

ТРЕБОВАНИЯ К РИЭЛТЕРУ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И ЗА РУБЕЖОМ

О. В. Дедкова, Э. В. Крум, Ю. Н. Фалецкая

В каждой стране деятельность специалиста по недвижимости регулируется законодательством, обеспечивающим цивилизованные отношения между покупателем, продавцом и посредником. Следует отметить, что в разных странах рынок недвижимости находится на разных стадиях своего развития, что вызывает необходимость изучения особенностей его регулирования в конкретной стране (с целью дальнейшей адаптации и использования в другой стране).

Рынок недвижимости представлен множеством специалистов, которые, взаимодействуя друг с другом, оказывают услуги клиентам. В ходе этого сотрудничества каждая сторона преследует свои цели, осуществляя действия, регулируемые нормами законодательства.

Одной из ключевых фигур на рынке недвижимости является риэлтер, что вызывает необходимость изучения различных аспектов, определяющих его работу.

Рассмотрим особенности риэлтерской деятельности на примере Республики Беларусь и других стран. Представляет интерес составление портрета риэлтера в странах бывшего социалистического лагеря (Российская Федерация, Украина, Республика Узбекистан, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Молдова), европейских (Дания, Германия, Греция, Чехия, Австрия), североамериканского континента (Канада), а также Вьетнама.

Различия в деятельности риэлтера проявляются:

- в написании названия профессии «риэлтер»;
- необходимости высшего образования для осуществления риэлтерской деятельности;
- наличии лицензии;
- создании уполномоченного государственного органа в области риэлтерской деятельности;
- действительности лицензии (сертификата) на территории страны;
- регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
- возможности совместительства;
- наличии стажа работы для занятия должности «риэлтер»;
- наличии правил профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности;
- требованиях, предъявляемых к штату риэлтерской организации;
- наличии реестра риэлтеров;
- страховании профессиональной ответственности и других критериях.

Приведем результаты проведенного исследования по наиболее важным критериям, непосредственно определяющим деятельность риэлтера.

Изучение любого вопроса начинается с рассмотрения используемых терминов. Именно поэтому первый критерий анализа представлен как «написание названия профессии «риэлтер» (таблица 1).

Таблица 1

Термин, применяемый к специалисту по недвижимости

Термин	РиэлтЕр	РиэлтОр	Брокер	Брокер по недвижимости
Страны	Республика Беларусь	Вьетнам, Дания, Канада, Греция, Казахстан, Россия, Узбекистан, Украина, Молдова, Кыргызстан	Германия	Греция, Чехия, Австрия

Как видно из табл. 1, в большинстве стран специалиста в области недвижимости называют «риэлтер». Причем в ряде стран принято написание слова «риэлтОр»: Вьетнам, Дания, Канада, Греция, Казахстан, Украина, Россия, Молдова, Кыргызстан, Узбекистан. Республика Беларусь является единственной страной, которая использует термин «риэлтЕр», придерживаясь его написания через букву «е». В Германии специалиста по недвижимости называют «брокер», а в Греции, Чехии, Австрии – «брокер по недвижимости».

Трактовка понятия «риэлтер» также различается в странах, использующих этот термин. К примеру, в Беларуси в соответствии с законодательством под «риэлтером» понимается работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой организации все риэлтерские услуги. В Кыргызстане присутствует своя трактовка понятия «риэлтор» – физическое (индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо (риэлторская фирма), обладающее лицензией на право осуществления риэлтерской деятельности».

Важным аспектом, дающим возможность работать в качестве риэлтера в некоторых странах, является наличие высшего образования. Данные об обязательном наличии образования для занятия должности риэлтера представлены в табл. 2.

Таблица 2

Требования к наличию образования для занятия должности риэлтера

Обязательное образование	Высшее образование	Среднее образование	Данные отсутствуют
Страны	Беларусь, Украина, Узбекистан, Дания	Канада	Россия, Казахстан, Кыргызстан, Молдова, Вьетнам, Греция, Чехия, Австрия

Как видно из табл. 2, в Республике Беларусь, Украине, Узбекистане, Дании для занятия должности «Риэлтер» требуется наличие высшего образования. В Канаде достаточно среднего образования и окончания специализированных курсов. Следует отметить, что по некоторым странам собрать необходимые данные из интернет-источников не представилось возможным.

Лицензирование риэлтерской деятельности также осуществляется не во всех странах. Обязательное лицензирование характерно для Германии, Греции, Чехии, Канады, Австрии, России, Кыргызстана, Узбекистана, России, Беларуси, Узбекистана, Казахстана. По Вьетнаму и Дании данные отсутствуют. В то же время, например, в Канаде в некоторых провинциях кроме лицензирования действует система сертификации; а в Австрии для получения лицензии необходимо сдать квалификационный экзамен.

Занятие должности риэлтера может означать отсутствие возможности осуществлять трудовую деятельность в другом месте, что закрепляется законодательно (табл. 3).

Таблица 3

Информация о наличии возможности совместительства при занятии должности риэлтера

Ограничения для занятия должности	Страны
Невозможность совместительства	Беларусь, Украина, Узбекистан
Информация о возможности совместительства отсутствует	Россия, Казахстан, Молдова, Кыргызстан, Вьетнам, Дания, Канада, Австрия, Германия, Греция, Чехия

К странам, в которых накладываются ограничения на совместительство, относятся Беларусь, Украина, Узбекистан. По другим странам в интернет-источниках найти необходимую информацию не удалось.

В некоторых странах работать в качестве риэлтера могут только специалисты, имеющие опыт работы с недвижимостью. Обязательные требования о наличии стажа работы для занятия должности устанавливаются законодательно и, как правило, различаются по странам (Чехия, Канада, Узбекистан). К примеру, для занятия должности риэлтера в Дании необходимо иметь опыт работы с недвижимостью 2 года. В Беларуси для занятия должности риэлтера необходим стаж работы по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью. Информацию о наличии стажа работы для занятия должности в России, Украине, Казахстане, Молдове, Кыргызстане, Вьетнаме, Австрии, Германии, Греции в интернет-источниках найти не удалось.

Работа риэлтера затрагивает множество этических аспектов, поэтому в различных странах (Вьетнам, Дания, Греция, Чехия, Канада, Беларусь, Украина, Узбекистан) действуют Кодексы этики (табл. 4). В то же время в России и Узбекистане правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности не разработаны.

Таблица 4

**Информация о наличии правил профессиональной этики
специалиста по риэлтерской деятельности**

	Присутствие	Отсутствие	Данные отсутствуют
Страны	Беларусь, Дания, Украина, Греция, Казахстан, Чехия, Канада, Вьетнам	Россия, Узбекистан	Молдова, Кыргызстан, Австрия, Германия

Информация о наличие реестра по перечню рассматриваемых стран следующая:

- в Дании, Чехии, Беларуси, России, Украине, Узбекистане, Казахстане имеется реестр риэлтеров;
- во Вьетнаме, Германии, Греции, Канаде, Австрии, Кыргызстане, Молдове не найдено информации по данному вопросу.

В целом, можно выделить наиболее распространенные черты в портрете специалиста в риэлтерской деятельности, которые представлены в табл. 5.

Таблица 5

Наиболее распространенные особенности деятельности риэлтера

Критерии анализа	Характеристика
Термин, применяемый к обозначению профессии	риэлтОр
Наличие высшего образования	+
Наличие лицензии	+
Невозможность совместительства	+
Наличие стажа работы для занятия должности	+
Наличие правил профессиональной этики	+
Наличие реестра риэлтеров	+

Таким образом, в разных странах рынок недвижимости находится на различных стадиях развития, что соответственно определяет свой перечень требований к риэлтеру. Следует отметить, что нет прямой зависимости между уровнем развития рынка и количеством требований, предъявляемых к специалисту в риэлтерской деятельности. В большей степени присутствует обратная зависимость.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Закон Социалистической Республики Вьетнам о продаже недвижимости // Оценочная компания Real Estate Азии [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://www.arev.com.vn/Upload/Documents/ Objects/1/vanbpl/28.QH63.doc>. – Дата доступа : 18.07.2011.

2. Законопроект о риэлторской деятельности в Украине // Недвиж Порт [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://nedvizport.ru/sensacii/7604-zakonoprojekt-o-rieltorskoy-deyatelnosti.html>. – Дата доступа : 12.06.2011.

3. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь // Указ Президента Республики Беларусь, 9 января 2006 г., № 15 // novodom.by [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://www.novodom.by/laws/o-rieltorskoj-deyatelnosti-v-respublike-belarus>. – Дата доступа : 14.07.2011.

4. О риэлторской деятельности // Закон Республики Узбекистан, 22.12.2010 г., № ЗРУ-269 // Законодательство Республики Узбекистан [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : http://www.norma.uz/publish/doc/text59351_o_rieltorskoy_deyatelnosti. – Дата доступа : 12.06.2011.

5. О риэлторской деятельности в Российской Федерации // Федеральный Закон // sebedom.ru [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : http://sebedom.ru/blogs/news/news_1382.html. – Дата доступа : 12.06.2011.