

РИЭЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 23 ноября 1996 г. N 1407

1. Настоящее Положение определяет порядок и условия выдачи юридическим лицам независимо от их организационно - правовой формы, а также физическим лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальным предпринимателям), лицензий на осуществление риэлторской деятельности.

2. Под риэлторской деятельностью в настоящем Положении понимается осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско - правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Услуги по оценке недвижимости не являются риэлторской деятельностью.

3. Действие настоящего Положения не распространяется:

на должностных лиц органов исполнительной власти, участвующих в продаже недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации;

на лиц, организующих продажу недвижимости в соответствии с решениями органов исполнительной власти, органов местного самоуправления или судов.

4. Лицензирование риэлторской деятельности осуществляют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, определяемые полномочными органами государственной власти субъектов Российской Федерации (далее именуются - лицензионные органы).

5. Для получения лицензии заявитель представляет в лицензионный орган:

а) заявление о выдаче лицензии с указанием:

• для юридических лиц - наименования и организационно - правовой формы, юридического адреса, номера расчетного счета и соответствующего банка;

• для индивидуальных предпринимателей - фамилии, имени, отчества, паспортных данных (серия, номер, кем и когда выдан), места жительства;

• вида деятельности;

• срока действия лицензии;

б) копии учредительных документов (если они не заверены нотариусом - с предъявлением оригиналов);

в) копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

г) справку налогового органа о постановке на учет или свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя со штампом налогового органа;

д) сведения о ранее полученных лицензиях на право осуществления риэлторской деятельности;

е) сведения, подтверждающие наличие у специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность, знаний и опыта работы в такой области в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными в установленном порядке Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом;

ж) документ, подтверждающий оплату рассмотрения заявления.

Указанные документы принимаются по описи и регистрируются лицензионным органом. Один экземпляр описи выдается заявителю, а второй остается в лицензионном органе.

Требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных настоящим Положением, запрещается.

6. Рассмотрение заявления о выдаче лицензии производится за плату в размере 3 минимальных размеров оплаты труда.

7. Решение о выдаче или об отказе в выдаче лицензии принимается в течение 30 дней со дня получения заявления со всеми необходимыми документами.

В случае необходимости проведения дополнительной, в том числе независимой, экспертизы решение принимается в 15-дневный срок после получения экспертного заключения, но не позднее 60 дней со дня подачи заявления со всеми необходимыми документами.

В отдельных случаях, в зависимости от сложности и объема подлежащих экспертизе материалов, руководителем лицензионного органа срок принятия решения о выдаче или об отказе в выдаче лицензии может быть дополнительно продлен до 30 дней.

8. За выдачу лицензии взимается плата в размере 100 минимальных размеров оплаты труда.

Лицензия выдается после представления документа, подтверждающего оплату выдачи лицензии.

Плата за рассмотрение заявления и за выдачу лицензии поступает в доход бюджета, за счет средств которого содержится лицензионный орган.

9. Бланки лицензий имеют степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, учетную серию, номер и являются документами строгой отчетности. Приобретение, учет и хранение бланков лицензий возлагаются на лицензионный орган.

10. В лицензии на право осуществления риэлторской деятельности указываются:

- наименование органа, выдавшего лицензию;
- для юридических лиц - наименование и юридический адрес;
- для индивидуальных предпринимателей - фамилия, имя, отчество, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства;
- вид деятельности, на осуществление которой выдается лицензия;
- условия осуществления риэлторской деятельности;
- срок действия лицензии;
- регистрационный номер лицензии;
- дата и место выдачи лицензии.

11. Лицензионный орган ведет реестр выданных, зарегистрированных, приостановленных и аннулированных лицензий. Обязательному включению в реестр подлежат:

- сведения, указанные в выданных лицензиях;
- сведения о продлении, приостановлении и аннулировании лицензий с указанием даты соответствующего решения лицензионного органа;
- сведения о регистрации лицензий, выданных лицензионными органами иных субъектов Российской Федерации.

В лицензии делается отметка о занесении ее в указанный реестр. Заинтересованные лица могут ознакомиться с реестром.

12. Ведение сводного реестра всех лицензий на осуществление риэлторской деятельности возлагается на Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом. Лицензионные органы ежемесячно представляют в этот Комитет информацию по установленной форме о выданных, зарегистрированных, приостановленных и аннулированных лицензиях.

13. Передача лицензии другому лицу запрещается.

14. Основанием для отказа в выдаче лицензии является:

- наличие в документах, представленных заявителем, недостоверной или искаженной информации;
- отрицательное экспертное заключение, установившее невыполнение условий, необходимых для осуществления риэлторской деятельности.

Уведомление об отказе в выдаче лицензии представляется лицензионным органом заявителю в письменном виде в 3-дневный срок после принятия соответствующего решения с указанием причин отказа.

15. Лицензия выдается на 3 года и может быть продлена в порядке, установленном для ее получения. Лицензия может выдаваться на срок до 3 лет только по заявлению лица, обратившегося за ее получением.

16. Лицензия подписывается руководителем лицензионного органа (в его отсутствие - заместителем руководителя) и заверяется печатью этого органа.

17. Лицензия на право осуществления риэлторской деятельности, выданная лицензионным органом в соответствии с настоящим Положением, дей-

ствительна на всей территории Российской Федерации.

Риэлторская деятельность на основании лицензии, выданной лицензионным органом субъекта Российской Федерации, на территории иных субъектов Российской Федерации может осуществляться после регистрации такой лицензии в соответствующих лицензионных органах этих субъектов Российской Федерации.

Регистрация лицензии производится в течение 30 дней по предъявлении оригинала лицензии с проверкой при необходимости указанных в лицензии данных и условий осуществления риэлторской деятельности.

Сведения о регистрации лицензии на территории иных субъектов Российской Федерации отражаются в лицензии.

18. Владелец лицензии обязан:

в случае реорганизации, изменения наименования юридического лица, изменения паспортных данных физического лица, утраты лицензии в 15-дневный срок подать в лицензионный орган, выдавший лицензию, заявление о переоформлении лицензии. Переоформление лицензии производится в порядке, установленном для ее получения. До переоформления лицензии ее владелец осуществляет деятельность на основании ранее выданной лицензии, а в случае утраты лицензии на основании временного разрешения, выдаваемого лицензионным органом;

информировать заинтересованное лицо о нормативных правовых актах, регулирующих отношения в сфере недвижимости.

19. Владелец лицензии не вправе выступать в качестве оценщика недвижимости при осуществлении сделок, в которых он участвует в качестве риэлтора.

20. Лицензионный орган вправе приостановить действие лицензии или аннулировать ее по следующим основаниям:

- представление владельцем лицензии соответствующего заявления;
- обнаружение недостоверных данных в документах, представленных для получения лицензии;
- нарушение владельцем лицензии условий действия лицензии;
- невыполнение владельцем лицензии предписаний или распоряжений государственных органов или приостановление ими в соответствии с законодательством Российской Федерации деятельности индивидуального предпринимателя или юридического лица, осуществляющих риэлторскую деятельность.

При ликвидации юридического лица или прекращения действия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя лицензия теряет юридическую силу и подлежит возврату выдавшему ее органу.

Решение о приостановлении действия или об аннулировании лицензии доводится лицензионным органом до владельца лицензии в письменном виде в течение 3 дней после принятия соответствующего

решения. Об указанном решении в этот же срок сообщается Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом и органам Государственной налоговой службы Российской Федерации, а также лицензионным органам других субъектов Российской Федерации, зарегистрировавшим данную лицензию.

Лицензионные органы субъектов Российской Федерации приостанавливают в установленном порядке действие на их территории лицензий, выданных лицензионными органами иных субъектов Российской Федерации, также, если:

- лицензия не зарегистрирована на данной территории;
- владельцем лицензии не выполняются требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления риэлторской деятельности на данной территории.

Лицензионный орган субъекта Российской Федерации, приостановивший действие лицензии, в 3-дневный срок со дня принятия решения о приостановлении действия лицензии в письменной форме информирует об этом лицензионный орган субъекта Российской Федерации, выдавший лицензию, органы Государственной налоговой службы Российской Федерации и владельца лицензии, а также лицензионные органы других субъектов Российской Федерации, зарегистрировавшие данную лицензию.

21. Действие лицензии может быть возобновлено в случае изменения обстоятельств, повлекших приостановление действия лицензии.

Лицензия считается возобновленной после принятия лицензионным органом соответствующего решения, о котором не позднее чем в 3-дневный срок он информирует владельца лицензии, Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом и органы Государственной налоговой службы Российской Федерации.

В случае приостановления действия лицензии срок, на который выдана лицензия, не продлевается.

22. Действие лицензии прекращается:

- по истечении срока, на который выдана лицензия, при отсутствии заявления о продлении срока ее действия;
- в случае ликвидации юридического лица или прекращения действия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя - владельца лицензии;
- в случае аннулирования лицензии по решению лицензионного органа в соответствии с пунктом 20 настоящего Положения.

23. Контроль за соблюдением риэлтором условий действия лицензии осуществляется лицензионным органом.

Владелец лицензии обязан представлять по требованию лицензионного органа информацию, необходимую для контроля за соответствием осуществляемой деятельности условиям лицензирования.

24. Лица, осуществляющие риэлторскую деятельность без лицензии, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

25. Руководители и должностные лица лицензионных органов несут ответственность за нарушение или ненадлежащее исполнение установленного Правительством Российской Федерации порядка ведения лицензионной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

26. Решения и действия лицензионных органов могут быть обжалованы в установленном порядке в судебные органы.

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 23.11.96 N 1407

Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемое Положение о лицензировании риэлторской деятельности.

Председатель Правительства Российской Федерации В. ЧЕРНОМЫРДИН

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО АТТЕСТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ РИЭЛТОРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приложение 1
к распоряжению
Госкомимущества России
от 27 февраля 1997 г. N 88-р 1.

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с пунктом 5 "е" Положения о лицензировании риэлторской деятельности, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1407 и рекомендуются для использования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими лицензирование риэлторской деятельности, при проведении аттестации специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность, с целью подтверждения у них знаний для работы в данной области.

2. Для юридических лиц, претендующих на получение лицензии на право осуществления риэлторской деятельности обязательным является наличие квалификационного аттестата для следующих должностных лиц:

- руководителей или их заместителей;
- руководителей структурных подразделений, непосредственно обеспечивающих осуществление риэлторской деятельности;

- сотрудников, непосредственно участвующих в заключении сделок от имени юридического лица.

Обязательным является наличие квалификационного аттестата для индивидуального предпринимателя, претендующего на получение лицензии на право осуществления риэлторской деятельности.

3. Наличие квалификационного аттестата для лиц, указанных в п. 2 настоящих Методических рекомендаций, является обязательным условием осуществления риэлторской деятельности.

4. Для проведения аттестации лиц, указанных в п. 1 настоящих Рекомендаций при Лицензионных органах субъектов Российской Федерации образуются Аттестационные комиссии.

5. В состав Аттестационной комиссии входят равное число, с одной стороны, должностных лиц соответствующего Лицензионного органа и специалистов органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и, с другой стороны, представителей ассоциаций, союзов, общественных объединений риэлторов, преподаватели, осуществляющие подготовку специалистов по риэлторской деятельности.

6. Персональный состав Аттестационной комиссии, ее председатель и секретарь утверждаются решением соответствующего Лицензионного органа. Одновременно определяется периодичность заседаний Аттестационной комиссии.

7. К аттестации допускаются лица, прошедшие обучение по утвержденной Аттестационной комиссией Программе подготовки специалистов по риэлторской деятельности (далее - Программа) в объеме не менее 90 часов.

Программа должна включать следующие разделы:

- правовые основы деятельности на рынке недвижимости по законодательству Российской Федерации;

- основные положения законодательства Российской Федерации о приватизации объектов недвижимости;

- налогообложение операций с объектами недвижимости;

- основы оценки бизнеса и оценки недвижимости;

- основы теории менеджмента и маркетинга.

Обучение по утвержденной Программе может осуществляться гражданами самостоятельно.

8. За проведение аттестации может взиматься сбор в размере, определенном органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

9. Для прохождения аттестации в Аттестационную комиссию представляются следующие документы:

- заявление по установленной Аттестационной комиссией форме;

- копия свидетельства о прохождении подготовки по утвержденной Программе (в случае прохождения обучения в специализированной образовательной организации, учреждении);

- копия диплома (свидетельства, аттестата) об образовании;

- сведения о почтовых реквизитах и телефонах;

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя (если он не заверен нотариусом - с предъявлением оригинала);

- фотография.

Указанный перечень документов является исчерпывающим.

10. Поданное заявление регистрируется. О дате аттестации заявителю сообщается не позднее чем за 10 дней до ее проведения.

11. Аттестация проводится письменно в форме тестовых испытаний.

Экзаменационный тест должен соответствовать Программе и утвержденному Аттестационной комиссией стандарту.

Экзаменационный тест составляется способом случайной выборки из общего перечня вопросов, сформированного в соответствии с основными разделами Программы.

Стандарт экзаменационного теста включает:

- общее количество вопросов в экзаменационном тесте;

- количество вопросов по каждому разделу Программы.

Общий перечень вопросов периодически пересматривается с учетом внесенных изменений и дополнений в законодательные и нормативные акты.

Общий перечень вопросов должен быть открыт для всеобщего ознакомления.

12. Аттестационная комиссия по результатам проведения аттестации принимает решение о профессиональной подготовленности данного лица для осуществления им риэлторской деятельности и о выдаче ему квалификационного аттестата.

Копия решения выдается заявителю в день сдачи экзамена.

Квалификационный аттестат выдается в месячный срок со дня принятия решения о его выдаче.

13. Решение об аттестации принимается в случае, если при сдаче тестовых испытаний процент неправильных ответов не превысил 20% от общего числа вопросов или 35% хотя бы по одному из основных разделов Программы.

14. По каждому решению Аттестационной комиссии составляется протокол, который подписывается членами Аттестационной комиссии, присутствующими на заседании.

15. Аттестационная комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей ее членов. Решения принимаются Аттестационной комиссией простым большинством голосов от числа присутствующих членов открытым голосованием. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

16. Результаты аттестации предоставляются заявителю для ознакомления не позднее 10 рабочих дней с даты проведения аттестации.

17. Квалификационные аттестаты, выданные по результатам прохождения аттестации, действительны для представления в Лицензионный орган, при котором создана Аттестационная комиссия, выдавшая аттестат, в течение одного года.

Приложение 2
к распоряжению
Госкомимущества России
от 27 февраля 1997 г. N 88-р

**ПРИМЕРНАЯ ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ
СПЕЦИАЛИСТОВ ПО РИЭЛТОРСКОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N п/п	Наименование предмета	Количе- ство ча- сов
1	2	3
1	Основы законодательства Российской Федерации, регулирующего рынок недвижимости. Основные понятия рынка недвижимости	4
2	Основные положения Гражданского Кодекса Российской Федерации по вопросам осуществления операций с объектами недвижимости. Понятие сделки	4
3	Понятие и содержание правоспособности и дееспособности граждан. Основания и порядок признания гражданина недееспособным и ограничение дееспособности гражданина	4
4	Понятие и условия гражданско - правовой ответственности. Виды гражданско - правовой ответственности. Гражданско - правовые санкции	4
5	Правовые основы риэлторской деятельности. Порядок лицензирования риэлторской деятельности	2
6	Земельное право и вопросы земельного законодательства. Операции с землей и виды сделок -	4
7	Жилищное право и вопросы жилищного законодательства	4
8	Порядок осуществления регистрации граждан по месту жительства	4
9	Порядок оформления сделок с жилыми помещениями	2
10	Формы инвестирования в жилищную сферу. Ипотека. Взаимодействие риэлторских структур с государственными органами, банковскими, инвестиционными и другими организациями	4
11	Операции с нежилыми помещениями. Организация конкурсов и аукционов	4
12	Основы процессуального права. Судебная система Российской Федерации. Судебное разбирательство	4
13	Приватизация объектов недвижимости. Необходимые документы и требования к их оформлению	4
14	Нотариальные действия при операциях с недвижимостью. Типы и виды договоров	4
15	Правонарушения при совершении сделок с недвижимостью. Способы обнаружения подделки документов	4
16	Управление недвижимостью.	4
17	Ценные бумаги на рынке недвижимости.	4
18	Налогообложение операций с недвижимостью.	4
19	Основные направления риэлторской деятельности. Методы анализа рынка недвижимости	6
20	Организация деятельности риэлторов на вторичном рынке недвижимости. Примерные формы договоров по сделкам с недвижимостью	4

21	Основы оценки бизнеса и оценки недвижимости. Методы оценки недвижимости. Понятие независимой оценки	4
22	Основы теории менеджмента и маркетинга. Маркетинг рынка недвижимости. Реклама риэлторских услуг	4
23	Структура и организация деятельности риэлторской фирмы. Кадровая политика	4
24	Основы психологии. Покупатель и продавец. Психологические аспекты операций с недвижимостью	4
25	Информационное обеспечение риэлторской деятельности. Специфика риэлторской информации: сбор, обработка, анализ. Компьютерные сети. Внешние информационные сети	4

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ
РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО АТТЕСТАЦИИ
СПЕЦИАЛИСТОВ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
РИЭЛТОРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

*РАСПОРЯЖЕНИЕ Госкомимущества РФ от 27.02.97
N 88-р*

В соответствии с пунктом 5 "е" Положения о лицензировании риэлторской деятельности, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1407:

1. Утвердить Методические рекомендации по аттестации специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность в Российской Федерации (Приложение 1).

2. Утвердить Примерную программу подготовки специалистов по риэлторской деятельности (Приложение 2).

Председатель А. П. КОХ