*ТОЧКИ РОСТА* **ВЕСНІК СУВЯЗІ**17 № 4 (156) 2019

## «ЦИФРА» ЗАВОДИТ РИЕЛТОРОВ В РЕЕСТР

Процессы цифровизации в современном мире закономерно трансформируют как повседневную жизнь людей, так и бизнес. Работать в цифровой реальности, используя прежние модели и бизнес-процессы, уже неэффективно, поэтому белорусский рынок недвижимости сегодня заинтересован в наиболее действенном применении новых технологий.

Что такое диджитал риелторских услуг, зачем бизнесу внедрять инновации и как адаптироваться к условиям современной цифровой экономики – свое видение развития данных аспектов представляет председатель ОО «Белорусский республиканский союз юристов» Татьяна Николаевна Недерева-Архипец.



– Сегодня уже очевидно, – говорит Татьяна Николаевна, – что действующие правила работы в сфере оказания риелторских услуг морально устарели и в настоящее время являются технологически отсталыми. Проще говоря, они неудобны не только для потребителей услуг, но и для агентств недвижимости. Действующее законодательство в этой сфере явно ограничивает возможность использования цифровых технологий. Судите сами. На данный момент на белорусском рынке недвижимости работают 142 частные и государственные риелторские организации, в которых занято более 3500 сотрудников, а также 4 некоммерческие организации. Потребителями риелторских услуг выступают до 130 000 человек в год, а также около 50 девелоперов.

Риелторские организации взаимодействуют с банковской и страховой инфраструктурой. Информационно риелторская деятельность является крайне насыщенной: порядка 150 000 запросов в государственные информационные ресурсы (ГИР) в год. При этом все субъекты рынка действуют хаотично и разрозненно.

– А в чем конкретно проявляется негатив «старой формации» на рынке недвижимости? Что, по-вашему мнению, заставило экспертов более пристально посмотреть в сторону цифровой трансформации сферы риелторских услуг?

– Как известно, основой взаимодействия на рынке являются коммуникации «человек – человек» и бумажный документооборот, где возникает ряд достаточно сложных проблем, прежде всего – непрозрачность рынка недвижимости. Скажем, по международному индексу данного вида деятельности JLL наша страна занимает 88-е место из 100 возможных.

В процессе взаимодействия «человек – человек» появляются предпосылки для развития коррупции и криминализации сферы. Отсутствие регламентов и стандартов по информационному обеспечению подготовки сделок с недвижимостью создает условия незащищенности имущественных прав граждан. Так, за 2017 год судами первой инстанции было удовлетворено 142 иска о признании сделок с квартирами недействительными, за 2018-й – 162.

Появление теневого сегмента привело к тому, что доля скрытого от налогообложения объема риелторских услуг по приблизительным подсчетам составляет 50 %. Таким образом, бюджет недополучает более 12 млн бел. руб. налоговых поступлений в год.

Наблюдаются низкая степень защиты персональных данных и недостаточный уровень развитости рынка риелторских услуг, особенно в регионах. Из общего числа белорусских риелторских организаций 93 расположены в Минске, 39 — в областных центрах, 10 — в районах. В конечном итоге технологическая отсталость подвергает белорусские компании потенциальной угрозе экспансии на рынок более развитых «соседей».

По инициативе Союза компаний по реинжинирингу риелторской деятельности была разработана концепция развития на основе цифровой трансформации. В рамках ее реализаци Союз принял на себя обязательство практического внедрения.

В ноябре 2018 года подписан договор с РУП «Национальный центр электронных услуг» о разработке интеграционной софт-платформы «Электронный реестр договоров

на оказание риелторских услуг» (далее – ЭРРД). Работы финансировались за счет частных инвестиций. На нынешний день платформа передана в опытную эксплуатацию заказчику. В дальнейшем приблизительно к 2020 году предполагается ее безвозмездная передача государству для реорганизации в формат ГИРа.

Параллельно ведутся работы по созданию специализированного программного обеспечения «Автоматизированное рабочее место риелтора» (далее – АРМ), с использованием которого осуществляется доступ конечных пользователей к ЭРРД. В веб-формы АРМ вносятся сведения для ЭРРД.

## – Что это даст рынку недвижимости и каковы прогнозы эффективности работы риелторов в новых условиях?

– Мы уверены, что в случае поэтапного перехода рынка к обязательному электронному документообороту с использованием данной софт-платформы (ГИР) вышеупомянутые проблемы будут решены в короткие сроки. Возрастет защита имущественных прав потребителей. Риск совершения ошибочных действий риелторов в интересах потребителей будет минимизирован. Ускорятся процедуры подготовки документов к сделке, произойдет удешевление услуг.

По мнению экспертов рынка, затраты риелторской организации по подготовке документов для осуществления сделки купли-продажи уменьшатся в 2-3 раза. В случае установления свободного ценообразования на рынке недвижимости это приведет к снижению стоимости для конечного потребителя. По расчетам специалистов, при внедрении ИР «Реестр договоров» и софтплатформы АРМ затраты риелторской организации по подготовке (оформлению) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, снизятся по каждой сделке минимум на 220 бел. руб. Услуга станет более доступной для населения, а инфраструктура – более развитой.

Предполагается, что ежегодное количество сделок с участием риелторских организаций увеличится на 15–20 %. Будет создана четкая и прозрачная система отслеживания всех платежей за получение информации из государственных



*ТОЧКИ РОСТА* **ВЕСНІК СУВЯЗІ**19 № 4 (156) 2019



информационных ресурсов, интегрированных с ОАИС.

Немаловажно, что допуск в среду с защищенной информацией будет осуществляться только системой на основании действительных полномочий и утвержденного регламента.

В интересах государства – беспрепятственный прямой мониторинг риелторской деятельности. Софт-платформа становится единым источником достоверной информации о потребителях риелторских услуг и объектах, в отношении которых эти услуги оказываются. Регулирующие органы получат возможность осуществлять целенаправленный контроль риелторской деятельности в режиме онлайн. Минимизируются риски коррупционных проявлений и криминализации при получении информации за счет перехода к взаимодействию «система - система» вместо «человек – человек».

Весомые преимущества появляются и для бизнеса. Прежде всего, открывается потенциал технологического развития участников рынка, особенно в регионах.

– Татьяна Николаевна, известно, что реалии рынка недвижимости предполагают готовность и к торгу, и к ожиданию, а цифровая трансформация, кажется, совсем из иной сферы.

## Скажите, пожалуйста, что на ваш взгляд, благоприятствовало продвижению идеи цифровизации риелторских услуг?

– Вспоминается октябрь 2018 года, когда инициаторы создания софт-платформы ЭРРД, руководители риелторских компаний, вместе с разработчиками Национального центра электронных услуг провели презентацию проекта для Первого заместителя премьер-министра Александра Турчина. Инициатива была одобрена, и получено предложение разработать дорожную карту по цифровой трансформации рынка и участию в инфраструктуре Е-правительства.

Высокую оценку проект получил на международной выставке «ТИБО-2019». Без преувеличения можно сказать, что ключевое значение имел состоявшийся в мае текущего года круглый стол в бизнес-центре «Виктория» с участием представителей профессионального сообщества риелторов, госорганов и организаций страны. Первый заместитель директора НЦЭУ Сергей Руднев всесторонне представил ЭРРД. В результате положительные отзывы были даны представителями Администрации Главы государства, Минэкономики, Госкомимущества, Республиканского союза юристов.

Большое значение для продвижения проекта также имеют экспертные оценки доцента кафедры

организации производства и экономики недвижимости БГТУ, кандидата технических наук Сергея Шаврова и председателя ОО «Белорусский союз предпринимателей» Владимира Карягина. Мнение однозначное: цифровая трансформация риелторской деятельности и рынка недвижимости позволит не только создать качественные услуги, но главное – сделать белорусский рынок недвижимости более цивилизованным.

## – Что еще остается преодолеть, чтобы софт-платформа «Электронный реестр договоров на оказание риелторских услуг» полноценно включилась в промышленную эксплуатацию?

– На данном этапе существует ряд вопросов, требующих решения на уровне правительства. В частности, предстоит определить государственный орган, в ведение которого будет передан ЭРРД. Затем необходима корректировка действующего законодательства, регулирующего сферу риелторской деятельности. И на завершающем этапе требуется предоставление доступа к систематизированным и актуальным базам адресов (реестров) для единообразного наполнения ЭРРД информацией.

**Беседу вел Николай ИНИН** «Веснік сувязі»