

# 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:

---

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

---

## История вопроса (продолжение):

---

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

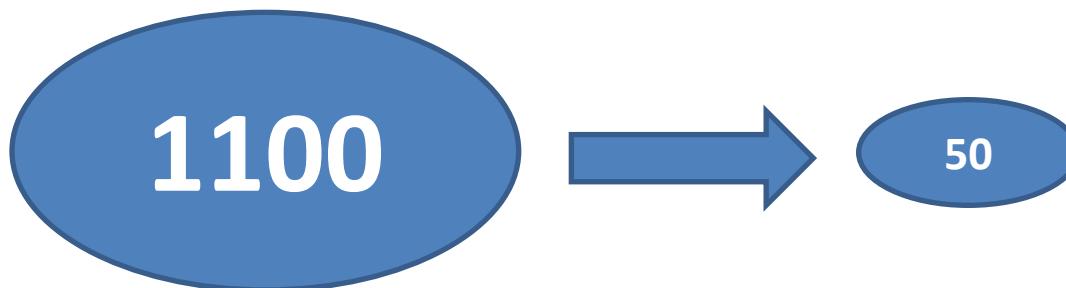
**Добровольное саморегулирование**

## 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 displays 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". A navigation menu includes links for "Главная", "О Реестре", "Клиентам", "Агентствам", "Агентам", and "Контакты". A "Личный кабинет" (Personal Cabinet) link is also present. The main content area features a large blue banner with the text "Единый реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости". Below this, there is a search form with two dropdown menus labeled "Агентство" and "Риэлтора", a search input field, and a "Найти" button. The text below the search form reads: "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**

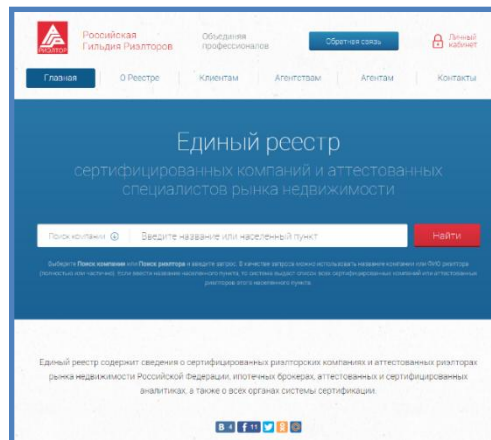
5

## 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**

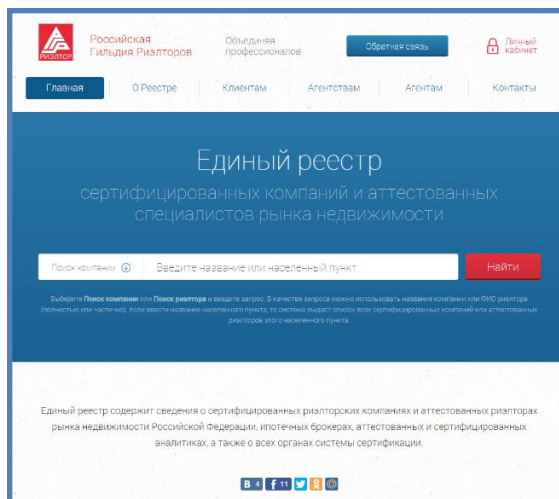
7

**МЕХАНИЗМ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ПОТРЕБИТЕЛЯМИ И ИСПОЛНИТЕЛЯМИ**

8

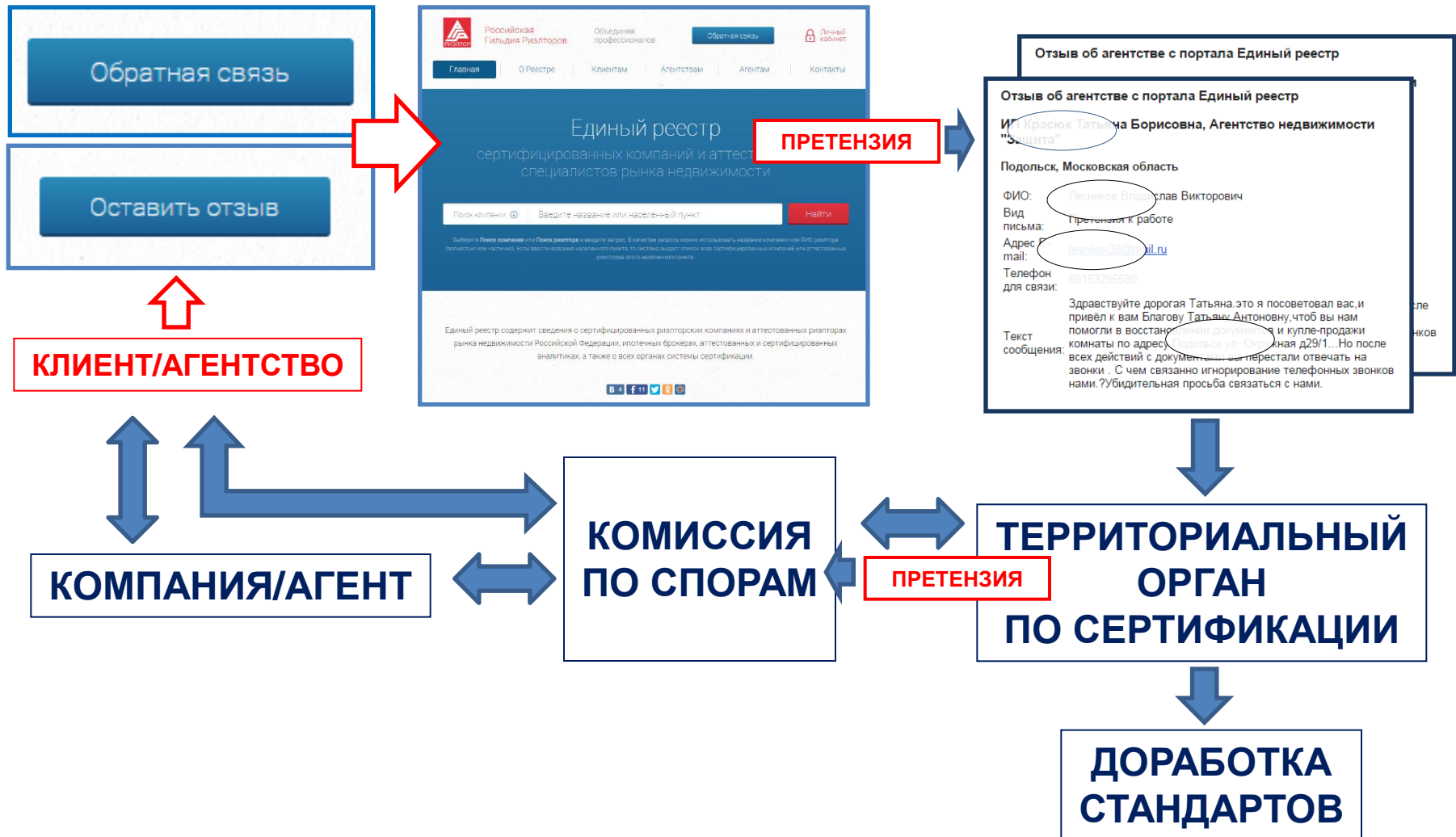
**МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ И РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ИСПОЛНИТЕЛЯМИ УСЛУГИ**

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



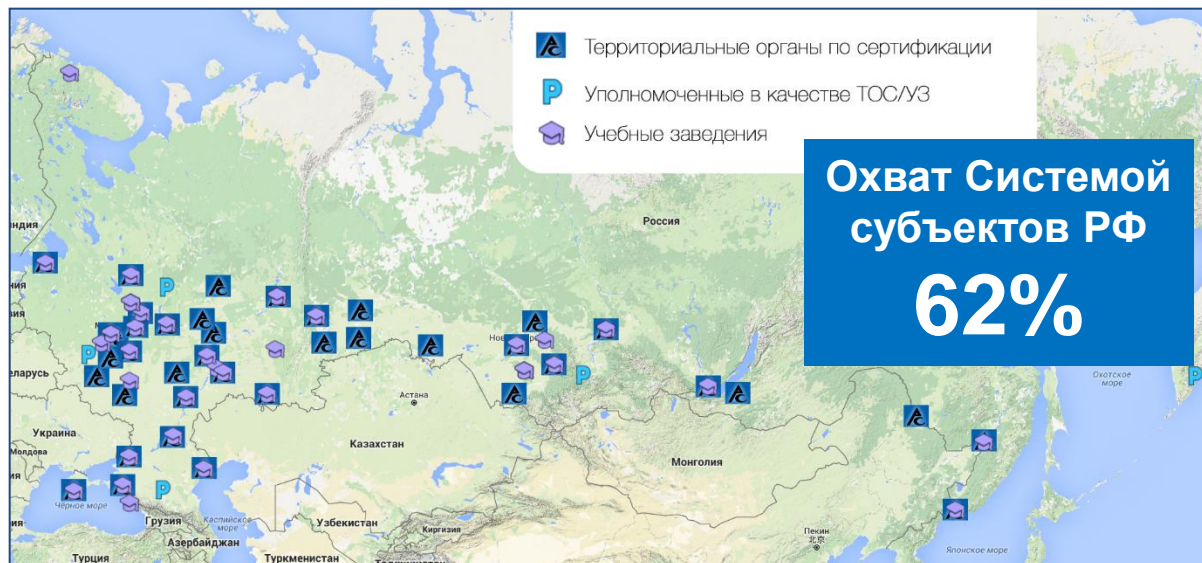
**КОМИССИЯ  
ПО СПОРАМ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ОРГАНА  
ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

# 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](mailto:khromov.andrey@gmail.com)**