

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 06.10.2016 № 1  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 06 " октября 2016 г.

**53. О проекте федерального закона № 1106182-6 "О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью" - внесен депутатом Государственной Думы М.В.Емельяновым, а также Д.В.Ушаковым, А.В.Руденко, С.А.Дорониным, О.Л.Михеевым в период исполнения ими полномочий депутатов Государственной Думы**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 7 ноября 2016 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2016 года (декабрь).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



**В.В.Володин**

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/3287  
Дата: 19.10.2016 Время: 16:35

Проект

Вносится депутатами Государственной Думы

М.В.Емельяновым, А.В.Руденко, С.А.Дорониным

*Д.В. Ушаков*  
*депутат ГД*

*в период исполнения или полномочий*  
*а также О.И. Михеева*

*№ 1106182-6*

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью**

#### **Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования посреднической и агентской деятельности на рынке сделок с недвижимостью.

#### **Статья 2. Законодательство, регулирующее посредническую и агентскую деятельность на рынке сделок с недвижимостью (риэлторскую деятельность) в Российской Федерации**

Посредническая и агентская деятельность на рынке сделок с недвижимостью (риэлторская деятельность) осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении риэлторской деятельности.

#### **Статья 3. Понятие посреднической и агентской деятельности на рынке сделок с недвижимостью (риэлторской деятельности)**

Для целей настоящего Федерального закона под посреднической и агентской деятельностью на рынке сделок с недвижимостью (далее – риэлторская деятельность) понимается предпринимательская деятельность по оказанию на договорной основе услуг при совершении операций с объектами недвижимости, осуществляемая в соответствии с профессиональными стандартами и правилами на основе норм настоящего Федерального закона. Риэлторская деятельность осуществляется в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации по договорам, направленным на совершение сделок с объектами недвижимости или по договору о возмездном оказании услуг, направленных на подготовку и (или) организацию таких сделок.

#### **Статья 4. Субъекты риэлторской деятельности и субъекты профессиональной деятельности по оказанию услуг на рынке сделок с недвижимостью**

1. Субъектами риэлторской деятельности являются осуществляющие ее

индивидуальные предприниматели и юридические лица (далее – лица, осуществляющие риэлторскую деятельность).

2. Субъектами профессиональной деятельности по оказанию услуг на рынке сделок с недвижимостью – профессиональными агентами на рынке сделок с недвижимостью (далее – риэлторы) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций, зарегистрированных и действующих в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее – саморегулируемая организация).

## **Статья 5. Формы организации риэлторской деятельности**

1. Формами организации риэлторской деятельности являются:

1) самостоятельная деятельность профессионального агента по недвижимости в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона;

2) деятельность юридического лица в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона.

2. Риэлтор обязан уведомить саморегулируемую организацию, членом которой он является, об осуществлении риэлторской деятельности в соответствии пунктом 1 части 1 настоящей статьи или оказании услуг на основании трудового договора с лицом, осуществляющим риэлторскую деятельность. Соответствующее уведомление в письменной форме, заверенное подписью риэлтора, представляется в саморегулируемую организацию риэлтором или его представителем лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении в срок не позднее чем тридцать рабочих дней со дня регистрации и прекращения деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, заключения и расторжения трудового договора с лицом, осуществляющим риэлторскую деятельность.

## **Статья 6. Осуществление деятельности риэлтором в качестве индивидуального предпринимателя**

1. Профессиональный агент по недвижимости, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя в установленном законодательством Российской Федерации порядке, вправе самостоятельно осуществлять риэлторскую деятельность, если он имеет стаж осуществления такой деятельности по месту основной работы не менее трех лет или квалификационный аттестат, действующий непрерывно в течение не менее пяти лет.

2. Профессиональный агент по недвижимости при ведении риэлторской деятельности в соответствии с частью 1 настоящей статьи вправе привлекать для ее осуществления других риэлторов на основе трудовых договоров.

## **Статья 7. Осуществление риэлторской деятельности юридического лица**

1. Риэлторскую деятельность вправе осуществлять юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, работниками которого по месту основной работы являются не менее двух риэлторов.

2. Руководитель юридического лица, осуществляющего риэлторскую деятельность, либо его заместитель должны иметь стаж осуществления такой деятельности по месту основной работы не менее трех лет или квалификационный аттестат, действующий непрерывно в течение не менее пяти лет.

## **Статья 8. Регулирование риэлторской деятельности и деятельности саморегулируемых организаций риэлторов**

1. Государственное регулирование риэлторской деятельности и деятельности саморегулируемых организаций в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации (далее – уполномоченный федеральный орган).

2. Контроль за деятельностью членов саморегулируемых организаций в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими саморегулируемыми организациями.

3. Функциями уполномоченного федерального органа являются:

выработка государственной политики в области риэлторской деятельности;

нормативно-правовое регулирование в области риэлторской деятельности, в том числе утверждение стандартов и правил, содержащих обязательные требования к риэлторской деятельности;

ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций и единого сводного реестра риэлторов;

осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями риэлторов требований настоящего Федерального закона;

обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций;

возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении лиц, нарушающих требования настоящего Федерального закона при осуществлении посреднической и агентской деятельности на рынке сделок с недвижимостью, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд;

иные функции, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

4. Нарушение требований настоящего Федерального закона при осуществлении посреднической и агентской деятельности на рынке сделок с

недвижимостью влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

### **Статья 9. Договор на оказание риэлторских услуг**

1. По договору на оказание риэлторских услуг лица, осуществляющего риэлторскую деятельность (индивидуальный предприниматель, указанный в статье 6 настоящего Федерального закона, или юридическое лицо, указанное в статье 7 настоящего Федерального закона), обязуется обеспечить выполнение услуг по заданию заказчика этих услуг, а заказчик этих услуг обязуется принять и оплатить выполненные риэлтором услуги.

2. В результате выполнения указанных в части 1 настоящей статьи услуг обеспечивается подготовка документов для совершения сделки с объектом недвижимости или объектами недвижимости. Виды и объем подлежащих выполнению услуг определяется заказчиком.

3. Цена подлежащих выполнению услуг определяется сторонами договора путем установления величины процента от стоимости сделки с объектом недвижимости, либо путем составления сметы.

4. Результатом работ лица, осуществляющего риэлторскую деятельность, является:

1) при продаже (мене) объекта недвижимости – переход права собственности на объект недвижимости, подтвержденный государственной регистрацией и актом приема-передачи объекта;

2) при аренде (найме) объекта недвижимости – заключение договора аренды (найма) объекта недвижимости и вступление арендатора (нанимателя) в пользование объектом, подтвержденное актом приема-передачи, а также государственной регистрацией в случаях, установленных законодательством для данного вида сделок.

### **Статья 10. Распространение информации об объектах недвижимости**

1. Риэлтор имеет право на распространение информации об объектах недвижимости с целью поиска покупателя, арендатора (нанимателя) только при наличии соответствующего договора (разрешения) от собственника данного объекта недвижимости.

2. Средства массовой информации имеют право публиковать информацию об объектах недвижимости только с соблюдением положений настоящего Федерального закона, а именно:

1) информация об объекте недвижимости может публиковаться собственником объекта только при условии предъявления соответствующих правоустанавливающих документов;

2) информация об объекте недвижимости может публиковаться риэлтором только при условии осуществления своей деятельности в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;

3) взимание средством массовой информации, либо иным физическим, юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем платы за получение контактных данных собственника объекта недвижимости рассматривается как осуществление посреднической деятельности на рынке сделок с недвижимостью с нарушением требований настоящего Федерального закона и влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

### **Статья 11. Профессиональная аттестация риэлторов**

1. Физическое лицо может быть аттестовано в качестве профессионального агента на рынке сделок с недвижимостью с выдачей соответствующего квалификационного аттестата (далее – квалификационный аттестат) при наличии высшего или среднего профессионального образования по результатам освоения образовательных программ, имеющих направленность (профиль) в области риэлторской деятельности, и (или) профессиональной переподготовки в области риэлторской деятельности.

2. Аттестация с целью получения квалификационного аттестата осуществляется в форме квалификационного экзамена, проводимого квалификационной комиссией организации, аккредитованной институциональным публично-правовым объединением саморегулируемых организаций, созданным и действующим в соответствии со статьей 24 настоящего Федерального закона. Целью квалификационного экзамена является проверка знания и навыков применения нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

### **Статья 12. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении риэлторской деятельности**

1. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на оказание риэлторских услуг, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к риэлторской деятельности, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества риэлтора или риэлторов, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении риэлторской деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым риэлтор заключил трудовой договор.

2. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на оказание

риэлторских услуг, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к риэлторской деятельности, также подлежат возмещению в полном объеме за счет страховых выплат по договору страхования ответственности риэлтора в качестве индивидуального предпринимателя или юридического лица, с которым риэлтор заключил трудовой договор.

3. В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегулируемая организация риэлторов обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

заключение предусмотренного статьей 13 настоящего Федерального закона договора обязательного страхования ответственности риэлтора при осуществлении риэлторской деятельности;

формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона.

### **Статья 13. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении риэлторской деятельности**

1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности риэлтора при осуществлении риэлторской деятельности (далее – договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности лица, осуществляющего риэлторскую деятельность (страхователя), по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на оказание риэлторских услуг, и (или) третьим лицам.

2. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) риэлтора в результате нарушения требований профессиональных стандартов, стандартов и правил риэлторской деятельности, установленных саморегулируемой организацией риэлторов, членом которой являлся риэлтор на момент причинения ущерба.

3. Размер страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности риэлтора при осуществлении риэлторской деятельности не может быть менее чем триста тысяч рублей. В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

4. Договор обязательного страхования ответственности заключается лицом, осуществляющим риэлторскую деятельность, на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора

обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

5. Страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления риэлторской деятельности риэлтором, количества предыдущих страховых случаев и иных обстоятельств, влияющих на степень риска причинения ущерба.

6. Договор обязательного страхования ответственности может предусматривать уплату риэлтором страховой премии в рассрочку и сроки уплаты страховых взносов.

7. Датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день уплаты страховой премии (страхового взноса) наличными деньгами страховщику или день перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет страховщика.

8. Договор обязательного страхования ответственности вступает в силу с момента уплаты страхователем первого страхового взноса, если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное.

9. Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией риэлторов, которая вправе устанавливать дополнительные не противоречащие законодательству Российской Федерации требования к договорам обязательного страхования ответственности, заключаемым членами такой саморегулируемой организации.

#### **Статья 14. Саморегулируемые организации**

1. Саморегулируемой организацией в соответствии с настоящим Федеральным законом признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования риэлторской деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики риэлторов, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций и объединяющая на условиях членства риэлторов.

2. Статус саморегулируемой организации приобретается некоммерческой организацией в соответствии с положениями настоящей статьи с даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций.

3. Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций является выполнение ею следующих требований:

объединение в составе этой организации в качестве ее членов не менее пятисот физических лиц, отвечающих требованиям к субъектам риэлторской деятельности;

наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона;

наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;



наличие стандартов и правил риэлторской деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;

наличие официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", соответствующего требованиям Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях".

4. Работники саморегулируемой организации не вправе осуществлять риэлторскую деятельность.

5. Ликвидация и реорганизация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях.

### **Статья 15. Функции, основные права и обязанности саморегулируемой организации**

1. Функциями саморегулируемой организации являются:

разработка и утверждение профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности;

разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики риэлторов;

разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении риэлторской деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями риэлторов;

прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации;

контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

ведение реестра членов саморегулируемой организации и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

организация информационного и методического обеспечения своих членов;

осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций.

2. Саморегулируемая организация вправе:

представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с

международными профессиональными организациями риэлторов;

оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов.

3. Саморегулируемая организация обязана:

соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области риэлторской деятельности и третьими лицами, а также размещать средства компенсационного фонда на условиях и в порядке, которые установлены статьей 21 настоящего Федерального закона;

осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

утвердить в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб внутренние документы саморегулируемой организации, в том числе в части установления мер дисциплинарного воздействия при несоблюдении членом саморегулируемой организации требований, предусмотренных настоящим Федеральным законом, стандартами и правилами риэлторской деятельности, правилами деловой и профессиональной этики;

применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, требованиями к рассмотрению жалоб и внутренними документами саморегулируемой организации, в отношении своих членов;

сообщать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, о возникновении своего несоответствия требованиям, предусмотренным частью третьей статьи 14 настоящего Федерального закона, в течение десяти дней с момента выявления такого несоответствия;

отказать в принятии в члены саморегулируемой организации в случаях, установленных настоящим Федеральным законом;

исключать из членов саморегулируемой организации по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом, за нарушение требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

вести реестр членов саморегулируемой организации и предоставлять доступ к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

разместить на официальном сайте саморегулируемой организации в

информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" реестр членов саморегулируемой организации и другую информацию, предусмотренную Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

организовывать проведение профессиональной переподготовки риэлторов;

представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций, информацию о вступлении в институциональное объединение саморегулируемых организаций и выходе из него в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого вступления или такого выхода;

представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций, сведения о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации и об основаниях внесения таких изменений в срок не более чем пять рабочих дней с даты внесения таких изменений в форме и в порядке, которые установлены уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию риэлторской деятельности;

рассматривать жалобы и дела о нарушении членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, профессиональных стандартов, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

хранить все поступившие в саморегулируемую организацию риэлторов жалобы в течение пяти лет и вести учет жалоб, отвечающих требованиям к рассмотрению жалоб, в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации, с указанием информации о заявителе, члене саморегулируемой организации, в отношении которого поступила жалоба, даты поступления, предмета жалобы, срока и результата рассмотрения жалобы.

## **Статья 16. Профессиональные стандарты и правила риэлторской деятельности, правила деловой и профессиональной этики риэлторов**

1. Институциональным публично-правовым объединением саморегулируемых организаций, созданным и действующим в соответствии со статьей 24 настоящего Федерального закона, утверждаются профессиональные стандарты и правила риэлторской деятельности, правила деловой и профессиональной этики риэлторов, требования которых обязательны для соблюдения всеми членами саморегулируемых организаций, входящих в состав данного институционального публично-правового объединения.

2. Саморегулируемая организация риэлторов вправе принимать обязательные для соблюдения всеми ее членами профессиональные стандарты и правила риэлторской деятельности, правила деловой и профессиональной этики, содержащие требования, дополнительные к требованиям, являющимся обязательными в соответствии с частью первой настоящей статьи.

3. Уполномоченный федеральный орган утверждает стандарты и правила, содержащие обязательные требования к риэлторской деятельности.

**Статья 17. Порядок включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций, ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций и сводного реестра членов саморегулируемых организаций**

1. Некоммерческая организация, удовлетворяющая требованиям части третьей статьи 14 настоящего Федерального закона, вправе подать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, заявление о ее включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций. За включение некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

2. Для включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций некоммерческая организация представляет в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, следующие документы:

заявление о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций с указанием наименования некоммерческой организации, основного государственного регистрационного номера, идентификационного номера налогоплательщика, адреса официального сайта саморегулируемой организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов;

заверенные некоммерческой организацией копии положений о коллегиальном органе управления, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, и о дисциплинарном комитете;

заверенные некоммерческой организацией копии стандартов и правил риэлторской деятельности;

заверенные некоммерческой организацией копии документов, подтверждающих формирование компенсационного фонда в размере, установленном настоящим Федеральным законом;

заверенные некоммерческой организацией копии заявлений ее членов о вступлении в эту организацию, копии для каждого из них квалификационных аттестатов профессионального агента на рынке сделок с недвижимостью или других документов, удостоверяющих профессиональную деятельность на рынке сделок с недвижимостью в соответствии с настоящим Федеральным законом;

заверенная некоммерческой организацией копия реестра членов некоммерческой организации, с указанием идентификационного номера

налогоплательщика и паспортных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, реквизитов паспорта) каждого из ее членов на бумажном и электронном носителях либо в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью некоммерческой организации;

документ об уплате государственной пошлины.

3. Для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций также необходимы следующие документы: засвидетельствованная в нотариальном порядке копия свидетельства о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе;

заверенные некоммерческой организацией копии справок об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления.

4. В случае, если указанные в части третьей настоящей статьи документы не представлены некоммерческой организацией, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, при рассмотрении заявления о включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций запрашивает:

в налоговом органе сведения о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе;

в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, сведения об отсутствии у членов некоммерческой организации неснятой или непогашенной судимости.

5. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, принимает решение о включении или об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций в течение пятнадцати рабочих дней со дня представления заявления о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций и других документов, предусмотренных частью второй настоящей статьи, о чем некоммерческая организация уведомляется в письменной форме в течение трех рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

6. Решение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций может быть принято по следующим основаниям:

некоммерческая организация не соответствует одному из требований, предусмотренных частью 3 статьи 14 настоящего Федерального закона;

некоммерческая организация не представила предусмотренные частью второй настоящей статьи документы, обязанность по представлению которых возложена на некоммерческую организацию или представила документы, содержащие недостоверную информацию;

в налоговом органе отсутствуют сведения о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе.

7. Решение об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций может быть обжаловано этой некоммерческой организацией в суд.

8. Исключение саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций осуществляется уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, в случае, если этой организацией подано заявление о ее исключении из указанного реестра, или в случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации. В иных случаях уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, обращается в суд по месту ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

9. Основанием для обращения в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций является:

выявленное по результатам проверки несоответствие саморегулируемой организации одному из требований, предусмотренных частью третьей статьи 14 настоящего Федерального закона;

невыполнение саморегулируемой организацией риэлторов требований об устранении выявленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, и указанных в предписании нарушений в установленные им сроки.

10. Порядок ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций и перечень включаемых в него сведений устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию риэлторской деятельности.

11. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, осуществляет формирование и ведение единого сводного реестра членов саморегулируемых организаций.

12. Перечень сведений, включаемых в сводный реестр членов саморегулируемых организаций, порядок формирования и ведения сводного реестра членов саморегулируемых организаций и порядок опубликования единого сводного реестра членов саморегулируемых организаций устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию риэлторской деятельности.

## **Статья 18. Членство в саморегулируемой организации и ведение реестра членов саморегулируемой организации**

1. Риэлтор одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации, отвечающей требованиям настоящего Федерального закона.

2. Обязательными условиями членства в саморегулируемой организации являются:

наличие квалификационного аттестата профессионального агента на рынке сделок с недвижимостью или других документов, удостоверяющих профессиональную деятельность на рынке сделок с недвижимостью в соответствии с настоящим Федеральным законом;

отсутствие неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления.

3. Саморегулируемая организация риэлторов при приеме в члены саморегулируемой организации вправе предъявлять иные связанные с осуществлением риэлтором риэлторской деятельности и не противоречащие настоящему Федеральному закону и другим федеральным законам требования.

4. Для вступления в члены саморегулируемой организации физическое лицо представляет:

квалификационный аттестат или другие документы, удостоверяющие профессиональную деятельность на рынке сделок с недвижимостью в соответствии с настоящим Федеральным законом;

справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления;

документы, подтверждающие выполнение требований, установленных частью третьей настоящей статьи.

4. Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации принимает решение о соответствии лица требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

5. Лицо, в отношении которого принято решение о его соответствии требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, считается принятым в члены саморегулируемой организации, и сведения о таком лице вносятся в реестр членов саморегулируемой организации в течение трех дней со дня внесения установленных саморегулируемой организацией риэлторов взносов. Такому лицу в течение десяти дней со дня внесения сведений о нем в реестр членов саморегулируемой организации выдается документ о членстве в саморегулируемой организации.

5. Основанием для отказа в принятии лица в члены саморегулируемой организации являются:

несоответствие лица требованиям настоящей статьи;

несоответствие лица требованиям, утвержденным саморегулируемой организацией риэлторов для вступления в члены саморегулируемой организации;

исключение лица из членов любой из саморегулируемых организаций за нарушение требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации прошло менее чем три года.

Лицо, которому отказано в приеме в члены саморегулируемой организации, вправе обжаловать такой отказ в суде.

6. Членство риэлтора в саморегулируемой организации прекращается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации на

основании:

заявления риэлтора о выходе из членов саморегулируемой организации;  
 утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации решения об исключении лица из членов саморегулируемой организации.

7. Саморегулируемая организация риэлторов не позднее дня, следующего за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации решения о прекращении членства риэлтора в саморегулируемой организации, обязана разместить такое решение на официальном сайте саморегулируемой организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также направить копии такого решения:

лицу, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации;

юридическому лицу, с которым лицо заключило трудовой договор, в случаях, если информация о заключенном трудовом договоре ранее представлялась в саморегулируемую организацию риэлторов;

всем саморегулируемым организациям, внесенным в единый государственный реестр саморегулируемых организаций, и институциональному объединению саморегулируемых организаций в случае утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации решения об исключении лица из членов саморегулируемой организации в связи с нарушением им требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

уполномоченному федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций.

## **Статья 19. Органы саморегулируемой организации**

1. Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов саморегулируемой организации, порядок принятия этими органами решений устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. Общее собрание членов саморегулируемой организации является высшим органом управления саморегулируемой организации, который рассматривает вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

3. Общее собрание членов саморегулируемой организации созывается не реже чем один раз в год в порядке, устанавливаемом уставом.

4. К исключительной компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации относится решение следующих вопросов:

утверждение положения о коллегиальном органе управления саморегулируемой организации, образование коллегиального органа управления саморегулируемой организации, принятие решений о досрочном прекращении



полномочий коллегиального органа управления саморегулируемой организации или о досрочном прекращении полномочий его членов;

утверждение положения о раскрытии информации саморегулируемой организации;

утверждение положения о дисциплинарном комитете, образование дисциплинарного комитета, принятие решений о досрочном прекращении его полномочий или о досрочном прекращении полномочий его членов;

утверждение внутренних документов саморегулируемой организации, устанавливающих также меры дисциплинарного воздействия при несоблюдении членом саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб;

утверждение в порядке и с периодичностью, которые установлены уставом, отчетов коллегиального органа управления саморегулируемой организации и ее исполнительного органа о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности саморегулируемой организации;

утверждение положения о членстве в саморегулируемой организации;

принятие решений о добровольной ликвидации некоммерческой организации и назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии.

5. Порядок проведения общих собраний членов саморегулируемой организации, порядок формирования повестки дня заседаний, определения кворума, условия и порядок проведения голосования определяются саморегулируемой организацией риэлторов самостоятельно в уставе.

6. Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации образуется в составе не менее чем семь человек.

7. К исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации относятся:

утверждение стандартов и правил риэлторской деятельности;

утверждение правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики риэлторов;

принятие в члены саморегулируемой организации, прекращение членства в саморегулируемой организации и в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, приостановление права осуществления риэлторской деятельности, восстановление этого права;

образование комитетов, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации, принятие решений о досрочном прекращении полномочий таких комитетов или о досрочном прекращении полномочий их членов, утверждение положений о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, и положений об иных комитетах;

утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда;

утверждение положения о порядке осуществления контроля за риэлторской деятельностью членов саморегулируемой организации;

иные отнесенные уставом к исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации вопросы.

8. Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления саморегулируемой организации должны составлять лица, не являющиеся членами саморегулируемой организации и (или) их аффилированными лицами.

9. Заседания коллегиального органа управления саморегулируемой организации могут проводиться в форме заочного голосования.

10. Члены коллегиального органа управления саморегулируемой организации не могут быть избраны в состав дисциплинарного комитета.

11. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа саморегулируемой организации, лица, являющиеся членами коллегиального исполнительного органа управления саморегулируемой организации, не вправе:

учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих риэлторскую деятельность, их дочерних и зависимых обществ;

заключать трудовые договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации, а также с их дочерними и зависимыми обществами;

заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры о возмездном оказании услуг, заказчиком по которым выступает член саморегулируемой организации.

12. Для обеспечения своей деятельности саморегулируемая организация риэлторов формирует:

структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, профессиональных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

дисциплинарный комитет;

иные определенные внутренними документами саморегулируемой организации органы и структурные подразделения.

## **Статья 20. Порядок проведения саморегулируемой организацией риэлторов контроля и применения мер дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации**

1. Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации, имеющих высшее образование и сдавших единый

квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

2. Положение о порядке осуществления контроля за деятельностью членов саморегулируемой организации утверждается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации. Указанное положение должно определять порядок проведения плановых и внеплановых проверок членов саморегулируемой организации, порядок взаимодействия структурного подразделения, осуществляющего контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, с членами саморегулируемой организации и другими структурными подразделениями саморегулируемой организации, порядок оформления результатов таких проверок.

3. Ежегодный план проведения проверок членов саморегулируемой организации утверждается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации и доводится до сведения заинтересованных лиц посредством размещения указанного плана на официальном сайте саморегулируемой организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее 15 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

4. Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов. Продолжительность плановой проверки не должна превышать тридцать дней.

5. Основанием для проведения саморегулируемой организацией риэлторов внеплановой проверки является поступившая в саморегулируемую организацию риэлторов жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации нарушают или могут нарушить права заявителя.

Внутренними документами саморегулируемой организации могут быть предусмотрены и иные основания для проведения внеплановой проверки.

6. Член саморегулируемой организации обязан представить для проведения проверки необходимые документы и информацию по запросу саморегулируемой организации в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации.

7. По результатам проведенной проверки составляется акт проверки в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб. О результатах проверки саморегулируемая организация риэлторов сообщает члену саморегулируемой организации и лицу, направившему жалобу, в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение такого сообщения.

8. Продолжительность внеплановой проверки с момента поступления жалобы до даты составления акта проверки не должна превышать тридцать дней.

9. В случае выявления нарушения акт проверки и материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки. Дисциплинарный комитет обязан принять решение по поступившим акту проверки и материалам проверки в течение тридцати дней с даты их поступления.

10. Общий срок рассмотрения жалобы с даты ее поступления в саморегулируемую организацию риэлторов до даты принятия решения дисциплинарным комитетом не может превышать шестьдесят дней.

11. Результаты рассмотрения жалобы, в том числе решения дисциплинарного комитета, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию риэлторов в порядке и в сроки, которые предусмотрены требованиями к рассмотрению жалоб, или оспорены в судебном порядке.

12. Дисциплинарный комитет обязан рассматривать жалобы и сформированные по итогам проведения проверок членов саморегулируемой организации дела о нарушении ее членами требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию риэлторов и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов и о применении в отношении ее членов мер дисциплинарного воздействия (далее – дела о применении мер дисциплинарного воздействия).

13. Процедура рассмотрения жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия, содержание указанных нарушений определяются внутренними документами саморегулируемой организации, которые должны отвечать требованиям к рассмотрению жалоб.

14. При рассмотрении жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия дисциплинарный комитет обязан приглашать на свои заседания лиц, направивших жалобы, по результатам рассмотрения которых формируются дела о применении мер дисциплинарного воздействия, а также членов саморегулируемой организации, в отношении которых рассматриваются дела о применении мер дисциплинарного воздействия. Уведомление указанных лиц осуществляется любым доступным способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта уведомления, не позднее чем за десять дней до дня заседания дисциплинарного комитета.

15. Дисциплинарный комитет вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные в результате проведенной проверки нарушения и устанавливающего сроки их устранения;

вынесение члену саморегулируемой организации предупреждения;

наложение на члена саморегулируемой организации штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации;

рекомендация о приостановлении права осуществления риэлторской

деятельности, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации;

рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации;

иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации меры дисциплинарного воздействия.

16. Основанием для принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде рекомендации об исключении из членов саморегулируемой организации или в виде рекомендации о приостановлении права осуществления риэлторской деятельности является:

невыполнение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные нарушения в установленные сроки после применения меры дисциплинарного воздействия, повлекшей за собой приостановление права осуществления риэлторской деятельности;

неоднократное нарушение в течение периода проведения плановой или внеплановой проверки требований настоящего Федерального закона, а также внутренних документов саморегулируемой организации о представлении саморегулируемой организации информации и документов, необходимых для проведения плановой или внеплановой проверки;

выявление факта представления для приема в члены саморегулируемой организации подложных документов;

осуществление риэлторской деятельности в период приостановления права ее осуществления;

несоблюдение членом саморегулируемой организации требований статьи 19 настоящего Федерального закона;

применение более двух раз в течение календарного года в отношении члена саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия за нарушение им требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию риэлторов и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации.

17. Решения, предусмотренные абзацами вторым - пятым и девятым части 16 настоящей статьи, вступают в силу с момента их принятия дисциплинарным комитетом. Решение, предусмотренное абзацем шестым части 16 настоящей статьи, может быть принято не менее чем семьюдесятью пятью процентами голосов членов дисциплинарного комитета, присутствующих на его заседании, и вступает в силу с момента его утверждения общим собранием членов саморегулируемой организации. Решение, предусмотренное абзацами пятым, седьмым и восьмым части четвертой настоящей статьи, может быть принято не менее чем семьюдесятью пятью процентами голосов членов дисциплинарного комитета, присутствующих на его заседании, и вступает в силу с момента его утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации.

18. В течение двух рабочих дней со дня принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия к члену саморегулируемой организации саморегулируемая организация риэлторов направляет копии такого решения члену саморегулируемой организации и лицу, направившему жалобу, по которой принято такое решение.

19. Решения дисциплинарного комитета могут быть обжалованы членами саморегулируемой организации в коллегиальный орган управления саморегулируемой организации в сроки, установленные требованиями к рассмотрению жалоб.

20. Решения коллегиального органа управления саморегулируемой организации об утверждении или отклонении рекомендации дисциплинарного комитета об исключении лица из членов саморегулируемой организации, о приостановлении права осуществления риэлторской деятельности могут быть оспорены заинтересованными лицами в суде.

21. Денежные средства, полученные саморегулируемой организацией риэлторов в результате наложения на члена саморегулируемой организации штрафа в соответствии с настоящей статьей, подлежат зачислению в компенсационный фонд саморегулируемой организации.

### **Статья 21. Компенсационный фонд саморегулируемой организации**

1. Компенсационным фондом саморегулируемой организации (далее – компенсационный фонд) является обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации на праве собственности и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов.

2. Каждым членом саморегулируемой организации должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей. Не допускается освобождение члена саморегулируемой организации от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд, в том числе зачет его требований к саморегулируемой организации.

3. Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением суда или признанный страховщиком факт наступления страхового случая по договору обязательного страхования ответственности.

4. Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации, институциональному публично-правовому объединению саморегулируемых организаций в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации, только в случае совпадения следующих условий:

для возмещения ущерба, причиненного риэлтором, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;

риэлтор отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

5. Требование о возмещении ущерба за счет компенсационного фонда может

быть предъявлено к саморегулируемой организации, членом которой является или являлся риэлтор на момент причинения ущерба, институциональному публично-правовому объединению саморегулируемых организаций в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации, членом которой являлся риэлтор на момент причинения ущерба.

6. Не допускается осуществление выплат за счет компенсационного фонда (в том числе возврат членам саморегулируемой организации их взносов), за исключением выплат, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

7. На компенсационный фонд не может быть обращено взыскание по обязательствам саморегулируемой организации, а также по обязательствам членов саморегулируемой организации, если возникновение таких обязательств не связано с осуществлением регулируемого ею вида деятельности.

8. Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному риэлтору по одному страховому случаю не может превышать пяти миллионов рублей.

9. В случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации, и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций имущество, составляющее компенсационный фонд такой организации, подлежит передаче институциональному публично-правовому объединению саморегулируемых организаций. К порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации, переданных институциональному публично-правовому объединению саморегулируемых организаций, предъявляются требования, аналогичные требованиям, предъявляемым к порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации.

10. Имущество, составляющее компенсационный фонд саморегулируемой организации и переданное институциональному публично-правовому объединению саморегулируемых организаций, по истечении четырех лет с даты ликвидации саморегулируемой организации и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций подлежит возврату в денежной форме лицам, являвшимся членами такой саморегулируемой организации, в размере, не превышающем размера их взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию риэлторской деятельности.

11. Условия и порядок размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации устанавливается федеральным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации осуществлять правовое регулирование финансового рынка Российской Федерации.

## **Статья 22. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций**

1. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным

федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций. Порядок осуществления надзора за деятельностью саморегулируемых организаций устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию риэлторской деятельности.

2. Плановая проверка деятельности саморегулируемой организации проводится один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций.

3. Решение о проведении внеплановой проверки деятельности саморегулируемой организации принимается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, на основании заявлений юридических лиц, физических лиц, федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении саморегулируемой организацией риэлторов настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

4. В ходе проведения проверки деятельности саморегулируемой организации уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, вправе запрашивать у специализированного депозитария, заключившего депозитарный договор с саморегулируемой организацией риэлторов, информацию о денежной оценке ее компенсационного фонда.

5. О своем решении, принятом на основании материалов проведения проверки, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, извещает саморегулируемую организацию риэлторов в письменной форме в срок не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

6. В случае выявления нарушения требований, установленных частью третьей статьи 14 настоящего Федерального закона, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, обращается в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

7. В случае выявления иных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, направляет в саморегулируемую организацию риэлторов предписание об устранении в разумные сроки выявленных нарушений.

8. Предписание уполномоченного федерального органа, осуществляющего



функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, об устранении выявленных нарушений может быть обжаловано саморегулируемой организацией риэлторов в суде.

9. В случае невыполнения в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, обращается в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

10. Саморегулируемая организация риэлторов, выявившая свое несоответствие требованиям части третьей статьи 14 настоящего Федерального закона, вправе направить в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, в письменной форме заявление о выявленном несоответствии с его описанием, указанием сведений о дате его возникновения и о принимаемых и (или) планируемых саморегулируемой организацией риэлторов мерах по его устранению.

11. В течение двух месяцев после получения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, заявления о выявленном несоответствии саморегулируемая организация риэлторов не может быть исключена из единого государственного реестра саморегулируемых организаций по указанному в заявлении основанию. В случае, если по истечении указанного срока саморегулируемая организация риэлторов не представит в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, доказательство устранения выявленного несоответствия, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, обращается в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

12. Саморегулируемая организация риэлторов считается исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций с даты вступления в силу решения суда о ее исключении из указанного реестра.

13. Риэлторы, состоявшие членами саморегулируемой организации, исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций, вправе вступить в иные саморегулируемые организации риэлторов.

14. В течение трех месяцев с даты исключения саморегулируемой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций риэлторы, состоявшие ее членами и не вступившие в другие саморегулируемые организации риэлторов, вправе осуществлять риэлторскую деятельность только по договорам, заключенным до даты исключения саморегулируемой организации

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций.

**Статья 23. Институциональные публично-правовые объединения саморегулируемых организаций, иные объединения саморегулируемых организаций**

1. В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению риэлторской деятельности, выработки единой позиции риэлторов по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области риэлторской деятельности саморегулируемые организации риэлторов создают институциональные публично-правовые объединения саморегулируемых организаций (далее – институциональные объединения риэлторов). Саморегулируемые организации риэлторов вправе создавать иные объединения саморегулируемых организаций с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

2. Институциональным объединением риэлторов признается некоммерческая организация, которая создана саморегулируемыми организациями риэлторов, зарегистрирована уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, и членами которой являются саморегулируемые организации риэлторов, включенных в единый государственный реестр саморегулируемых организаций и объединяющие более чем двадцать пять процентов риэлторов, включенных в сводный реестр членов саморегулируемых организаций, право осуществления риэлторской деятельности которых не приостановлено.

3. Каждая из саморегулируемых организаций обязана являться членом одного из институциональных объединений риэлторов. Институциональное объединение риэлторов не вправе отказать в приеме в свои члены саморегулируемой организации.

4. Некоммерческая организация, соответствующая требованиям части второй настоящей статьи, подлежит регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций в качестве институционального объединения риэлторов по истечении трех рабочих дней с даты представления в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций,

следующих документов:

заявление о регистрации в качестве институционального объединения риэлторов;

надлежащим образом заверенные копии учредительных документов;

заверенные некоммерческой организацией копии заявлений о вступлении в некоммерческую организацию всех ее членов.

5. Основными функциями институционального объединения риэлторов являются:

разработка и утверждение профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности, правил деловой и профессиональной этики риэлторов;

аккредитация организаций, осуществляющих профессиональную аттестацию риэлторов, и контроль деятельности данных организаций;

обсуждение вопросов государственной политики в области риэлторской деятельности;

представление интересов саморегулируемых организаций в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;

формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области риэлторской деятельности, о совершенствовании правового и экономического регулирования риэлторской деятельности;

защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций;

рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлторской деятельности и предоставление рекомендаций об их утверждении;

рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на саморегулируемые организации риэлторов от потребителей услуг в области риэлторской деятельности и риэлторов;

размещение средств компенсационного фонда, переданных публично-правовой корпорации риэлторов, в случае, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона;

возврат имущества, составляющего компенсационный фонд и переданного институциональному объединению риэлторов, в случае, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.

6. Высшим органом управления институционального объединения риэлторов является общее собрание членов институционального объединения риэлторов. Общее собрание членов институционального объединения риэлторов созывается не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов институционального объединения риэлторов может быть созвано по инициативе не менее одной трети саморегулируемых организаций, являющихся его членами.

7. Саморегулируемая организация – член институционального объединения

риэлторов имеет на общем собрании ее членов число голосов, равное количеству членов соответствующей саморегулируемой организации. Решения общего собрания членов институционального объединения риэлторов являются действительными при условии, что в нем приняли участие представители саморегулируемых организаций, члены которых в совокупности составляют не менее чем пятьдесят процентов от общего числа членов всех саморегулируемых организаций, входящих в данное институциональное объединение. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовали участники собрания, имеющие в совокупности не менее чем две трети голосов от общего числа голосов, которые имеют участники собрания.

8. Размеры вступительного взноса, членских и иных взносов членов институционального объединения риэлторов устанавливаются в размере, пропорциональном количеству членов соответствующих саморегулируемых организаций.

9. Саморегулируемые организации – члены институционального объединения риэлторов имеют равные права на участие в деятельности публично-правовой корпорации, за исключением различия в количестве голосов на общем собрании ее членов, установленного частью 7 настоящей статьи.

10. К компетенции общего собрания членов институционального объединения риэлторов относятся:

изменение устава институционального объединения риэлторов;

определение приоритетных направлений деятельности институционального объединения риэлторов, принципов формирования и использования его имущества;

образование исполнительных органов институционального объединения риэлторов, определение срока их полномочий, досрочное прекращение их полномочий;

создание филиалов и открытие представительств институционального объединения риэлторов;

участие в других организациях;

реорганизация и ликвидация институционального объединения риэлторов;

формирование постоянно действующего коллегиального органа управления институционального объединения риэлторов (далее – коллегиальный орган управления), в том числе избрание председателя коллегиального органа управления, членов коллегиального органа управления, принятие решений о досрочном прекращении полномочий председателя коллегиального органа управления, членов коллегиального органа управления;

утверждение положения о коллегиальном органе управления, устанавливающего также права и обязанности председателя и иных членов этого органа, функции коллегиального органа управления;

утверждение положений о членстве, об общем собрании членов институционального объединения риэлторов, исполнительном органе институционального объединения саморегулируемых организаций;

утверждение размеров вступительного взноса, членских и иных взносов;

утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда, переданного институциональному объединению риэлторов, в случае, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона;

утверждение аудитора институционального объединения риэлторов и размера оплаты его услуг;

утверждение годового отчета институционального объединения риэлторов, отчета исполнительного директора о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности институционального объединения риэлторов, бухгалтерской (финансовой) отчетности институционального объединения риэлторов, сметы доходов и расходов институционального объединения риэлторов;

образование иных органов институционального объединения риэлторов и прекращение полномочий соответствующих органов или полномочий их членов, утверждение положений об этих органах, определение кадровой политики, в том числе условий и принципов оплаты труда работников институционального объединения риэлторов;

иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставными документами институционального объединения риэлторов.

11. Председатель коллегиального органа управления и члены коллегиального органа управления избираются решением общего собрания членов институционального объединения риэлторов сроком на два года.

12. Одно и то же лицо не может занимать должность председателя коллегиального органа управления более двух раз подряд. Председателем коллегиального органа управления не могут быть представители федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

13. Заседания коллегиального органа управления институционального объединения риэлторов созываются председателем коллегиального органа управления. Заседания коллегиального органа управления институционального объединения саморегулируемых организаций могут быть созваны по инициативе не менее одной трети членов коллегиального органа управления. Решение коллегиального органа управления считается принятым, если за него проголосовали не менее чем две трети участников заседания и при этом в заседании участвовали не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов коллегиального органа управления.

14. Каждый член коллегиального органа управления имеет один голос. В

случае равенства голосов при принятии решений этим органом управления голос председателя коллегиального органа управления институционального объединения саморегулируемых организаций является решающим.

15. Единоличный и (или) коллегиальный исполнительный орган институционального объединения риэлторов избираются общим собранием членов институционального объединения риэлторов на срок до четырех лет. Размеры вознаграждений и компенсаций лицам, входящим в состав исполнительного органа институционального объединения риэлторов, устанавливаются решением общего собрания членов институционального объединения риэлторов.

16. Лица, входящие в состав исполнительного органа институционального объединения риэлторов, не вправе:

быть избранными в состав коллегиального органа управления институционального объединения риэлторов;

приобретать ценные бумаги, эмитентами которых или должниками по которым являются участники институционального объединения саморегулируемых организаций и их члены, их дочерние и зависимые общества;

заключать с участниками институционального объединения саморегулируемых организаций и их членами любые договоры имущественного страхования, кредитные договоры, соглашения о поручительстве;

осуществлять риэлторскую деятельность;

учреждать юридические лица, осуществляющие риэлторскую деятельность, становиться участниками таких юридических лиц;

являться членами органов управления участников институционального объединения риэлторов и юридических лиц, осуществляющих риэлторскую деятельность, работниками, состоящими в штате указанных организаций.

17. Институциональное объединение риэлторов обязано иметь в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" официальный сайт, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат институциональному объединению саморегулируемых организаций (далее - официальный сайт институционального объединения саморегулируемых организаций).

18. Институциональное объединение риэлторов обязано разместить на своем официальном сайте:

полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, место нахождения, номера контактных телефонов и адрес электронной почты, полные и (в случае, если имеются) сокращенные наименования некоммерческих организаций, членом которых является институциональное объединение риэлторов, места их нахождения, номера контактных телефонов и адреса электронной почты;

государственный регистрационный номер, присвоенный при государственной регистрации юридического лица, зарегистрированного в качестве институционального объединения риэлторов, идентификационный номер налогоплательщика;

состав членов институционального объединения риэлторов;

уведомление о созыве общего собрания членов институционального объединения риэлторов с указанием даты, места и времени его проведения не позднее чем за десять рабочих дней до даты его проведения;

протоколы заседаний органов управления, рабочих групп и иных структурных подразделений институционального объединения риэлторов, решения единоличного исполнительного органа управления институционального объединения риэлторов;

годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность институционального объединения риэлторов и аудиторское заключение в отношении указанной отчетности;

смету доходов и расходов институционального объединения риэлторов;

учредительные документы институционального объединения риэлторов;

информацию о структуре, компетенции, персональном составе коллегиального органа управления, единоличного исполнительного органа управления, комитетов, комиссий, рабочих групп и иных структурных подразделений институционального объединения риэлторов;

информацию о третейских судах, созданных при институциональном объединении риэлторов;

информацию об участии институционального объединения риэлторов в судебных процессах с указанием номеров дел, наименований судов, предметов исков, решений судов;

информацию о ходе и результатах предварительной экспертизы нормативных правовых актов и рассмотрения проектов нормативных правовых актов, в проведении которых институциональное объединение риэлторов принимало участие;

информацию о выставках, семинарах, конференциях, совещаниях и других мероприятиях, проводимых институциональным объединением риэлторов;

информацию о взаимодействии с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью институционального объединения риэлторов (официальные письма, обращения, мероприятия);

иную информацию, размещение которой на официальном сайте институционального объединения риэлторов предусмотрено его внутренними документами.

19. Институциональное объединение риэлторов обязано разместить на своем

официальном сайте все изменения, внесенные в документы, или изменение информации, определенной частью двадцать третьей настоящей статьи, не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли либо стали известны институциональному объединению риэлторов, если иной срок не предусмотрен уставом институционального объединения риэлторов.

20. При поступлении от институционального объединения риэлторов заявления о прекращении регистрации или при выявлении уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций, несоответствия институционального объединения риэлторов требованиям части второй настоящей статьи указанный федеральный орган прекращает регистрацию институционального объединения риэлторов, о чем вносит соответствующие сведения в государственный реестр в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты поступления заявления о прекращении регистрации или выявления указанного несоответствия.

21. В случае прекращения регистрации некоммерческой организации в качестве институционального объединения риэлторов имущество, составлявшее компенсационный фонд саморегулируемой организации и переданное институциональному объединению риэлторов в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона, подлежит внесению в депозит нотариуса.

22. Институциональное объединение риэлторов не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и иную приносящую доход деятельность.

#### **Статья 24. Заключительные положения**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу через сто восемьдесят дней после дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу.

2. Гражданско-правовые договоры на оказание услуг для нужд заказчиков, заключенные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, сохраняют свою силу.

3. Статьи 10, 13, 16 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении одного года после дня его официального опубликования.

4. До истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона Правительство Российской Федерации определяет федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственное регулирование риэлторской деятельности и деятельности саморегулируемых организаций, функции по надзору за деятельностью на рынке сделок с недвижимостью.



5. До истечения ста восьмидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона уполномоченный федеральный орган обязан утвердить:

1) порядок ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций и единого сводного реестра риэлторов;

2) состав и требования к содержанию документов, удостоверяющих профессиональную деятельность на рынке сделок с недвижимостью, которые могут быть предъявлены при приеме в члены саморегулируемой организации взамен квалификационного аттестата;

3) порядок профессиональной аттестации риэлторов, применяемый до формирования институциональных объединений;

4) стандарты и правила, содержащие обязательные требования к риэлторской деятельности, исходя из предложений, поступивших от саморегулируемых организаций и других профессиональных объединений риэлторов.

6. В течение двух лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона профессиональные агенты на рынке сделок с недвижимостью обязаны получить квалификационные аттестаты, выдаваемые в соответствии с нормами настоящего Федерального закона.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О посреднической (агентской)**  
**деятельности на рынке сделок с недвижимостью»**

Проект федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» (далее – Законопроект) направлен на установление основ правового регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации. Оказание организационных и информационных услуг на рынке сделок с недвижимостью является широко востребованной сферой предпринимательской деятельности. По оценкам специалистов, в Российской Федерации такой деятельностью занято свыше 500 тысяч физических и юридических лиц, определяющих свою профессию как «риэлтор» или «агент по недвижимости». На основе общих норм гражданского права сформировалась достаточно устойчивая система оказания услуг при подготовке и проведении сделок с недвижимостью. Вместе с тем отсутствие специальных правовых норм в сфере риэлторской деятельности приводит к серьезным рискам потребителей услуг, связанным с недостатком профессионализма и недобросовестностью определенной части агентов по недвижимости, а также отсутствием эффективных мер контроля и ответственности. В частности, применяемая система сертификации услуг на рынке недвижимости в силу ее добровольного характера не обеспечивает снижение рисков потребителей. Отсутствует обеспечение имущественной ответственности при оказании риэлторских услуг. Отсутствие единых норм оказания услуг на рынке сделок с недвижимостью создает условия для деятельности недобросовестных участников рынка риэлторской деятельности, повышения в обществе социальной напряженности в связи с фактами незаконных операций с имуществом граждан и юридических лиц. Так же в ходе установления правоохранительными органами преступлений в сфере недвижимости, зачастую отсутствует возможность восстановления имущественных прав обманутых граждан и юридических лиц, в связи с невозможностью взыскания в гражданском процессе убытков с виновных лиц. Наличие специальных средств защиты граждан и юридических лиц, а именно: обязательное страхование риэлторской деятельности и наличие компенсационного фонда поможет установить дополнительные гарантии для физических и юридических лиц.

В основе Законопроекта лежит модель саморегулирования профессиональной деятельности, дополненная установлением имущественной ответственности субъектов предпринимательской

деятельности и некоторыми административно-правовыми нормами. В рамках используемой модели к профессиональным агентам на рынке сделок с недвижимостью (риэлторам) предъявляется требование о членстве в одной из саморегулируемых организаций, объединяющих субъектов соответствующего вида профессиональной деятельности. Ведение риэлторской деятельности в качестве предпринимательской может быть организовано в форме деятельности риэлтора как физического лица и/или индивидуального предпринимателя, либо в форме юридического лица, с которым риэлтор заключил трудовой договор.

Основной объем обеспечения имущественной ответственности риэлтора образован за счет страховых выплат по договору обязательного страхования, который должен быть заключен лицом, осуществляющим риэлторскую деятельность. Солидарная ответственность за нарушение риэлтором норм профессиональной деятельности возлагается на саморегулируемую организацию, членом которой он является, однако размер выплат из компенсационного фонда по одному случаю ограничен и имеет значение дополнительного обеспечения.

Нормы профессиональной деятельности риэлторов, помимо общих требований, устанавливаемых законом, содержатся в профессиональных стандартах и правилах риэлторской деятельности, правилах деловой и профессиональной этики риэлторов.

Основные нормы таких стандартов и правил утверждаются институциональным публично-правовым объединением, создаваемым на основе обязательного членства саморегулируемых организаций риэлторов.

В отличие от предусмотренных в настоящее время в некоторых сферах национальных объединений, создаваемых на основе обязательного членства саморегулируемых организаций, указанное объединение риэлторов не обязательно должно включать все саморегулируемые организации риэлторов. Как показывает практика, отсутствие альтернативы национальному объединению с обязательным членством приводит к перерождению такого объединения в самодовлеющую бюрократическую структуру. Вместе с тем саморегулирование профессиональной деятельности неизбежно требует формирование сильных корпоративных организаций общероссийского масштаба. Оптимальным является наличие двух таких конкурирующих общероссийских профессиональных корпораций. Каждая из таких корпораций должна объединять не менее чем 25% саморегулируемых организаций данной сферы деятельности. При этом оптимальная численность саморегулируемой организации, позволяющая

эффективно реализовать контроль профессиональной деятельности и другие ее функции, составляет от 500 до 1500 членов.

Саморегулируемая организация вправе принимать обязательные для соблюдения всеми ее членами профессиональные стандарты и правила риэлторской деятельности, правила деловой и профессиональной этики. Обязательным условием членства в саморегулируемой организации риэлторов является наличие высшего юридического образования и (или) стажа работы на рынке сделок с недвижимостью.

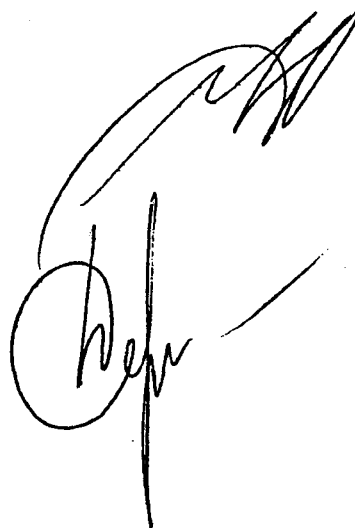
Обязательным условием членства в саморегулируемой организации риэлторов является наличие квалификационного аттестата профессионального агента на рынке сделок с недвижимостью. Аттестация с целью получения квалификационного аттестата осуществляется в форме квалификационного экзамена, проводимого квалификационной комиссией организации, аккредитованной институциональным объединением риэлторов. Целью квалификационного экзамена является проверка знания и навыков применения нормативных правовых актов Российской Федерации в области риэлтерской деятельности, профессиональных стандартов и правил риэлтерской деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

Законопроектом предлагается размещать средства компенсационного фонда саморегулируемой организации в банках, перечень которых утверждается органом уполномоченным правительством Российской Федерации. Так же уполномоченный орган определяет список аккредитованных страховых компаний, обладающих правом страховать деятельность членов саморегулируемой организации.

Отдельный блок вопросов, подлежащих регулированию в рамках законодательства о риэлторской деятельности, составляют административно-правовые отношения, возникающие в связи с оказанием организационных и информационных услуг на рынке сделок с недвижимостью. Одним из административно-правовых ограничений является запрет деятельности на рынке сделок с недвижимостью агентов, не являющихся членами саморегулируемых организаций риэлторов. Другое административно-правовое ограничение должно быть установлено в отношении порядка распространения информации об объектах недвижимости, в частности, соответствующих публикаций в средствах массовой информации. Информация об объекте недвижимости может публиковаться риэлтором только при условии осуществления своей деятельности в соответствии с требованиями закона к ведению им

профессионально-предпринимательской деятельности. Помимо этого, информация об объекте недвижимости может публиковаться собственником объекта при условии предъявления соответствующих правоустанавливающих документов. При этом взимание средством массовой информации, либо иным лицом платы за получение контактных данных собственника объекта недвижимости должно рассматриваться как осуществление посреднической деятельности на рынке сделок с недвижимостью, что в случае нарушения требований закона к риэлторской деятельности влечет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.


Стоит отметить, что риэлтерская деятельность подпадает под действия Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма". Однако, большая часть сделок с недвижимым имуществом не находится в поле действия указанного закона из-за деятельности нелегальных посредников (по оценкам экспертов в разных регионах РФ рынок нелегальных риэлторских услуг, осуществляемых физическими лицами, составляет до 60 процентов от объемов совершаемых на рынке недвижимости сделок). Принятие федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» позволит максимально применять положения Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", касающиеся сделок с недвижимым имуществом.



## ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту Федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью»

Принятие проекта Федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» не приведет к дополнительным расходам либо выпадающим доходам бюджетной системы РФ.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью»**

Принятие Федерального закона «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия федеральных законов, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.





**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

« 27 » апреля 20 16 г.

№ 2907П-П13

МОСКВА

Депутату Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

Д.В.Ушакову

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

На № УДВ-4/2 от 13 января 2016 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект федерального закона "О посреднической  
(агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью",  
вносимый в Государственную Думу депутатом  
Государственной Думы Д.В.Ушаковым**

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации в Правительстве Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона с учетом представленного финансово-экономического обоснования.

Законопроектом предусматривается установление основ правового регулирования риэлторской деятельности в Российской Федерации, установление режима обязательного участия субъектов профессиональной деятельности по оказанию услуг на рынке сделок с недвижимостью (риэлторов) в саморегулируемых организациях. Законопроектом также предусматривается обязательная аттестация риэлторов.

Однако введение обязательного членства в саморегулируемых организациях в отдельных отраслях экономики представляется возможным, когда существует и доказана объективная необходимость изменения модели регулирования профессиональной или предпринимательской деятельности, имеются основания для принятия отраслью модели обязательного саморегулирования, а деятельность субъекта профессиональной или

5431



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 23.04.2016 Время 10:36  
№1057971-6: 1.1

26031709.doc





предпринимательской деятельности характеризуется высокой степенью потенциальной опасности нанесения при ее осуществлении ущерба правам, законным интересам, жизни или здоровью граждан.

Указанная позиция отражена также в Концепции совершенствования механизмов саморегулирования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2015 г. № 2776-р, в которой содержатся основные подходы к использованию регуляторного механизма саморегулируемых организаций, а также к регулированию деятельности саморегулируемых организаций.

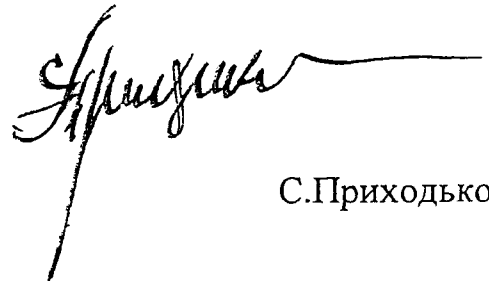
Необходимо отметить, что деятельность риэлторов в настоящее время достаточно подробно регламентирована в рамках гражданского законодательства Российской Федерации нормами, регулирующими договоры агентирования, поручения и возмездного оказания услуг.

Законопроектом не определяется правовая специфика риэлторской деятельности, не устанавливаются квалификационные требования к соискателю квалификационного аттестата профессионального агента на рынке сделок с недвижимостью и порядок проведения такой профессиональной аттестации. Полномочиями по утверждению профессиональных стандартов и правил риэлторской деятельности наделяются одновременно саморегулируемая организация, институциональное публично-правовое объединение саморегулируемых организаций и уполномоченный федеральный орган. При этом содержащееся в законопроекте понятие "институциональное публично-правовое объединение саморегулируемых объединений" в законодательстве Российской Федерации отсутствует и законопроектом не определено.

Ряд положений законопроекта дублируют нормы Федерального закона "О саморегулируемых организациях", не устанавливая при этом каких-либо особенностей.

На основании изложенного Правительство Российской Федерации не поддерживает представленный законопроект.

Заместитель Председателя  
Правительства Российской Федерации -  
Руководитель Аппарата Правительства  
Российской Федерации



С.Приходько