

Система добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости России - основа механизма регулирования риэлторской деятельности



Хромов Андрей Александрович,
Председатель Управляющего совета
Руководящего органа Системы добровольной
сертификации услуг на рынке недвижимости

Вице-Президент Российской Гильдии Риэлторов

Объективная потребность в регулировании:

- 1** Высокая социальная значимость необходимости обеспечения механизмов защищенности граждан в процессе сделок с недвижимостью
- 2** Необходимость обеспечения достаточного уровня квалификации исполнителей услуги
- 3** Необходимость формирования инструментов обеспечения финансовых гарантий участникам сделок в случае профессиональной ошибки исполнителей услуги
- 4** Необходимость обеспечения механизмов обратной связи для работы с жалобами и претензиями потребителей
- 5** Необходимость формирования прозрачных для потребителей и профессиональных участников сделки стандартов и правил работы

История вопроса:

1991-1992	Законы о собственности и о приватизации жилого фонда. Возникновение рынка недвижимости.
1994	Постановление Правительства РФ от 24 декабря 1994 года №1418 "О лицензировании отдельных видов деятельности"
1994 -1997	Принятие региональных законопроектов по лицензированию риэлтерской деятельности в субъектах РФ
1996 - 2002	Положения о лицензировании риэлтерской деятельности в РФ
1998, 2001, 2005, 2011	Закон «О лицензировании отдельных видов деятельности в РФ» (№158, 128, 80, 99)
1997, 2001	Внесение в Государственную Думу проектов Законов «О регулировании риэлтерской деятельности»

История вопроса (продолжение):

- | | |
|------------------|--|
| 2002 | Отмена лицензирования риэлторской деятельности |
| 2002 | Регистрация в Росстандарте Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости |
| 2005 | Принятие Концепции административной реформы в РФ |
| 2007 | Принятие Закона «О саморегулируемых организациях в РФ» (315-ФЗ) |
| 2003-2010 | Принятие законодательных актов о регулировании риэлторской деятельности в ряде республик СНГ |
| 2011 | Проект Закона «О регулировании риэлторской деятельности» (РГР) |
| 2013 | Проекта Закона «Об организации риэлторской деятельности в Российской Федерации» (Росфинмониторинг) |
-

История вопроса (продолжение):

- | | |
|------------------|---|
| 2015 | Мнение Президента РФ на Медиафоруме в Санкт-Петербурге по вопросу о регулировании риэлторской деятельности |
| 2015-2016 | Активизация обсуждения вопроса о регулировании риэлторской деятельности |
| 2015-2016 | Запуск РГР Единого реестра сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости РФ |
| 2016 | Принятие Правительством РФ Концепции совершенствования механизмов саморегулирования |
| 2016 | Внесение в Госдуму проекта Закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» |
| 2016 | Разработка РГР Профессиональных стандартов «Агент по недвижимости» и «Брокер по недвижимости» |
| 2016 | Что дальше? |
-

Позиция государства по вопросам лицензирования и саморегулирования изложена в Концепции административной реформы в РФ и в Концепции развития механизмов саморегулирования.

Два основных подхода к регулированию предпринимательской деятельности:

1

Лицензирование

2

Саморегулирование

2.1

Регулирование через обязательное членство в СРО (обязательное саморегулирование)

2.2

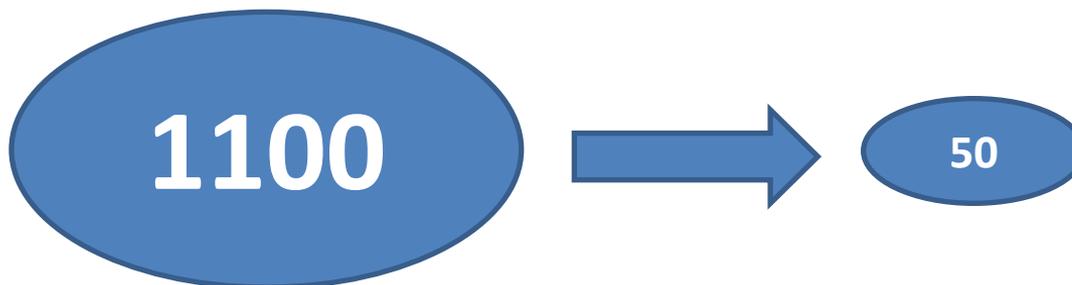
Добровольное саморегулирование

Концепция административной реформы:

Оптимизация контрольных и надзорных функций должна обеспечить решение задач по созданию единого правового поля реализации государством контрольных и надзорных функций, упрощению разрешительных процедур, **сокращению лицензируемых видов деятельности**, передаче части функций по контролю и надзору субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления, а также создаваемым саморегулируемым организациям.

Количество лицензируемых видов деятельности предлагается сократить до минимума, обеспечивающего безопасность товаров, работ и услуг, должен быть налажен мониторинг эффективности мер государственного надзора, включая лицензионный.

Сокращение количества лицензируемых видов деятельности:



Концепция совершенствования механизмов саморегулирования:

По состоянию на декабрь 2015 г. в Российской Федерации насчитывается 1154 саморегулируемые организации, из них 719 саморегулируемых организаций - в отраслях, в которых введено обязательное членство участников рынка в саморегулируемых организациях. За период с 2010 по 2015 год общее количество саморегулируемых организаций увеличилось почти в 1,8 раза. **При этом отмечается существенный рост количества саморегулируемых организаций с добровольным членством (2,9 раза)**

Введение обязательного членства в саморегулируемых организациях в отдельных отраслях экономики должно осуществляться только в тех случаях, когда существует и доказана объективная необходимость изменения модели регулирования профессиональной или предпринимательской деятельности, имеются основания для принятия отраслью модели обязательного саморегулирования, а также в случае появления новых публично значимых видов деятельности, для которых модель обязательного членства в саморегулируемых организациях обоснована как наиболее предпочтительная.

Концепция совершенствования механизмов саморегулирования:

Кроме того, при **принятии решения о введении саморегулирования с обязательным членством необходимо одновременное выполнение следующих условий:**

- деятельность или отдельные виды деятельности, где предполагается введение саморегулирования, в принципе подлежат (поддаются) стандартизации;
- имеется принципиальная возможность организации контроля за соблюдением требований стандартов деятельности;
- имеется возможность введения ответственности за неисполнение требований, устанавливаемых стандартами деятельности;
- **в указанной сфере деятельности продолжительное время функционируют саморегулируемые организации, сведения о которых включены в государственный реестр саморегулируемых организаций, объединяющие существенное количество субъектов соответствующего вида предпринимательской и (или) профессиональной деятельности.**

Недопустимо введение обязательного саморегулирования в сферах посреднических услуг.

РЕГУЛИРОВАНИЯ: ДВИЖУЩИЕ СИЛЫ «ЗА» и «ПРОТИВ»



Основная функция регулирования, реализуемая лицензированием:

предотвращение возможного ущерба, который может быть нанесен правам, законным интересам, здоровью людей в результате коммерческой деятельности (Статья 2 закона №99-ФЗ от 04.05.2011 «О лицензировании отдельных видов деятельности»)

Метод реализации функции регулирования при лицензировании:

УСТАНОВЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДПРИЯТИЮ И ЕГО ПЕРСОНАЛУ со стороны государства путем принятия специальных законодательных актов и контроль за соответствием лицензиата этим требованиям

Перечень требований со стороны государства к предприятию и его персоналу применительно к риэлторской деятельности при лицензировании:

- 1** - требования к базовому образованию персонала (исполнителей риэлторской услуги);
 - 2** - требования по периодическому повышению квалификации персонала на основе специальных учебных программ;
 - 3** - требования по сдаче специального экзамена (аттестация) первично и при подтверждении квалификации;
 - 4** - требования по обеспечению имущественной ответственности субъекта предпринимательской и/или профессиональной деятельности;
-
- 5** - требования по отсутствию криминального прошлого персонала;
 - 6** - требования к помещению.

Чего нет в лицензировании:

- **НЕТ** требований по соблюдению стандартов – профессиональных и этических;
- **НЕТ** механизмов разрешения споров между потребителями и исполнителями;
- **НЕТ** механизмов защиты добросовестной конкуренции и внесудебного разрешения споров между исполнителями услуги.

Роль уполномоченных государственных органов при лицензировании:

- проверка пакета документов для получения лицензии;
- прием экзамена;
- ведение реестра лицензиатов;
- рассмотрение жалоб на нарушение лицензионных требований со стороны лицензиата.

Основные функции саморегулирования, изложенные в Концепции саморегулирования:

1

СТАНДАРТЫ

Развитие механизмов стандартизации предпринимательской и профессиональной деятельности и производимых товаров (работ, услуг).

2

ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Применение механизмов имущественной ответственности, в том числе страхование членами саморегулируемой организации ответственности и иных связанных с выполнением работ и оказанием услуг рисков и формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации, как механизма коллективной ответственности членов такой организации перед потребителями товаров (работ, услуг), предоставляемых членами саморегулируемой организации.

Основные функции саморегулирования, изложенные в Концепции саморегулирования (продолжение):

- 3 КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**
Организация оперативного и более предметного контроля, чем со стороны органов исполнительной власти, за деятельностью членов саморегулируемых организаций.
- 4 РАБОТА С ЖАЛОБАМИ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**
Развитие механизмов работы с жалобами третьих лиц и внесудебного урегулирования коммерческих споров, в том числе осуществление саморегулируемыми организациями контроля за деятельностью своих членов и применения ими мер дисциплинарного воздействия в отношении своих членов.

Метод реализации функций при саморегулировании

Вовлечение операторов рынка в саморегулируемые организации, которые:

- действуют на основании специального законодательства, регулирующего деятельность СРО, внутренних нормативных актов, разрабатываемых самими СРО (есть разделение ролей между государством и профессиональным сообществом), а также на основании специальных законов (в случае их принятия);
- реализуют вышеуказанные функции.

Чего нет в саморегулировании

Федеральный Закон «О саморегулируемых организациях» не содержит обязательных требований по периодическому повышению квалификации персонала на основе специальных учебных программ и сдачи специального экзамена (аттестация).

Но, эти требования могут быть предусмотрены в специальном законе или нормативными актами самих СРО).

Система регулирования, сочетающая в себе реализацию функций лицензирования и саморегулирования – идеальная система, включающая в себя следующие базовые элементы:

- 1** Требования по соблюдению стандартов – профессиональных и этических.
- 2** Требования по наличию базовой (первичной) подготовки и периодическому повышению квалификации персонала (исполнителей услуги) на основе специальных учебных программ
- 3** Требования по сдаче специального экзамена (первичная аттестация и переаттестация).
- 4** Требования по обеспечению имущественной ответственности субъекта предпринимательской и/или профессиональной деятельности.
- 5** Наличие механизма контроля за соблюдением стандартов и требований.
- 6** Наличие механизма дисциплинарного воздействия за нарушение стандартов и требований.
- 7** Наличие механизма разрешения споров между потребителями и исполнителями.
- 8** Наличие механизма защиты добросовестной конкуренции и разрешения споров между исполнителями услуги.

Что у нас есть в части регулирования риэлторской отрасли?

Лицензирование – НЕТ

Обязательное саморегулирование – НЕТ

Добровольное саморегулирование - ЕСТЬ

На данный момент единственный действующий механизм регулирования риэлторской деятельности в РФ:

ДОБРОВОЛЬНОЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Реализация функций регулирования на примере Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ

1

ТРЕБОВАНИЕ ПО СОБЛЮДЕНИЮ СТАНДАРТОВ – ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И ЭТИЧЕСКИХ



Реализуется через Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, которая на основании ФЗ-184 «О техническом регулировании» зарегистрирована в Росстандарте за № РОСС RU 046.04 РН00



РОССТАНДАРТ

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

ТРИ ГРУППЫ СТАНДАРТОВ:

- 1** **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ** – Национальный стандарт «Услуги брокерские. Общие требования»;
- 2** **РЕГИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ** (например - «Профессиональные правила агента по недвижимости», принятые Уральской палата недвижимости (Свердловская область));
- 3** **ВНУТРЕННИЕ СТАНДАРТЫ** Системы, определяющие механизм ее функционирования.

**КОМПАНИИ,
ПРОХОДЯЩИЕ ДОБРОВОЛЬНУЮ СЕРТИФИКАЦИЮ,
БЕРУТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБЛЮДАТЬ СТАНДАРТЫ**

МЕХАНИЗМ ПРИНЯТИЯ СТАНДАРТОВ

- на региональном уровне реализован через коллегиальные органы и общие собрания профессиональных организаций, образованных по территориальному признаку;
- на федеральном уровне через коллегиальные органы национального объединения Российская Гильдия Риэлторов.

Такой механизм позволяет учесть мнение практически каждого члена профессиональной риэлторской организации.

МЕХАНИЗМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СТАНДАРТОВ

Реализован на основе системы обратной связи на базе Единого реестра системы и Комиссий по спорам.

Система обратной связи отслеживает реакцию рынка на поведение операторов рынка и вносить изменения в стандарты.

СТРУКТУРА СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОГО САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Управление Системой осуществляет Управляющий совет.

Управляющий совет формируется по предложениям региональных риэлторских ассоциаций и утверждается федеральным коллегиальным органом (Национальный Совет РГР).

Основные функции Управляющего совета – аккредитация территориальных органов по сертификации, учебных заведений, страховых компаний, совершенствование правил Системы, подготовка изменений в стандарты.

Основой Системы являются Территориальные органы по сертификации (ТОС), в качестве которых аккредитуются, как правило, профессиональные общественные организации – риэлторские ассоциации в субъектах РФ.

ТОСы формируют аттестационные комиссии, комиссии по спорам, подготавливают экспертов по сертификации, осуществляют плановые и внеплановые проверки, процедуру сертификации компаний и аттестации специалистов.

Сведения о компаниях, прошедших процедуру сертификации, включаются в открытый для всеобщего доступа Единый реестр системы.

СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИЯХ, ПРОШЕДШИХ СЕРТИФИКАЦИЮ, СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРОШЕДШИХ АТТЕСТАЦИЮ, ВКЛЮЧАЮТСЯ В ОТКРЫТЫЙ ДЛЯ ВСЕОБЩЕГО ДОСТУПА ЕДИНЫЙ РЕЕСТР СИСТЕМЫ

The screenshot shows the website interface for the Unified Register. At the top, there is a header with the logo of the Russian Association of Realtors (Российская Гильдия Риэлторов) and the tagline "Объединяя профессионалов" (Uniting professionals). A navigation menu includes "Главная" (Home), "О Реестре" (About the Register), "Клиентам" (For Clients), "Агентствам" (For Agencies), "Агентам" (For Agents), and "Контакты" (Contacts). A "Личный кабинет" (Personal Cabinet) link is also present.

The main content area features the title "Единый реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости" (Unified Register of certified companies and certified specialists of the real estate market). Below this is a search form with two dropdown menus: "Агентство" (Agency) and "Риэлтора" (Realtor), followed by a search input field and a "Найти" (Find) button. The input field contains the text "Введите поисковый запрос" (Enter search query).

Below the search form, there is a paragraph of text: "Единый реестр содержит информацию об агентствах недвижимости, являющихся членами Российской Гильдии Риэлторов и обладающих сертификатом соответствия услуг стандарту «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские. Общие требования», а также о работающих в данных агентствах недвижимости специалистах, обладающих квалификацией «Агент по недвижимости» и «Брокер по недвижимости», аттестованных и сертифицированных аналитиках, а также об органах Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ."

REESTR.RGR.RU

НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДОБРОВОЛЬНОГО САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ



2

ТРЕБОВАНИЯ ПО НАЛИЧИЮ БАЗОВОЙ (ПЕРВИЧНОЙ) ПОДГОТОВКИ ПЕРСОНАЛА (ИСПОЛНИТЕЛЕЙ УСЛУГИ)

Содержатся в Национальном стандарте, Стандарте «Система профессионального образования специалистов рынка недвижимости – агентов и брокеров», Положении «О порядке аттестации специалистов рынка недвижимости – агентов и брокеров».

В этих же нормативных документах Системы добровольной сертификации содержатся параметры учебных курсов, предметные области, составляющие основу учебных программ, порядок прохождения обучения.

Непосредственно обучение осуществляется аккредитованными в Системе добровольной сертификации учебными заведениями.

АККРЕДИТОВАННЫЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ

3

ТРЕБОВАНИЯ ПО ПЕРИОДИЧЕСКОМУ ПОВЫШЕНИЮ КВАЛИФИКАЦИИ ПЕРСОНАЛА НА ОСНОВЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ УЧЕБНЫХ ПРОГРАММ И СДАЧИ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКЗАМЕНА (АТТЕСТАЦИЯ)

Содержатся в Национальном стандарте, Стандарте «Система профессионального образования специалистов рынка недвижимости – агентов и брокеров», Положении «О порядке аттестации специалистов рынка недвижимости – агентов и брокеров».

В этих же нормативных документах Системы добровольной сертификации содержатся и механизмы реализации требований.

Аттестация осуществляется в форме тестового экзамена. Проводят аттестацию – аттестационные комиссии.

**АККРЕДИТОВАННЫЕ
УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ**

**АТТЕСТАЦИОННЫЕ
КОМИССИИ**

4

ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ И/ИЛИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Национальный стандарт предусматривает 2 формы обеспечения имущественной ответственности:

**СТРАХОВАНИЕ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**ФОРМИРОВАНИЕ
КОМПЕНСАЦИОННЫХ
ФОНДОВ**

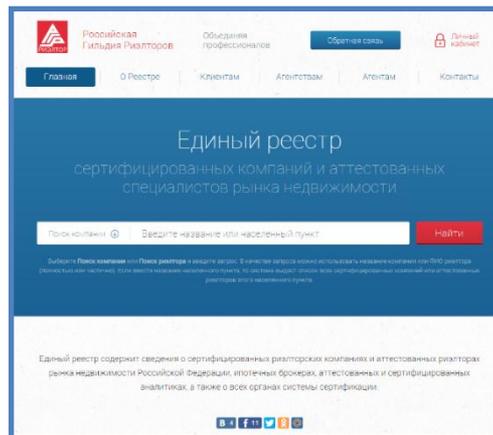
5

МЕХАНИЗМ КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ СТАНДАРТОВ И ТРЕБОВАНИЙ

Контроль за соблюдением стандартов и требований осуществляется двумя способами:

1. Посредством плановых и внеплановых проверок, осуществляемых экспертами ТОС.
2. Через систему обратной связи, реализуемой посредством публичного реестра и комиссии по спорам.

**ЭКСПЕРТЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ОРГАНА
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**



**КОМИССИЯ
ПО СПОРАМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ОРГАНА
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

6

МЕХАНИЗМ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ЗА НАРУШЕНИЕ СТАНДАРТОВ И ТРЕБОВАНИЙ

Реализуется с помощью Комиссий по спорам и Управляющих советов в каждом территориальном органе по сертификации

**КОМИССИЯ
ПО СПОРАМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ОРГАНА
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

**УПРАВЛЯЮЩИЙ
СОВЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ОРГАНА
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

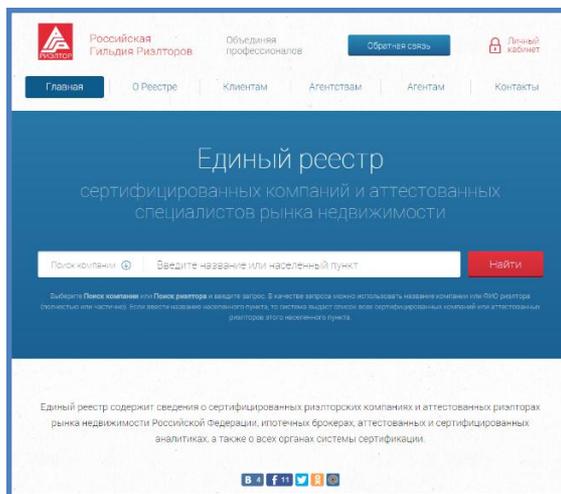
7

МЕХАНИЗМ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ПОТРЕБИТЕЛЯМИ И ИСПОЛНИТЕЛЯМИ

8

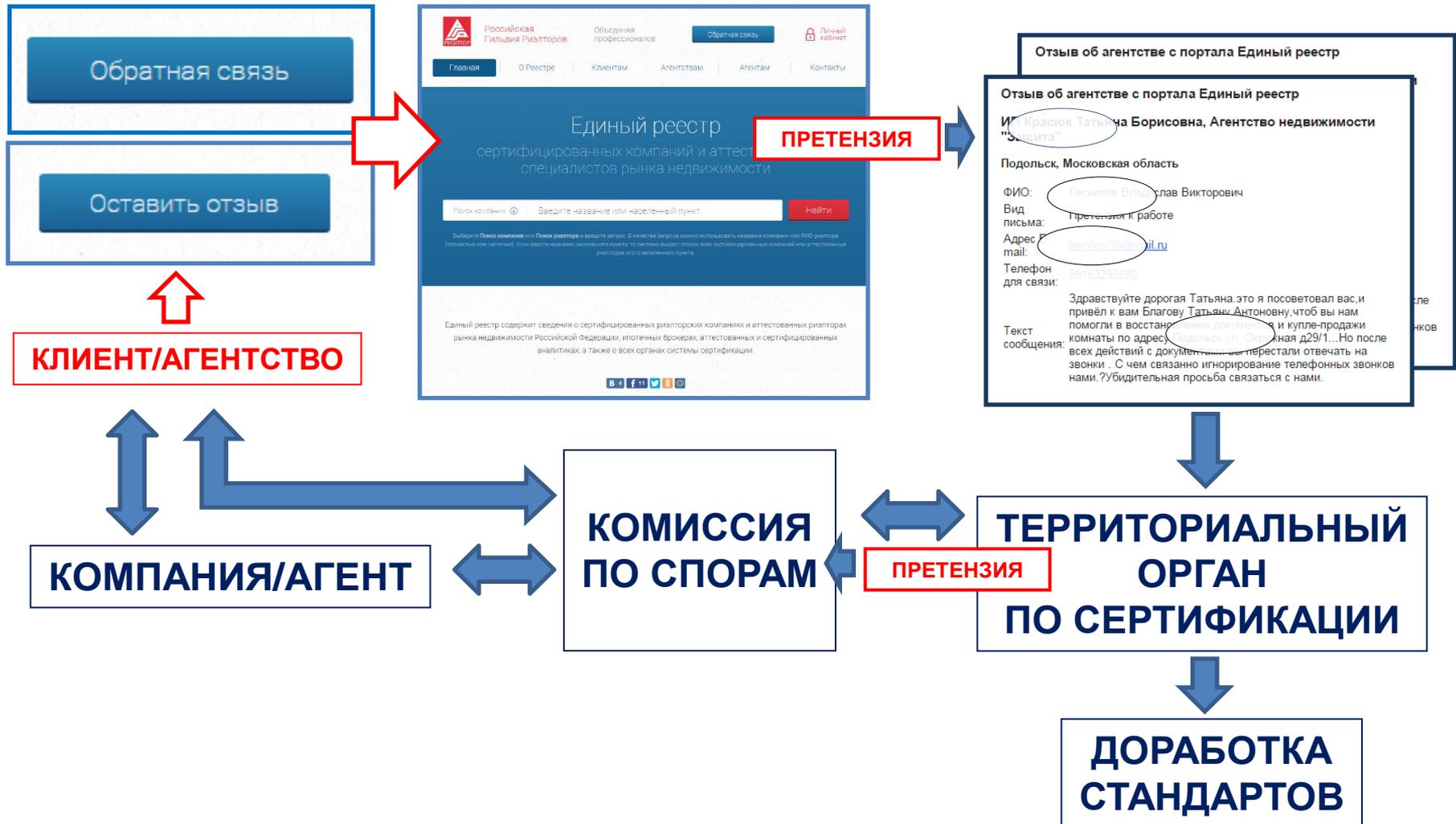
МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ И РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ИСПОЛНИТЕЛЯМИ УСЛУГИ

Реализуется с помощью системы обратной связи, основанной на публичном реестре и комиссиях по спорам.

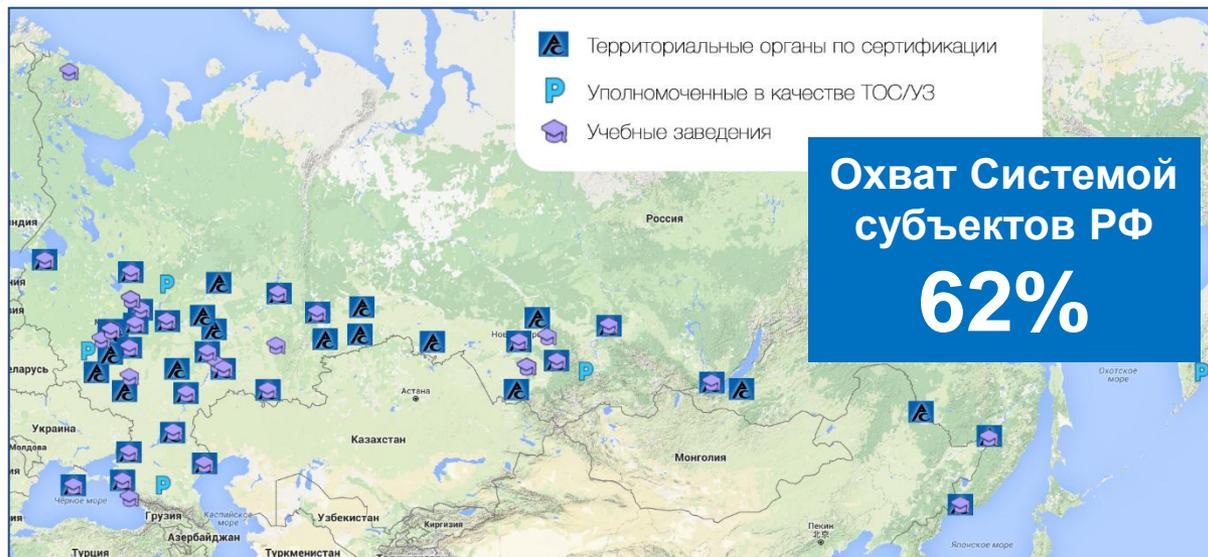


**КОМИССИЯ
ПО СПОРАМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ОРГАНА
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

ФУНКЦИОНАЛ ЕДИНОГО РЕЕСТРА, КАК СИСТЕМЫ ОБРАТНОЙ СВЯЗИ



Охват операторов рынка и территорий системой добровольного саморегулирования



**Агентства
недвижимости**

1100

**Аттестованные
специалисты**

11 000

**Территориальные органы
по сертификации**

40

**Нормативная база
(Стандарты и Положения)**

16

Эксперты по сертификации

220

Учебные заведения

44

Аттестационные комиссии

46

Страховые компании

5

ВЫВОД

- 1 Система добровольного саморегулирования в риэлторской отрасли России реализована и последовательно развивается, несмотря на отсутствие принуждения операторов рынка к исполнению ее требований.**
- 2 Система добровольного саморегулирования включает в себя все необходимые элементы и механизмы, которые обеспечивают реализацию функций защиты потребителей и необходимое качество услуги, а также содержит механизмы обратной связи, направленные на реализацию функций защиты и совершенствования качества услуги.**
- 3 Реализованная модель добровольного саморегулирования может быть положена в основу модели обязательного регулирования, а основные положения ее нормативных документов использованы при разработке соответствующих государственных правовых актов.**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Хромов Андрей Александрович,
Председатель Управляющего совета
Руководящего органа Системы добровольной
сертификации услуг на рынке недвижимости РФ

Вице-Президент Российской гильдии риэлторов

8-916-608-10-48

khromov.andrey@gmail.com