

# ОСНОВЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

# КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ

- ◎ 1. Интенсивное развитие рынка недвижимости
  - строительство нового жилого фонда
  - изменение в законодательстве (214 ФЗ)

# ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

СССР - запрет на продажу квартир

СССР - вся земля государственная

СССР - дома и дачи в собственности (!)

99% квартирного фонда принадлежит  
государству

1 % кооперативные

СССР - аренда возможна по установленным  
предельным ставкам

Первые частные фирмы в России  
предлагающие услуги на рынке  
недвижимости, стали появляться в начале  
1992 года.

# ПРИВАТИЗАЦИЯ

- 04.07.1991 начало приватизации
- 2000 год - 47% перешло в частную собственность
- 2010 год - 75 % перешло в частную собственность
- 2016 год - 80 % перешло в частную собственность
- В некоторых регионах достигает 90%

# КОНТРОЛЬ СО СТОРОНЫ ГОСУДАРСТВА

- РД не подлежит лицензированию. В период с 1996 по 2002 годы в России существовало обязательное лицензирование РД. В феврале 2002 года вступил в силу закон, отменивший лицензирование. Но были разработаны национальные стандарты профессиональной деятельности "Риэлторские услуги". По сути - это система добровольной сертификации. Однако этот опыт был не очень удачным, возможно, потому, что не имел продолжения в виде мер воздействия на лиц, работавших без лицензии. ПГР и РГР.

# 1. ЗАКОН О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ)

ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ДОБЫТЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ. (115 - ФЗ) 7.08.2001

## **Статья 7.1 Права и обязанности иных лиц**

Требования в отношении идентификации клиентов, организации внутреннего контроля, фиксирования и хранения информации, установленные подпунктом 1 пункта 1, пунктами 2 и 4 ст 7 настоящего Федерального закона, распространяются на адвокатов, нотариусов и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере оказания юридических или бухгалтерских услуг, в случаях, когда они готовят или осуществляют от имени или по поручению своего клиента следующие операции с денежными средствами или иным имуществом:

- сделки с недвижимым имуществом;

# АНТИМОНОПОЛЬНЫЙ ЗАКОН

- Касается в основном крупных фирм. Сюда относят ценовые сговоры, ограничения конкуренции и другие ограничения соответствующего законодательства.

# КОНТРОЛЬ

- **Статья 89 НК РФ (Выездная налоговая проверка)**
- Охрана труда и техника безопасности
- Аттестация рабочих мест
- Федеральный Государственный пожарный надзор (ГПН).
- Пассивный контроль.

# ТЕРМИНЫ

**1. Риэлтор** - специалист, частное лицо или представитель риэлторской компании, оказывающий посреднические услуги при сделках с недвижимостью: купля/продажа, ввод/вывод из жилого в нежилой фонд (и обратно) и аренда объектов как жилой, так и коммерческой недвижимости (здания, строения, земельные участки и т.д.).

# ЧТО НАЧИНАЕМ ДЕЛАТЬ

- 1. Заявлять о себе
  - Родственникам
  - Друзьям
  - Знакомым
  - Социальные сети
  - В компании