРС установить точную долю данного сектора в общей доле услуг не представляется возможным.

Вместе с тем, доля услуг, связанных с недвижимым имуществом, собственным или арендуемым в общем объеме услуг может составлять: в Республике Армения не менее – 10%, в Республике Беларусь услуг не менее – 9 %, в Республике Казахстан не менее – 9 %, в Кыргызской Республике не менее – 4%, в Российской Федерации не менее – 8%.

Также в ходе анализа не выявлено изъятий, ограничений и дополнительных требований в этой сфере, требующих устранения в процессе либерализации.

Данный рынок не регулируется и находится в конкурентной среде. Данный сектор услуг не затрагивает государственные функции по обязательной регистрации сделок (прав) на движимое или недвижимое имущество, которые не входят в обязательства на основании пункта 2 статьи 65 Договора о Союзе.

Также члены рабочей группы пришли к выводу о нецелесообразности заключения Соглашения об административном сотрудничестве, в связи с отсутствием государственного регулирования данного сектора (Протокол от 13 декабря 2017 г. № ТЖ-54/пр).

С учетом итогов анализа законодательства государств-членов Союза, проведенного ответственными уполномоченными органами каждого из государств-членов Союза совместно с членами рабочей группы, принято решение рабочей группы о наличии содержательной эквивалентности регулирования услуг, связанных с недвижимым имуществом, в государствах – членах Союза. (Протокол от 13 декабря 2017 г. № ТЖ-54/пр).

В соответствии с пунктом 132 Регламента, по вышеуказанному сектору услуг на официальном сайте Союза с 25 декабря 2017 г. по 14 января 2018 г. проведено общественное обсуждение. Замечания и предложения отсутствуют.

В этой связи соответствующий проект решения Высшего Евразийского экономического совета «О внесении изменений в перечень секторов (подсекторов) услуг, в которых функционирует единый рынок услуг в рамках Евразийского экономического союза» в части услуг недвижимости одобрен распоряжением Коллегии Комиссии от 28 февраля 2017 года № 29 и решением Совета Комиссии от 30 марта 2018 года № 21.