



«Гильдия риелторов Архангельской области»
163000, г.Архангельск пр. Советских Космонавтов д. 82
Тел. 47-05-58, E-mail: nporao@yandex.ru
ИНН 2901991939 КПП 290101001

ПОЛОЖЕНИЕ
О порядке аттестации специалистов рынка недвижимости- агентов и брокеров
в рамках Системы добровольной сертификации
услуг на рынке недвижимости НП ГРАО.

Утверждено Управляющим
Советом НП ГРАО
21.02.2023 г.

1. Общие положения.

1.1 Настоящее Положение определяет процедуру проведения аттестации (первичной квалификации) и подтверждения действующей квалификации (переаттестации) специалистов, работающих на рынке недвижимости для целей сертификации. Положение разработано в соответствии с требованиями Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ, зарегистрированной в Реестре Госстандарта за № РОСС RU.О46.04 РН00 .

1.2. Настоящее Положение устанавливает единые требования к процедуре аттестации (первичной квалификации) и подтверждения действующей квалификации (переаттестации) специалистов рынка недвижимости Архангельской области.

1.3. Под аттестацией и подтверждением действующей квалификации понимается комплекс мероприятий по определению необходимого уровня профессиональной подготовки специалистов по недвижимости - агентов и брокеров, включающий:

1.3.1. При аттестации (первичной квалификации):

- подачу заявки на проведение аттестации;
- квалификационный экзамен;
- выдачу аттестата;
- включение данных об аттестованном специалисте в Единый Федеральный Реестр специалистов рынка недвижимости – Агентов и Брокеров (далее Реестр).

1.3.2. При подтверждении действующей квалификации:

- подачу заявки на подтверждение действующей квалификации;
- квалификационный экзамен ли предоставление документов о прохождении Заявителем курсов повышения квалификации или участия в мероприятиях, приравненных к обучающим;
- выдачу аттестата;
- включение данных об аттестованном специалисте в Реестр.

1.4. Положение устанавливает порядок работы аттестационной комиссии Территориального органа по Сертификации , определяет функции и регламент ее деятельности, порядок принятия решения о соответствии (несоответствии) квалификации соискателя квалификационным требованиям.

1.5. К первичной Аттестации для получения квалификации "Агент" допускаются специалисты по недвижимости- агенты (Заявители), прошедшие обучение в соответствии с типовой программой подготовки Агентов, рекомендованной РОСС или ТОС для целей аккредитации в рамках Системы Сертификации, или прошедшие самостоятельную подготовку (сдающие экзамен экстерном).

1.6. К первичной Аттестации для получения квалификации «Брокер» допускаются специалисты по недвижимости- брокеры (Заявители), прошедшие обучение в соответствии с типовой программой обучения Брокеров, рекомендованной РОСС или ТОС для целей аккредитации в рамках Системы Сертификации или прошедшие самостоятельную подготовку (сдающие экзамен экстерном).

1.6.1. Условием для допуска к первичной Аттестации для получения квалификации "Брокер" является наличия стажа работы аттестованным агентом не менее 2-х лет.

1.7. Первичная аттестация производится исключительно путем проведения квалификационного экзамена.

1.7.1. Квалификационный экзамен для специалистов по недвижимости организуется аттестационной комиссией и проводится очно в форме тестовых экзаменов.

1.8. Допускается проведение подтверждения квалификации с выдачей аттестата "Агента" или "Брокера" без сдачи квалификационного экзамена (экстерном) для специалистов, ранее обладающих квалификацией "Агент" или "Брокер", при выполнении одного из условий:

1.8.1. Прохождение Заявителем курсов повышения квалификации по программам, утвержденным РОСС или ТОС в рамках Системы Сертификации.

1.8.2. Участие Заявителя в мероприятиях, приравненных к курсам повышения квалификации по решению ТОС по месту работы Заявителя. При этом организаторы вышеуказанных мероприятий обязаны по запросу Заявителя предоставить ему справку об участии в мероприятии или соответствующее свидетельство.

1.8.3. Подтверждение квалификации на условиях, указанных в п.п.1.8, 1.8.1 и 1.8.2 допускается только для специалистов, ранее имевших квалификацию "Агент" или "Брокер" при условии, что на момент подтверждения квалификации у них отсутствует прерывание стажа работы в должности агента или брокера более чем на 6 месяцев и/или в 1 год после окончания срока действия аттестата (решение об определении конкретного условия: прерывание стажа или срок после окончания действия сертификата, для определения возможности подтверждения квалификации без квалификационного экзамена, принимается соответствующим ТОС). В противном случае производится аттестация путем проведения квалификационного экзамена.

1.9. Подтверждение сведений о стаже производится путем предоставления Заявителем в аттестационную комиссию справки в произвольной форме за подписью руководителя фирмы или иным способом в порядке, установленном Территориальным органом по сертификации НП ГРАО.

Предоставление сведений о ранее имевшейся квалификации агента или брокера путем предоставления аттестата или заверенной копии аттестата или выписки из архива Реестра Системы сертификации.

1.10. Территориальный орган по сертификации НП ГРАО имеет право:

1.10.1. отменить возможность сдачи квалификационного экзамена экстерном при первичной аттестации, установив обязательность прохождения обучения по программам подготовки, рекомендованным РОСС или ТОС для целей сертификации (прохождение обучения подтверждается справкой).

1.10.2. установить дополнительные или специальные условия допуска к процедуре подтверждения квалификации "Брокер" для таких категорий Заявителей, как практикующие руководители компаний или их подразделений, обладающие правом подписи договоров оказания брокерских услуг.

1.10.3. Принятие решений, в соответствии с п.п.1.10.1 и 1.10.2, производится решением Управляющего совета ТОС НП ГРАО.

1.11 Конфликтные ситуации и споры, связанные с разногласиями между Заявителями, Территориальным органом сертификации, Управляющим советом, аттестационными комиссиями рассматриваются по заявлению заинтересованной стороны в Апелляционной комиссии ТОС НП ГРАО.

Сторона спора, не удовлетворенная решением Апелляционной комиссии Территориального органа по сертификации, может обжаловать данное решение в Апелляционной комиссии РОСС.

1.12. Прохождение Аттестации, сотрудниками организации, осуществляющей деятельность на территории субъекта РФ, осуществляется в Аттестационной Комиссией, созданной ТОС в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения, действующим на территории данного субъекта РФ.

2. Формирование аттестационной комиссии:

2.1 Аттестационная комиссия - коллегиальный орган, осуществляющий проверку квалификации специалистов по недвижимости – Агентов и Брокеров. Комиссия является постоянно действующим органом.

2.2 Аттестационная комиссия создается приказом руководителя территориального органа по сертификации, после утверждения ее состава списком на заседании НП ГРАО.

2.3 В состав аттестационной комиссии включаются преподаватели, высококвалифицированные специалисты рынка недвижимости и других сфер, связанных с оказанием риэлторских услуг.

2.4 Члены аттестационной комиссии должны отвечать высоким профессиональным и моральным требованиям, быть объективными и независимыми при проведении аттестации соискателей.

2.5 Списочный состав и адресные данные Аттестационной Комиссии (почтовый адрес, e-mail, телефон,) размещаются на сайте НП ГРАО и на сайте РГР.

3. Аттестационная комиссия осуществляет:

- адаптацию к местным условиям базовых тестовых вопросов, рекомендованных РОСС, для проведения квалификационных экзаменов специалистов по недвижимости;
- рассмотрение документов, поданных Заявителем;
- определяет порядок проведения квалификационных экзаменов (тестов), место и время их проведения;
- рассмотрение апелляций, заявлений на переекзаменовку;
- принимает решения о выдаче или об отказе в выдаче квалификационного аттестата (экзамен считается сданным успешно, если дано не менее 75% верных ответов).

3.2 Решения аттестационной комиссии оформляются протоколом и подписываются всеми членами комиссии и секретарем. Заседания аттестационной комиссии считаются правомочными при наличии не менее половины ее состава, решения принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих, но не менее 3-х человек.

3.3 При наличии заявок на аттестацию, переаттестацию, апелляций заседания аттестационной комиссии проводятся не реже 1 раза в месяц. Дату, время и место проведения заседаний определяет председатель комиссии по согласованию с членами комиссии.

3.4. Заседания аттестационной комиссии ведет Председатель комиссии, а в его отсутствие лицо, замещающее его.

4. Порядок принятия решения о соответствии (несоответствии) квалификации соискателя квалификационным требованиям

4.1 Аттестационная комиссия проводит заседания, на которых рассматриваются вопросы о соответствии (несоответствии) квалификации Заявителя квалификационным требованиям. Основанием для принятия решения являются результаты сдачи экзаменов (прохождения тестовых испытаний), а также представленные Заявителем документы.

4.2 При положительном результате Заявитель получает Аттестат установленного образца, подтверждающий его квалификацию.

4.3. При наличии замечаний к представленным Заявителем документов или их недостоверности, неудовлетворительном результате аттестационного экзамена или неявке специалиста на квалификационный экзамен без уважительной причины аттестационная

комиссия принимает решение об отказе в выдаче аттестата.

5. Делопроизводство

5.1 Заседания аттестационной комиссии оформляются протоколами.

5.2 Протокол подписывается председательствующим на заседании и секретарем аттестационной комиссии.

5.3. Протоколы аттестационной комиссии, а так же списки аттестованных и не аттестованных или не прошедших подтверждение квалификации специалистов (с указанием фамилии, имени, отчества, места работы, квалификации, номера аттестата, даты выдачи и срока его действия) хранятся в течении 3-х лет по месту формирования аттестационной комиссии.

6. Процедура проведения Аттестации специалистов по недвижимости – Агентов и Брокеров.

6.1 Для прохождения первичной аттестации или подтверждения квалификации специалист по недвижимости – агент, брокер представляет в аттестационную комиссию заявление на получение аттестата (Агента, Брокера).

6.2 К заявлению прилагаются копии документов в соответствии с требованиями раздела 1 настоящего Положения, копия документа об оплате.

6.3 Информация о времени и месте проведения квалификационных экзаменов доводится до аттестуемого специалиста за 10 дней до их проведения по адресным данным, указанным им в заявлении.

6.4 Специалисты допускаются к квалификационным экзаменам при предъявлении паспорта.

6.5 Информация об аттестованных специалистах, вносится в «Единый Реестр аттестованных специалистов по недвижимости Российской Гильдии Риэлторов» на основе требований Положения о Системе добровольной сертификации на рынке недвижимости при наличии Согласия на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

6.5.1. Данные специалистов по недвижимости, сроки действия аттестатов которых истекли, исключаются из Единого Реестра и направляются в Архив Системы сертификации.

6.6 Участники экзамена имеют право апеллировать к аттестационной комиссии в течение 10 дней с момента объявления результатов экзамена.

6.7 Срок действия Аттестата специалиста по недвижимости Агента и Брокера - 3 года.

6.8 Список вопросов для проведения аттестации должны включать вопросы по каждому разделу типовых учебных программ для специалистов по недвижимости – Агентов и специалистов по недвижимости - Брокеров. Типовой список вопросов предоставляется РОСС или ТОС как рекомендованный и обновляется (актуализируется) не реже одного раза в три года.

6.9 Тестовый экзамен для специалиста по недвижимости – Агента должен содержать не менее 30 вопросов (но не более 50), для специалиста по недвижимости- Брокера не менее 50 вопросов (но не более 80).

6.10. Аттестация специалистов по недвижимости- Агентов и Брокеров проводится на платной основе. Размер оплаты за аттестацию устанавливается ТОС НП ГРАО , но не может быть выше предельного размера платы за аттестацию, рекомендованного УС РОСС.

7. Продление срока действия и аннулирование квалификационных аттестатов специалистов по недвижимости – Агентов и Брокеров.

7.1. Продление срока действие аттестатов производится по результатам проведения процедур подтверждения квалификации.

7.2 Аннулирование аттестатов специалистов по недвижимости- Агентов и Брокеров

происходит автоматически, по окончании срока действия Аттестата.

7.3 Основанием для аннулирования Аттестата специалиста по недвижимости- Агента и Брокера, помимо истечения срока его действия, может являться выписка из соответствующего решения Комиссии по разрешению споров Территориального Органа по Сертификации в отношении лиц, допустивших нарушение профессиональных Стандартов.

7.4. Данные специалистов по недвижимости, сроки действия аттестатов которых истекли, исключаются из Единого Реестра и направляются в Архив Системы сертификации.

При наличии заявления аттестованного специалиста о подтверждении квалификации до окончания срока действия аттестата его данные сохраняются в реестре Системы Сертификации) до момента завершения для данного специалиста процедуры подтверждения квалификации.

Приложение № 1

Утверждено Управляющим Советом

ТОС НП ГРАО

21 февраля 2023 года.

ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ ДЛЯ АТТЕСТАЦИИ АГЕНТОВ

3. Какие лица, согласно Национальному стандарту профессиональной деятельности Российской Гильдии Риэлторов (РГР), имеют право оказывать брокерскую услугу при совершении операций с объектами недвижимости и правами на них.
4. Какие основные работы (услуги) и на основании какого документа, согласно Национального стандарта профессиональной деятельности Российской Гильдии Риэлторов (РГР), оказываются брокерские услуги на рынке недвижимости?
5. Что такое Единый реестр?
6. Что такое аттестация услуг на рынке недвижимости РФ в Российской Гильдии Риэлторов (РГР) и какие цели и задачи она выполняет?
7. Что такое эксклюзивный договор на продажу Объекта недвижимости? Его преимущества.
8. Этапы продажи, их значение.
9. На основании каких данных формируется цена объекта?
10. На какие цели возможно использование материнского капитала до достижения ребенком 3-летнего возраста?
11. Что такое правоустанавливающие документы на объект недвижимости? Примеры
12. Правоспособность граждан. Когда она возникает?
13. Дееспособность граждан. Когда наступает дееспособность? Недееспособные граждане.
14. Право собственности. Виды собственности. Когда возникает право собственности
15. Документы, подтверждающие личность.
16. Участие несовершеннолетних в сделках с недвижимостью.
17. В каких случаях обязательно нотариальное удостоверение сделок
18. Ничтожные и оспоримые сделки.

19. Договор. Существенные условия договора.
20. Доверенность. Виды. Кто заверяет?
21. Приватизация. Кто имеет право на приватизацию?
22. Аренда. Договор аренды.
23. Земельные участки.
24. Права членов семьи собственника, проживающих с ним.
25. Документы ЖСК
26. Что такое договора найма жилого помещения. Предмет и условия договора.
27. Семейное право. Права супругов при разделе имущества.
28. Что такое ипотека. Как она возникает? Закладная.
29. Налогообложение при продаже недвижимости. Налоговый вычет при покупке недвижимости.
30. Что такое кадастровый учет? Какой орган занимается?
31. Наследование. Наследование по закону и по завещанию.
32. Что означает государственная регистрация прав на недвижимое имущество? Какие права на недвижимость подлежат государственной регистрации?
33. Долевое строительство. Уступка.
34. Росфин.
35. Защита персональных данных
36. Ликвидность объекта.
37. Что в себя включает Риэлторская услуга?
38. Что такое сделка? Виды сделок.
39. Ценообразование. Факторы, влияющие на спрос.