



АННА ЛУПАШКО

Родилась на Украине. В 1991 году с отличием окончила Государственную академию управления им. С. Орджоникидзе по специальности «инженер-экономист по организации управления городским хозяйством». Второе высшее образование – юридическое (МГУ им. Ломоносова). Кандидат экономических наук. Прошла курс обучения в институтах CCIM, IREM (США) по специальностям «Инвестиции в недвижимость», «Управление недвижимостью». Является сертифицированным специалистом в этих областях. Имеет международный сертификат CIPS по работе с зарубежной недвижимостью.

Анна Лупашко – одна из инициаторов создания Московской ассоциации риэлторов (МАР). С 1994 года активно работает в ее выборных органах. В 2006 году была избрана президентом МАР, в 2008-м – переизбрана на второй срок.

Неоднократно избиралась в состав Национального совета Российской гильдии риэлторов (РГР) и совета оперативного руководства и планирования РГР. С 2002 года возглавляет комитет по обучению и профессиональному образованию РГР. С 2006 года – вице-президент РГР. С 2009 года руководит работой Единой конкурсной комиссии ежегодного национального конкурса «Профессиональное признание».

В 2010 году удостоена звания Почетного члена Российской гильдии риэлторов. Член консультативного совета при межведомственной комиссии Росфинмониторинга, член консультативного совета общественных объединений ВПП «Единая Россия». ■

РИЭЛТОРЫ ПРОСЯТ ВНИМАНИЯ

Беседовала Наталья ЧИСТЯКОВА

Сегодня на российском рынке недвижимости ни собственник, ни добросовестный приобретатель практически не защищены законом. Точно так же, как и риэлторы, представляющие интересы этих людей. Сложилась парадоксальная ситуация: рынок недвижимости существует, операторы этого рынка давно и плодотворно работают, но документов, регулирующих данную сферу экономики, явно недостаточно.

Выход из этой ситуации, по мнению профессионалов рынка, может быть только один — принятие специального закона о риэлторской деятельности. Мнением об этой проблеме и возможных способах ее решения делится **вице-президент Российской гильдии риэлторов, вице-президент Московской ассоциации риэлторов, кандидат в президент-электы РГР Анна Лупашко.**

» Вопросы реформирования существующего законодательства и разработки специального закона о риэлторской деятельности профессионалы рынка недвижимости начали активно обсуждать еще

в мае 2010 года. Чего удалось достичь за прошедший год?

— Начнем с того, что приватизация жилья включила в гражданский оборот значительную часть жилищного фонда РФ. Тем самым были созданы условия для формирования рынка жилья, а недвижимость стала основным и самым дорогим объектом собственности для подавляющего большинства российских граждан. Приведу лишь некоторые цифры. Объем рынка недвижимости только в столице в 2010 году составил около \$19 млрд, или 600 млрд руб. Единоновременно на московском рын-

ке выставляется от 40 до 50 тыс. квартир. Объем предложения в марте 2011 года в Москве оценивался в 53 тыс. квартир, в Московской области — 36,3 тыс. квартир. Ежемесячно в столице регистрируется порядка 7–8 тыс. сделок с недвижимостью. И при таких колоссальных масштабах рынка мы сталкиваемся с ситуацией, когда практически каждый желающий может назвать себя риэлтором. Более того, свыше 40 % объема рынка — рынок неорганизованный, а примерно 30 % сделок совершается при участии так называемых «черных» маклеров. То есть качественная риэлторская услуга замещается суррогатом с непредсказуемыми юридическими последствиями.

» Понятно, что профессионалов рынка подобная ситуация не может не волновать. Но каким образом ее реально изменить?

— Конечно, эта ситуация нас беспокоит: ведь она создает огромные риски для населения страны, увеличивает нагрузку на правоохранительную систему, влечет за собой недополучение бюджетом огромных налоговых отчислений и чревата всплесками социального недовольства. Но решения проблемы есть. Существуют два способа. Первый — непосредственное государственное регулирующее воздействие: до 2002 года существовал институт лицензирования риэлторской деятельности. Вторым способом — механизм саморегулирования, который, по моему твердому убеждению, гораздо более эффективен, поскольку выстраивание этого механизма согласуется с задачами государства в сфере повышения качества государственного управления и создания благоприятных условий для развития рыночной экономики.

» Однако в последнее время в прессе появилась информация о том, что некоторые предприниматели, которые называют себя профессионалами на рынке недвижимости, и их объединения считают все проекты законов, основанные

на концепции обязательного саморегулирования, несвоевременными. Что Вы думаете об этом?

— Такое мнение я рассматриваю как призыв оставить ситуацию без изменений. Конечно, если не смотреть вперед, данная позиция имеет право на существование. Тех, кто живет только сегодняшним днем, устраивают «серые» схемы и некомпетентность собственного персонала. С точки зрения членов РГР и МАР, институт саморегулирования становится частью нашей жизни — государство уже не боится передавать часть своих функций саморегулируемым организациям.

» И кто, на Ваш взгляд, смог бы взять на себя те функции, которые готово передать государство?

— Это однозначно по силам Российской гильдии риэлторов и всем профессиональным объединениям, которые входят в ее состав. У нас уже построена система стандартизации внутри нашей отрасли. Также есть опыт создания предметного контроля за деятельностью своих членов — отработан механизм работы с жалобами третьих лиц и предусмотрены процедуры внесудебного урегулирования споров. Да, мы находимся в добровольном секторе. То есть членство в РГР является добровольным и не обеспечивает каких-либо преференций с точки зрения доступа к профессии, но оно отражает стремление наших членов к приобретению деловой репутации, выработке качественных требований к профессиональной деятельности на рынке недвижимости и уведомлению потребителя риэлторских услуг об их исполнении.

» Теперь давайте поговорим о самом законопроекте. Какова его логика? Чью деятельность должен регулировать закон — физических лиц (агентов) или юридических (то есть работодателей)?

— Уверена, что закон должен регулировать деятельность именно

агентств недвижимости — юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, то есть работодателей. Что же касается его логики, то его необходимо разрабатывать с учетом норм законодательства о саморегулируемых организациях с обязательным членством. Данная норма будет способствовать избавлению общества от случайных предпринимателей, называющих себя риэлторами.

» А что закон должен предусматривать в отношении лиц, непосредственно оказывающих услуги, то есть риэлторов? Ведь, насколько я знаю, на данный момент законодательство не предъявляет к ним никаких требований — ни по объему знаний, ни по уровню квалификации.

— Вот поэтому и нужен специальный закон, чтобы риэлторская деятельность на территории РФ была подведена под единые стандарты. В законе должна быть дана четкая трактовка состава риэлторской услуги, прописаны ответственность и требования к профессионалам, их права и обязанности.

» Хотелось бы уточнить, что подразумевается под правами риэлтора?

— Риэлтор включен в гражданский оборот сделок с недвижимостью, ему должно быть предоставлено право подготовки документов к государственной регистрации сделок. Для этого агентствам недвижимости нужна законная возможность запрашивать и получать информацию из различных органов — БТИ, органов государственной регистрации сделок, паспортных столов, жилищно-эксплуатационных организаций и т.д. Мы хотим делать это легально, схема получения этой информации будет прозрачной. Мы понимаем, что изменения в сфере риэлторской деятельности — в одной из наиболее социально ответственных сфер — назрели, и ждем от государства создания баланса интересов и правил игры. Мы не хотим жить только сегодняшним днем. 