

Всероссийский жилищный конгресс

28-30 сентября 2016 г. Санкт-Петербург

**Панельная дискуссия:
«Регулирование риэлторской деятельности»**

Константин Апрелев

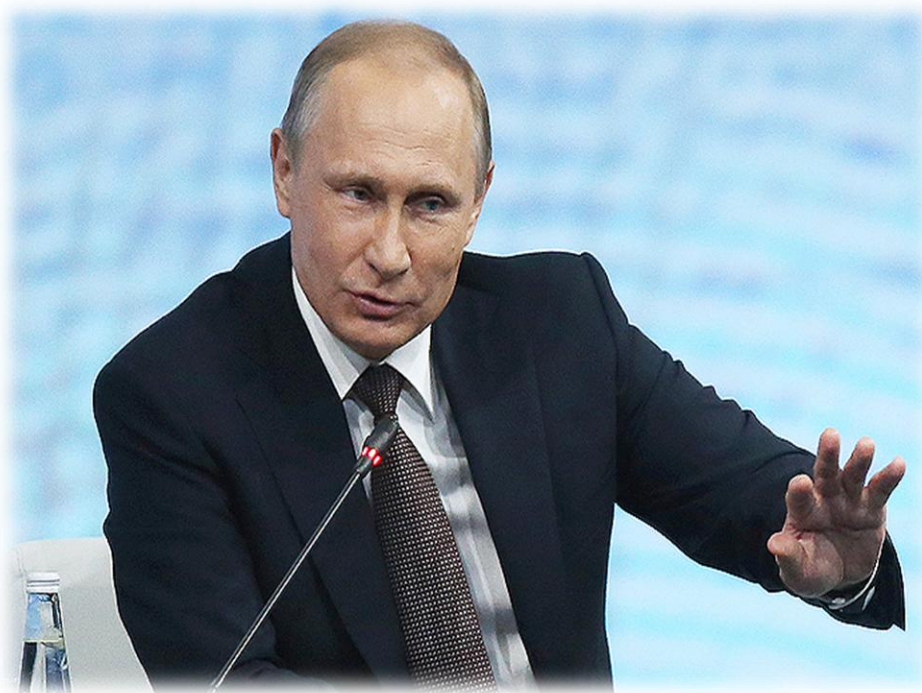
«Закон о риэлторской деятельности – Семь простых правил проверки эффективности и целесообразности принятия...»

Актуальность Закона

Почему именно сейчас Президент вспомнил о риэлторской деятельности?

«Нужно если не лицензировать риэлторскую сферу, то предъявлять требования к контролирующим отрасль саморегулируемым организациям (СРО)»

- заявил 28 февраля в рамках медиафорума в Санкт-Петербурге Владимир Путин



Актуальность Закона

-Почему в столь социально значимой отрасли в 2002г было отменено Лицензирование риэлторской деятельности, которое было введено в 1995 г.?

-Это ошибка власти или продуманное решение?

-Почему столь важная и социально значимая профессиональная деятельность осталась без публичного статуса и поддержки власти?

Что можно изменить?

-Что зависит от власти?

Какая помощь власти необходима добросовестным участникам рынка недвижимости?

Актуальность Закона

- Поможет ли регулированию отрасли законодательное введение обязательного членства всех риэлторов в саморегулируемых организациях?
- СРО это замена лицензирования?
- Чем отличается саморегулирование от системы добровольной сертификации, разработанной в Российской Гильдии Риэлторов?
- Что лучше для потребителей и для профессионалов рынка недвижимости?
- Какую систему регулирования выбрать для риэлторской отрасли: лицензирование, обязательное членство в саморегулируемых организациях?

Актуальность Закона

- Что мог бы дать закон о риэлторской деятельности риэлторам и потребителям их услуг?
- Изменилось бы что-то в профессии риэлтора?
- Каким видит закон о риэлторской деятельности профессиональное сообщество?
- Какие цели и задачи должен решить такой закон?
- Как оценить эффективность проекта закона, направленного на регулирование профессиональной деятельности?
- Какими могли бы быть критерии оценки эффективности закона или системы регулирования профессиональной деятельности?

Нормативные критерии

- Понятны и обозначены цели, задачи и процедуры регулирования.
- Учтена международная и отечественная наилучшая и эффективная практика регулирования похожих или аналогичных видов деятельности.
- Исключено двойственное толкование норм и положений документов обеспечивающих функционирование системы регулирования.
- Отсутствуют противоречия с существующим законодательством.
- Описаны сроки и порядок введения в действие норм и положений принимаемых для регулирования.

Первый критерий эффективности

- Обеспечена публичность обсуждения предлагаемых процедур, норм и порядка регулирования.
- Обеспечение неразрывности профессиональной среды для входа в профессию и для осуществления предпринимательской деятельности в этой профессиональной сфере.
- Формирование понятия профессии для сферы профессиональной деятельности.

Второй критерий эффективности

- Ограничение доступа в профессию неквалифицированных и недобросовестных участников рынка.
- Наличие эффективного, объективного и прозрачного дисциплинарного инструментария по ограничению недобросовестной конкуренции (Рынок рекламы и недобросовестность конкуренции).



Третий критерий эффективности

- Наличие эффективных инструментов формирования профессиональной среды опирающейся на кодекс этики и стандарты практики, закрепляющие лучшие практики и обычаи делового оборота.
- Обеспечение прозрачности профессиональной среды в части стандартов практики и конкурентной политики для профессионального, общественного и государственного контроля.

Четвертый критерий эффективности

- Обеспечение защиты прав потребителя, инструментов разрешения споров, и эффективной системы возмещения ущерба, нанесённого потребителю со стороны профессиональных участников рынка ущерба.
- Прозрачное и эффективное функционирование системы разрешения споров.



Пятый критерий эффективности

- Прозрачность и понятность для профессионалов, потребителей и общества критериев оценки квалификации профессионалов и лиц отвечающих за качество оказываемых услуг и исполнение договорных обязательств.
- Обеспечение ключевой роли профессиональных сообществ в формировании квалификационных требований к специалистам для прохождения аттестации и присвоении квалификации.



Шестой критерий эффективности

- Предоставление конкурентных преимуществ имеющих ценность для бизнеса в отношении всех публично практикующих специалистов, исполняющих требования системы регулирования.
- Затраты на преодоление регулятивного барьера должны быть целесообразны по сравнению с преимуществами (Надзор, налоговое поле).



Седьмой критерий эффективности

- Высокая или разумная скорость вовлечения профессиональных участников в систему регулирования и охват необходимой и достаточного доли рынка и профессиональных.



В чем заинтересована Власть?

Если власть в России заинтересована в скорейшем создании прозрачного рынка услуг в сфере недвижимости, а заявления Президента страны свидетельствуют об этом, то необходимо выбрать тот формат регулирования рынка, который позволит обеспечить добросовестное предпринимательство в сфере риэлторской деятельности, при этом затратив как можно меньше ресурсов, управленческих усилий и денежных средств и, главное донести до потребителя ценность, важность и уникальность этой услуги и профессии, и создание простого и понятного инструмента выбора исполнителя услуги для потребителя!

Требования к закону

- 1) обеспечить добросовестность и прозрачность деятельности регулятора. Чиновников во власти или в сфере саморегулирования по вопросам надзора за профессиональными участниками рынка;
- 2) обеспечить контроль за всем рынком оказания профессиональных услуг в сфере операций с недвижимостью, ограничить возможность размещения рекламы недобросовестных и публично не практикующих участников рынка недвижимости;
- 3) обеспечить единство и прозрачность профессиональных требований для вхождения в профессию и в бизнес, то есть введение двухуровневых квалификационных требований для агентов по недвижимости и брокеров по недвижимости;
- 4) обеспечить ключевое влияние профессиональных сообществ на формирование квалификационных требований к специалистам для прохождения аттестации и присвоения квалификации и распространит на всех публично практикующих участников рынка требования об исполнении профессиональных стандартов, обеспечив тем самым добросовестность конкуренции на рынке недвижимости;

Требования к закону (продолжение)

5) обеспечить возмещения ущерба потребителю услуги и создать процедуры досудебного разрешения споров и страхование профессиональной ответственности перед потребителем;

6) создаёт конкурентные преимущества для законопослушных публично практикующих риелторов, работающих в соответствии с требованиями системы регулирования.

Например и упростить доступ риелторов к данным Кадастра и работе с Реестром для повышения качества услуг потребителям; ввести электронные процедуры подачи документов на регистрацию прав в реестре и сократить сроки регистрации для сделок по переходу прав подготовленных публично-практикующими профессионалами.

7) обеспечить переход к частной практике агентов и брокеров по недвижимости, подразумевающей высокую прозрачность и персонализацию системы налогообложения, а так же переход к уплате каждым из них, как налоговых агентов налогов и сборов.



Константин Апрелев

Вице-президент Российской Гильдии Риэлторов (РГР) и Российской Гильдии управляющих и девелоперов (РГУД),
Председатель Совета ТПП РФ по саморегулированию профессиональной и предпринимательской деятельности.