

*Выдержки из плана мероприятий (дорожной карты)  
«Цифровая трансформация риэлтерской деятельности  
в Республике Беларусь»*

**Введение**

Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь регулируется рядом нормативных правовых актов, в частности: Указом Президента Республики Беларусь №15 от 9 января 2006г. «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь», Постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 1 июня 2009г. №42 «О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» и др.

В 2018 году Советом рынка недвижимости Евразии принят международный профессиональный стандарт Евразии «Специалист в сфере недвижимости», ICS: 03.080.30, который пока не используется в Беларуси.

Современность связывается с наступлением промышленной революции Industry 4.0, которая продвигает массовое внедрение кибернетики в производство и обслуживание человеческих потребностей. Как следствие, возникли и реализуются концепции цифровой экономики, цифрового государства, электронного правительства (далее – Е-правительство).

В Республике Беларусь ключевыми нормативными правовыми актами, определяющими содержание цифровой трансформации государства, стали Декрет Президента Республики Беларусь от 21.12.2017г. №8 «О развитии цифровой экономики», Указ Президента Республики Беларусь от 15.12.2016г. №466 «Об утверждении Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016-2020гг.», а также Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23.03.2016г. № 235 «Об утверждении государственной программы развития цифровой экономики и информационного общества на 2016 - 2020 годы». Согласно данным актам цифровая трансформация стала стратегической политикой государства. Приказом Госстандарта Республики Беларусь №121 от 27.07.2018 г. в стране создан технический комитет по стандартизации «Цифровая трансформация» (ТК ВУ 38).

Сфера оказания услуг на рынке недвижимости сегодня находится вне процесса цифровой трансформации. Потенциал инновационных ИТ-технологий ее совершенствования практически не используется. Для исправления такого состояния дел в 2018г. рядом риэлтерских компаний Беларуси создана некоммерческая организация «Союз компаний по реинжинирингу риэлтерской деятельности» (далее – Союз по реинжинирингу). Цель Союза по реинжинирингу – качественное преобразование риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, в том числе на основе информатизации и цифровой трансформации деловых процессов.

Настоящий проект плана мероприятий «Цифровая трансформация риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Дорожная карта) разработан по инициативе Союза по реинжинирингу, исходя из политики государства в развитии цифровой экономики.

Дорожная карта содержит краткие сведения о риэлтерской инфраструктуре с описанием текущей ситуации на рынке, о предоставляемой ею услугах гражданам и бизнесу, о разработчиках дорожной карты, основных целях и мероприятиях дорожной карты. Включает в себя план мероприятий на краткосрочную перспективу, а также финансово-экономическое обоснование первого этапа (краткосрочной перспективы) реализации проекта.

**Характеристика текущей ситуации**

Инфраструктуру риэлтерской деятельности в настоящее время образуют около 140 частных и государственных компаний, более 3500 сотрудников, 4 некоммерческие организации, комплекс Веб-порталов. По существующим оценкам инфраструктура за год оказывает услуги почти 130 000 человек, около 50 крупным девелоперам,

взаимодействует с банковской и страховой инфраструктурой. Регулятор деятельности – Министерство Юстиции Республики Беларусь.

Функции и состав риэлтерских услуг определены п. 1.3. Указа Президента Республики Беларусь №15 от 9 января 2006г. «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь». Среди них:

- консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;
- представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;
- организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;
- помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Коммерческие организации, осуществляющие риэлтерскую деятельность, вправе в установленном порядке дополнительно осуществлять рекламную и издательскую деятельность в сфере недвижимости, оценку объектов недвижимости.

Упомянутым выше международным профессиональным стандартом Евразии «Специалист в сфере недвижимости», ICS: 03.080.30 в перечень риэлтерской деятельности включены услуги по управлению объектами жилого и нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

В 2018 году в Закон «О государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней» от 2002 года №133-З внесены дополнения, согласно которым риэлтеры вправе выполнять функции авторизованных посредников при взаимодействии своих клиентов с организациями по государственной регистрации и земельному кадастру.

Существенным барьером цифровизации деятельности инфраструктуры стало действующее законодательство. Оно предписывает исключительно бумажное делопроизводство при осуществлении риэлтерской деятельности, что существенно сдерживает ее цифровизацию. Так, Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями, утвержденной Постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009г. № 42 «О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» предусматривается, что регистрация договора на оказание риэлтерских услуг должна осуществляться исключительно в бумажной книге регистрации договоров, которая должна быть пронумерована, прошнурована риэлтерской организацией и скреплена подписью начальника (его заместителя) и печатью главного управления юстиции областного, Минского городского исполнительных комитетов по месту нахождения риэлтерской организации.

**Цели реализации мероприятий «Дорожной карты» 2018-2025 гг.**

Стратегическая цель Дорожной карты заключается в цифровизации (реинжиниринге) деловых процессов сферы риэлтерской деятельности, которая ведет к повышению качества услуг, гарантиям прав субъектов гражданского права, получивших услугу, к повышению прозрачности и открытости деятельности риэлтерских компаний, к расширению состава услуг, и, в конечном счете, к занятию лидирующих позиций на международной арене в сфере данной инфраструктуры рынка недвижимости.

Для достижения стратегической цели планируются следующие подцели:

- интеграция сферы риэлтерской деятельности с инфраструктурой Е-правительства для повышения качества риэлтерских услуг (лучшая защита прав, уменьшение затрат, уменьшение длительности реализации процессов);

- создание автоматизированных информационных систем (далее - АИС), оптимизирующих взаимодействие специалистов сферы риэлтерской деятельности между собой, с клиентами, с государственными организациями-исполнителями административных процедур, с государственными организациями – владельцами вещных

прав на недвижимое имущество;

- переход к электронным бизнес-сервисам с использованием автоматических экспертных систем, систем искусственного интеллекта, «смарт-контрактов»;
- совершенствование законодательства, устраняющего барьеры на пути цифровой трансформации, в том числе технических стандартов цифровой трансформации;
- повышение качества профессионального образования.

#### Разработчики Дорожной карты

Союз компаний по реинжинирингу риэлтерской деятельности совместно с республиканским унитарным предприятием «Национальный центр электронных услуг» (далее – РУП «НЦЭУ»), ООО «Мультилистинговая система» (далее – ООО «МЛС») при участии:

Белорусского государственного технологического университета (партнерское соглашение от 23 октября 2018г.) (далее – БГТУ).

#### Основные мероприятия Дорожной карты

Мероприятия Дорожной карты согласно схеме на рисунке 1 делятся на три этапа: 2018-2020гг. – краткосрочная перспектива, 2020-2022 гг. – среднесрочные достижения, 2022-2025 гг. – стратегическая перспектива.



Рисунок 1. Основные мероприятия Дорожной карты

<sup>1</sup> Подробный план (дорожная карта) по созданию и внедрению информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» как элемента Е-правительства в рамках реализации этапа «Краткосрочная перспектива» в Приложении 1.

### Ключевые показатели Дорожной карты

Ориентировочный перечень ключевых показателей Дорожной карты приведен ниже:

1. Время регистрации договора на оказание риэлтерской услуги – не более 5 мин.
2. Длительность государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество при информационном посредничестве риэлтеров – до 60 с.
3. Время получения запрошенной услуги от Е-правительства – не более 60 с.
4. Время получения запрошенной информационной модели бизнес-процесса на мобильное приложение – не более 15 с.
5. Количество бизнес-процессов, по которым проводится онлайн консалтинг – не менее 100.
6. Ожидаемое среднее число заказов на услуги риэлтеров на операции с государственным имуществом в момент запроса – 150-300.
7. Ключевые показатели риэлтерской деятельности, по которым осуществляется онлайн мониторинг:
  - интенсивность заказов по стране, регионам, компаниям, типам объектов недвижимости;
  - доходы компаний за любой промежуток времени;
  - распределение длительности оказания услуг по договорам на оказание риэлтерских услуг;
  - распределение заказов на риэлтерские услуги по видам услуг, типам объектов недвижимости;
  - статистика соотношения цен в заключенных сделках и цен предложений;
  - производительность каждой компании, каждого эксперта (агента, брокера).
8. Длительность принятия решения о выдаче ипотечного кредита по заявке риэлтера – не более одного рабочего дня;
9. Количество объектов фасилити-менеджмента с использованием специализированной индустриальной платформы – не менее 150;
10. Не менее двух соглашений о государственно-частном партнерстве.

## Приложение 1

### План 1 этапа «Краткосрочная перспектива» (создание и внедрение информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» как элемента Е-правительства)

#### Идея проекта:

Интеграция сферы риэлтерских услуг в инфраструктуру электронного правительства и систему отношений цифровой экономики и информационного общества в Республике Беларусь.

#### Стороны, участвующие в реализации проекта:

ООО «Мультилистинговая система» (далее – ООО «МЛС»), Республиканское унитарное предприятие «Национальный центр электронных услуг» (далее – НЦЭУ), Союз компаний по реинжинирингу риэлтерской деятельности (далее – Союз по реинжинирингу) при поддержке заинтересованных государственных органов.

#### Цели проекта:

1. Создание профессионального информационного ресурса, обеспечивающего регистрацию и учет риэлтерских договоров, а также доступ к информации, содержащейся в государственных информационных ресурсах (системах) (далее – ГИР), интегрированных с ОАИС в электронном виде в онлайн режиме. Впоследствии – перевод всей информационной составляющей рынка риэлтерских услуг в цифровой формат.
2. Создание Центра компетенций «PropTechBelarus<sup>2</sup>», как структуры, нацеленной на поиск и прирост новых знаний, их активный трансфер и оказание консультационных, сервисных и высокопрофессиональных услуг, создание технических стандартов цифровой трансформации отрасли (услуги на рынке недвижимости). Конкурентоспособность центра компетенций определится первоклассным уровнем привлеченных специалистов, в том числе зарубежных, их мотивацией к саморазвитию и наращиванию интеллектуального капитала.

#### Предполагаемые результаты проекта:

- ✓ создание первого в стране центра компетенции по цифровой трансформации услуг на рынке недвижимости;
- ✓ создание системы подготовки технических стандартов цифровой трансформации деловых процессов оказания услуг на рынке недвижимости;
- ✓ информация, необходимая для оказания качественной услуги конечному потребителю, станет доступнее и дешевле;
- ✓ появятся возможности для развития малого бизнеса в сфере оказания услуг на рынке недвижимости в населенных пунктах численностью до 40 000;
- ✓ контроль над предоставлением данной информации станет действенным и эффективным;
- ✓ доступ к информации, содержащейся в ГИР, интегрированных с общегосударственной автоматизированной информационной системой (далее – ОАИС), в целях профессиональной деятельности риэлтерского сообщества станет централизованным и управляемым;
- ✓ появятся возможности для вовлечения инвестиций и бизнеса в систему «электронного правительства»;
- ✓ повысится прозрачность процессов, происходящих на рынке недвижимости между профессиональными участниками и потребителями, что создаст предпосылки для искоренения доли «серого» рынка;
- ✓ при взаимодействии сотрудников агентств недвижимости с представителями государственных структур исчезнут предпосылки для коррупционных проявлений;
- ✓ будут созданы новые формы и способы защиты прав потребителей риэлтерских услуг

<sup>2</sup> Термин, получивший широкое распространение в мировой практике благодаря научно-исследовательской работе Оксфордского Университета по разработке стратегии цифровизации рынка недвижимости «PropTech 3.0: the future of real estate», 2017 г. Получил распространение наряду с терминами InfoTech, FinTech.

при совершении сделок;

✓ появится транспарентность на рынке риэлтерских услуг для государственных органов и организаций, общества и потребителей.

**Разработка и применение электронного реестра договоров позволит:**  
в рамках государственного регулирования риэлтерской деятельности:

✓ сформировать основной и единый источник достоверной информации о субъектах-потребителях риэлтерских услуг и объектах, в отношении которых оказываются риэлтерские услуги;

✓ осуществлять выборочный и целенаправленный контроль (мониторинг) деятельности лицензиата со стороны лицензирующего органа, позволяющий сократить силы и средства последнего;

**в рамках защиты интересов потребителя и обеспечения безопасности сделок:**

✓ ускорить процедуру подготовки документов к сделке с объектом недвижимого имущества за счет сокращения времени и иных ресурсов, необходимых риэлтерской организации для сбора и анализа используемой в сделке информации;

✓ минимизировать, а в дальнейшем – исключить случаи совершения ошибочных действий, при подготовке документов к сделке;

✓ удешевить риэлтерскую услугу для конечного потребителя;

**в рамках совершенствования процедуры оказания риэлтерских услуг:**

✓ обеспечить транспарентность деятельности риэлтерских организаций и, как следствие, повысить доверие государства, общества и отдельных граждан к исполнителям услуг данного вида;

✓ упростить процедуру получения риэлтерскими организациями от государственных органов и организаций полной и достоверной информации, необходимой для обеспечения законности и безопасности сделок с недвижимым имуществом (через ОАИС);

✓ создать механизм для реализации требований Правил осуществления риэлтерской деятельности, в частности п.15 (запрет на оказание риэлтерских услуг по договору, если последний «будет препятствовать исполнению другого, ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимого имущества»);

✓ перенести ведение Книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг в электронный вид и сократить бумажное делопроизводство;

**в рамках укрепления законности в сфере риэлтерской деятельности:**

✓ минимизировать риски коррупционных проявлений за счет перевода услуг в электронный формат и исключения контакта субъектов в процессе обмена информацией;

✓ создать механизм усиления ответственности работников риэлтерских организаций в рамках обеспечения конфиденциальности персональных данных потребителей и неразглашения информации, распространение которой ограничено законодательством;

**в рамках экономического, финансового, налогового мониторинга:**

✓ учитывать процессы оборота недвижимости в системе финансово-экономических отношений, эффективно планировать такие процессы на основе анализа накопленных статистических данных;

✓ создать дополнительный источник информации для контроля за поступлением налоговых выплат в бюджет.

Разработка технических стандартов цифровой трансформации услуг на рынке недвижимости позволит избежать нерациональных издержек на реплайкинг деловых процессов, нормализовать их цифровую трансформацию, сформировать требования к программным продуктам и, в определенной степени, содействовать развитию законодательства в построении цифровой экономики.