



ЕВРОПЕЙСКА КОМИСИЯ

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКЦИЯ „ВЪТРЕШЕН ПАЗАР, ПРОМИШЛЕНОСТ, ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО
И МСП“

Прилагане на законодателството за единния пазар

Е1. Прилагане на законодателството I

Брюксел, [...] г.
GROW.E.1/AB/MB

Г-н Пламен Данаилов Матов
Национално сдружение Брокери
на имоти

ул. „Иван Вазов“ № 60
гр. Пловдив 4000,
БЪЛГАРИЯ/BULGARIA

представяван от:

г-жа Антоанета Ненова, адвокат

Lawyer.Nenova@gmail.com

**Относно: Регламентиране на професията „брокер на недвижими имоти“ в
законодателството на държавите членки**

Уважаеми г-н Матов, уважаема г-жо Ненова,

С настоящото Ви предоставяме информация и коментари във връзка с Вашето запитване относно регулаторните модели в Европейския съюз. Бихме искали да се извиним за забавянето на нашия отговор и се надяваме, че той все още ще Ви бъде от полза.

Разбираме, че контекстът на Вашето запитване касае текущите обсъждания в България относно функционирането и бъдещето на професията „брокер на недвижими имоти“. Във връзка с това бихте искали да съберете информация относно държавите членки, в които професията „брокер на недвижими имоти“ е нормативно определена като „регулирана професия“ по смисъла на Директива № 2005/36/ЕО на Европейския парламент и на Съвета относно признаването на професионалните квалификации (ДПК).

Освен това Вие се интересувате от регулаторния модел за професията „брокер на недвижими имоти“. Във връзка с това разбираме, че основните Ви въпроси са:

- какъв вид актове уреждат тези професии (независимо дали става въпрос за закони, приети от парламенти, министерски наредби или актове, приети от браншови организации);
- дали управлението/надзорът на професията са поверени на държавен орган (напр. министър или министерство) или на браншова организация.

В тази връзка бихме искали да Ви насочим към някои документи и източници на информация.

1. База данни за регулираните професии (RegProf)

Базата данни за регулираните професии съдържа информация за регулираните професии, статистически данни за мигриращите специалисти, както и данни за звената за контакт и компетентните органи, предоставени от държавите — членки на ЕС, държавите от ЕИП, Обединеното кралство и Швейцария.

Това може да бъде добра отправна точка за идентифициране на държавите членки, които признават професията „брокер на недвижими имоти“ като регламентирана професия по смисъла на ДПК (следва обаче да се отбележи, че данните в базата данни се предоставят и актуализират от държавите членки, а не от Европейската комисия). Базата данни RegProf следва също така представлява портал за по-конкретна информация относно съответните професии в държавите членки.

<https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/professions/profession/5290>

2. Политически документи на Европейската комисия

Бихме искали да Ви насочим към два документа, изготвени от Европейската комисия през 2021 г., относно препоръките за реформа на регулирането на професионалните услуги. И двата документа касаят услугите на брокери на недвижими имоти (наред с други професионални услуги).

В съобщението на Комисията (COM/2021/385 final) ще намерите обобщена информация и сравнителен анализ относно регулирането на професията. Допълнителна информация можете да получите от работния документ на службите на Комисията (SWD(2021)185 final), като следвате резюметата на професионалните разпоредби по държави членки.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021DC0385>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52021SC0185>

3. Директива относно проверката за пропорционалност

Въпреки че сама по себе си тя не съдържа конкретна информация относно брокерите на недвижими имоти, Директива (ЕС) 2018/958 на Европейския парламент и на Съвета относно проверката за пропорционалност преди приемането на ново регулиране на професии е много важен документ, който трябва да се вземе предвид в контекста на въвеждането на нова регулирана професия.

С посочената директива се установяват правила за обща рамка за извършване на оценки на пропорционалността преди въвеждането на нови или изменението на действащи закони, подзаконови или административни разпоредби, с които се ограничава достъпът до или упражняването на регламентирани професии. С директивата се изисква обективен и независим анализ от компетентен орган, натоварен с тази задача от държавите членки, като при този анализ следва да се вземат предвид редица фактори, изрично посочени в директивата.

България е транспонираше директивата чрез изменение на Закона за признаване на професионални квалификации от 8 февруари 2008 г. (Закона за изменение и допълнение на Закона за признаване на професионални квалификации). Повечето от разпоредбите на директивата са отразени в нововъведените разпоредби в членове 23а—23е от изменения акт, а „органът по признаване“ отговаря за извършването на оценки на пропорционалността¹.

По отношение на Вашите коментари относно регулирането на дейностите на брокерите на недвижими имоти бих искал да отбележа, че една от целите на Директива (ЕС) 2018/958 е да се предотврати разпространението на нови необосновани и ненужни правила и разпоредби на национално равнище. В това отношение директивата изисква да се извърши задълбочен анализ на новите разпоредби, включително необходимостта от създаване на нова регулирана професия. За целите на този анализ може да се разгледа как подобна професия (дейност) се регулира в други държави членки. Въпреки това самото съществуване на регулирана професия (или специфичен регулаторен модел) в една държава членка не следва автоматично да бъде аргумент за регулиране на професията в друга държава членка, като се има предвид липсата на хармонизиран подход в държавите членки и свръхрегулирането в някои от тях, както е посочено в препоръките за конкретни държави или (при несъответствие с правото на Съюза) предприетите от Комисията действията по правоприлагане.

¹ Несъответствието на някои разпоредби на българското законодателство с директивата понастоящем е предмет на производство за установяване на нарушение срещу България, но висшото производство не засяга произтичащите от националното законодателство задължения за извършване на оценки на пропорционалността.

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/bg/IP_21_6389

Оставам на Ваше разположение, в случай че имате допълнителни въпроси.

С уважение,

Alma BASOKAITE
Заместник-началник на отдел

За връзка: Marcin BARAN, Marcin.Baran@ec.europa.eu