



Президент корпорации
«Адвекс.Недвижимость»
А.Ю.Романенко
о риэлторской профессии,
лицензировании и
сертификации.



О чем говорят эти цифры?

Показатель	2008	2016
Количество Ассоциации в РГР	57	55
Количество компаний в РГР	1807	1200
Количество органов сертификации	30	40
Количество учебных центров	36	46
Количество сертифицированных агентов	5051	10000

Что происходит?

ЦИФРЫ:

- ◉ Более 10000 специалистов имеют сертификат;
- ◉ Примерно 50000 специалистов входят в профобъединения;
- ◉ 100000 специалистов работают на рынке недвижимости.

РИСКИ:

- ◉ Информационные компании;
- ◉ Банки.

К чему это приведет?

- ⦿ Дальнейшее сокращение доли рынка за счет выхода на рынок банковских структур и информационных компаний;
- ⦿ Полная дискредитация профессии и потеря имиджа;
- ⦿ Размер комиссии: демпинг оплаты риэлторских услуг;
- ⦿ Снижение рентабельности и как результат уход в «теневой» рынок.

К 2020 мы потеряем свой бизнес.

Что делать? Нужен Закон!

- ◉ **Как:** Жесткое государственное регулирование доступа на рынок услуг специалистов по недвижимости.
- ◉ **Что:** Обязательное обучение; страхование ответственности; защита прав потребителей; неотвратимое наказание за недобросовестную предпринимательскую практику.
- ◉ **Цель:** удаление с рынка всех «серых» элементов и схем.
- ◉ **Совершенного Закона не будет.**
- ◉ **Но без Закона не будет нас!**

Пример 1: Канада

95-98% рынка у риэлторов

Пример 2: Белоруссия

80-85% рынка у риэлторов

Что даёт закон о риэлторской деятельности:

1. Легализация профессии риэлтора, четкое определение риэлторской деятельности и её места в системе правового регулирования рынка недвижимости. Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ИП) Закон предусматривает два вида аттестата (сертификата): **агент** по недвижимости и **брокер** по недвижимости. Разница в том, что **брокер** может нанимать аттестованных специалистов для работы в Агентстве недвижимости, а **агент** – нет (до момента пока не приобретет 3-х летний практический опыт работы на рынке и аттестат брокера).

Что даёт закон о риэлторской деятельности:

2. Установление барьера доступа в профессию на основании четких требований к образованию и повышению квалификации агентов и брокеров. Для брокеров - высшее образование и дополнительное профессиональное образование - 120 часов, для агентов - среднее и дополнительное профессиональное образование - 60 часов.

Дополнительное профессиональное образование осуществляется учебными заведениями с лицензией или учебными заведениями, аккредитованными при национальных профессиональных объединениях. Профессиональные участники рынка, в свою очередь, имеют право на разработку учебных материалов, проведение занятий.

И самое главное, административное наказание и штраф за работу без лицензии, а при повторном нарушении - более серьезное наказание вплоть до уголовной ответственности.

Что даёт закон о риэлторской деятельности:

3. Прозрачная понятная схема уплаты налогов юридических и физических лиц посредством введения в штат сотрудников, заключения договора подряда или заключения договора с Индивидуальным Предпринимателем (ИП).

4. Утвержденные профессиональные стандарты риэлторской деятельности и Кодекс Этики, нарушение которых служит основанием для приостановления лицензии профессиональной деятельности, вплоть до её досрочного отзыва и полного запрета для нарушителя.

Стандарты, разработанные с учетом международных стандартов и 25-летнего российского опыта, в настоящее время находятся в стадии обсуждения и будут внесены в Министерство Труда в ближайшее время.

Что даёт закон о риэлторской деятельности:

5. Доступ риэлторов к информации, необходимой для подготовки и проведения сделки по недвижимости (реестр и кадастр недвижимости ФРС) в режиме реального времени.
6. Невозможность подачи объекта недвижимости в рекламу третьим лицом (не собственником) без договора с собственником.
Рекламораспространитель "обязан потребовать у рекламодателя разрешение собственника объекта недвижимости на его рекламу" (из закона о рекламе РФ).
7. Обязательное страхование профессиональной ответственности (от 500 МРОТ).

Важнейшее преимущество члена профобъединения:

Важнейшим является - доступ к МЛС, включающий в себя два вида информации – публичную, открытую и профессиональную – закрытую. МЛС не может рассчитывать на серьезный успех без соблюдения всем участниками обязательных стандартов профессионального поведения. Выполнение правил МЛС дает риэлторам неоспоримое преимущество в работе с информацией и является самым эффективным инструментом продажи недвижимости.

О законе



- Я не против сертификации, я за лицензирование.
- Лучше принять несовершенный закон, который позволит сохранить профессию, чем жить в беззаконии и смотреть, как наша профессия деградирует.
- Мы - профессионалы, добровольно взявшие на себя дополнительные обязательства, работающие в соответствии с кодексом этики только выиграем. С рынка должны будут уйти непрофессионалы.
- С-Петербург: в год 1,5 % сделок – проблемные т.е. 1500 клиентов – потерпевшие. **А в вашем регионе?**

Президент РФ о СРО



- ◉ *«Напомню, этот институт был организован именно по просьбе самих предпринимателей, создан для преодоления административных барьеров, для утверждения честного и неподкупного профессионального отношения к делу. А на деле, к сожалению, мы получили практически ту же бюджетную бюрократию, но уже в лице бизнес-сообщества, те же чиновничьи подходы... Только с худшими все последствиями, потому что дискредитируется сама по себе идея саморегулирования.»*
- ◉ *Видимо, будет зачищено. Если получится, конечно. А легче, скорее всего, снести и построить заново. Дешевле выйдет».*

В.В.Путин

Спасибо за внимание!

Контакты:

+7(812)322-52-01

referent@advecs.com