

СТРАНИЦА МОЛОДОГО УЧЕНОГО

YOUNG SCIENTIST PAGE

УДК 332.856.07; 338.24

Л. С. Семёнова

Белорусский государственный технологический университет

О МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТЕПЕНИ РИСКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ОСНОВЕ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ МОНИТОРИНГА

Цель настоящей работы – проанализировать текущую систему осуществления надзора за деятельностью риэлтерских организаций в Республике Беларусь, международный опыт и рекомендации по использованию риск-ориентированного подхода при осуществлении надзорной деятельности и предложить усовершенствованную методику определения степени риска деятельности риэлтерских организаций для проведения риск-ориентированного надзора.

В предыдущих публикациях автора определены основные недостатки в осуществлении риэлтерской деятельности и ее мониторинга в Республике Беларусь, базовые инструменты для совершенствования бизнес-процессов риэлтерской деятельности в условиях развивающейся цифровой экономики. В данной работе уточнены недостатки текущего состояния надзора за риэлтерскими организациями, определены основные риски осуществления риэлтерской деятельности, представлена методика определения степени риска деятельности риэлтерских организаций на основе автоматизированной системы мониторинга.

Методика базируется на использовании информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» и автоматизированного рабочего места к нему, которые были разработаны, но не внедрены в деятельность отрасли. С помощью данного реестра предполагается интеграция риэлтерских организаций со средой формирующегося электронного правительства, в результате чего риэлтерские организации получают в электронном виде доступ к государственным информационным ресурсам, информация из которых необходима для качественного оказания услуг потребителям.

Научная новизна данной работы заключается в том, что в ней впервые представлена методика определения степени риска деятельности риэлтерских организаций при использовании электронного реестра договоров на оказание риэлтерских услуг. При разработке методики проводилось анкетирование экспертов (представителей профессиональных участников рынка и заинтересованных государственных органов), которые положительно высказались о предлагаемых изменениях и оценили значимость критериев для оценки степени риска деятельности риэлтерских организаций.

Ключевые слова: риэлтерская деятельность, мониторинг, надзорная деятельность, риск-ориентированный подход, электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг.

Для цитирования: Семёнова Л. С. О методике определения степени риска деятельности риэлтерских организаций на основе автоматизированной системы мониторинга // Труды БГТУ. Сер. 5, Экономика и управление. 2023. № 1 (268). С. 91–101. DOI:10.52065/2520-6877-2023-268-1-12.

L. S. Semyonova

Belarusian State Technological University

ABOUT THE RISK DEGREE DETERMINATION METHODOLOGY IN REAL ESTATE ACTIVITY BASED ON THE AUTOMATED MONITORING SYSTEM

The purpose of this work is to analyze the current system of supervising the activities of real estate organizations in the Republic of Belarus, international experience and recommendations on the use of the risk-based supervision and offer the methodology for determining the risk degree of the activities of real estate organizations for conducting risk-based supervision.

In previous publications, the author identified the main shortcomings in the real estate activities and its monitoring in the Republic of Belarus, the main tools for improving the business processes of real estate activities in the context of a developing digital economy. In this paper, the author clarifies the shortcomings of the current state of supervision of real estate organizations, determines the main risks of real estate activities, presents a methodology for determining the risk degree of real estate organizations based on an automated monitoring system.

The methodology is based on the use of the information resource “Electronic register of real estate services contracts” and an automated workplace for it. These resources were developed but not implemented in the real estate industry. With the help of this registry, real estate organizations will be integrated with the environment of the emerging e-government. Real estate organizations will receive electronic access to state information resources, information from which is necessary for the quality provision of real estate services.

The scientific novelty of this work is that it presents for the first time a methodology for determining the risk degree of the activities of real estate organizations using the electronic register of real estate services contracts. To develop the methodology, a survey of experts was conducted (representatives of professional market participants and interested government organizations), who spoke positively about the proposed changes and assessed the significance of the criteria for determining the risk degree of the activities of real estate organizations.

Keywords: real estate activity, monitoring, risk-based monitoring, performance indicators, electronic register of contracts for real estate services.

For citation: Semyonova L. S. About the risk degree determination methodology in real estate activity based on the automated monitoring system. *Proceeding of BSTU, issue 5, Economics and Management*, 2023, no. 1 (268), pp. 91–101. DOI:10.52065/2520-6877-2023-268-1-12 (In Russian).

Введение. Риэлтерская деятельность – посредническая деятельность коммерческих организаций по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов) [1]. Оказание риэлтерских услуг является достаточно сложным процессом, поскольку на риэлтеров возложена ответственность по недопущению проведения сделок с недвижимым имуществом, которые впоследствии могут быть признаны недействительными. Риэлтерская деятельность в Беларуси является лицензируемым видом деятельности и, в связи с ее сложностью, надзору за ней должно быть отведено особое внимание.

Существующий процесс надзора за риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь характеризуется рядом недостатков. Для его совершенствования предлагается использовать автоматизированную систему мониторинга с помощью данных электронного реестра договоров на оказание риэлтерских услуг как инструмента интеграции риэлтерских организаций со средой формирующегося электронного правительства [2]. Информационный ресурс «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» был разработан РУП «Национальный центр электронных услуг» по заказу частных риэлтерских организаций, которые входили в состав Союза компаний по ре-

инжинирингу риэлтерской деятельности, однако не был внедрен в деятельность отрасли.

Целью данной статьи является более углубленный анализ текущей модели надзора за риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь, анализ международных рекомендаций по использованию риск-ориентированного подхода в надзорной деятельности, описание предлагаемой методики выявления рисков в деятельности риэлтерских организаций и мероприятий, необходимых для перехода к обновленному процессу мониторинга.

Основная часть. *Анализ международных рекомендаций по использованию риск-ориентированного подхода к осуществлению надзора.* Управление рисками в системе государственного администрирования является крайне значимым, поскольку государственное управление может быть создателем государственной политики, которая устанавливает организационный и экономический порядок и одновременно действует в жизненно важных национальных интересах, заботится о деловой конкуренции, социальном обеспечении и справедливом перераспределении доходов. Такие задачи нельзя делегировать свободному рынку исключительно в надежде, что он спонтанно устранил социальное неравенство или позаботится об устойчивом развитии. Управление рисками в государственном администрировании направлено на повышение прозрачности деятельности и обеспечение эффективного использования государственных средств [3].

Выделяют узкий и широкий подходы в позиционировании рисков при реализации государственного контроля и надзора. В первом случае под риском понимается вероятность несоблюдения (нарушения) обязательных требований. Широкий подход предполагает учет одновременно двух факторов: вероятности несоблюдения (нарушения) и последствий подобного несоблюдения (нарушения) [4].

В практике государственного контроля и надзора используются две системы оценки рисков: статическая и динамическая. В первом случае используется однократное отнесение подконтрольных субъектов к определенной категории риска. Динамическая система позволяет варьировать уровень риска в зависимости от опыта взаимодействия подконтрольного субъекта с государственными органами по результатам использованных подконтрольным лицом средств снижения уровня риска своей деятельности. Второй вариант является более привлекательным в первую очередь для подконтрольных субъектов, которые имеют право на переход из одной группы риска в другую.

Риск-ориентированный подход выполняет своего рода профилактическую функцию, которая заключается в стимулировании подконтрольных субъектов к правомерному поведению, созданию и сохранению своей «контрольно-надзорной истории». Выявление и минимизация рисков нарушения правовых предписаний представляет собой одно из базовых средств обеспечения правопорядка [5], а риск-ориентированный подход при осуществлении государственного контроля и надзора — мера, способствующая созданию системы мотивации эффективной деятельности самих контролирующих органов в целом и отдельных должностных лиц в частности [6].

Группой разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (FATF) в 2021 г. было разработано руководство по применению риск-ориентированного подхода к надзорной деятельности.

Согласно рекомендациям FATF, надзорные органы при выборе инструментов осуществления надзорной деятельности должны руководствоваться четырьмя принципами:

1) ориентированность на результат — надзорные органы должны определять и четко понимать цели надзора за сектором и отдельными субъектами;

2) соответствие рискам — вид и интенсивность надзорных инструментов, используемых в отношении субъекта, должны соответствовать пониманию надзорным органом характера и уровня рисков этого субъекта, а также соответствовать действующей надзорной стратегии;

3) эффективность — надзорные органы должны выбирать инструменты таким образом, чтобы они являлись наиболее эффективным средством достижения цели (сокращение времени, человеческих ресурсов на проведение надзора, передача части функций третьим сторонам, проведение наиболее адресных проверок и встреч и т. д.);

4) динамичность и реагирование — готовность надзорных органов оперативно и своевременно реагировать на выявленные риски [7].

Риск-ориентированный подход подразумевает адаптацию мер, принимаемых надзорными органами, таким образом, чтобы они максимально соответствовали оцененным рискам. Такой подход должен способствовать предупреждению возможности нанесения какого-либо вреда субъектами контролируемого сектора.

Целями использования риск-ориентированного подхода к надзорной деятельности являются:

- достижение целей государственной политики в области обеспечения здоровья и безопасности населения, защиты окружающей среды путем определения предприятий с высокой степенью риска;

- снижение регулятивной нагрузки на организации с низкой степенью риска;

- более эффективное и рациональное использование ограниченных государственных ресурсов;

- повышение прозрачности, предсказуемости и последовательности в принятии управленческих решений [8].

Надзорные органы должны обеспечить регулярный анализ и пересмотр надзорных стратегий.

Используя преимущества новых технологий в соответствующих случаях, надзорные органы могут обеспечить более эффективное и результативное достижение своих надзорных целей.

В руководстве FATF по применению риск-ориентированного подхода к надзорной деятельности приведены примеры использования риск-ориентированного подхода к осуществлению надзора в Германии, Франции, Бельгии, Ирландии, Великобритании, России и других странах, а также использование автоматизированных надзорных технологий, связанных с обработкой больших данных, автоматизированным процессом анализа полученной отчетной информации (Сингапур, Мексика) [7].

Результаты компонентов оценки риска, как правило, обобщаются в модель риска, в которой определяется итоговая интегральная оценка риска. Сложность модели во многом зависит от того, как надзорный орган хочет представить

возможные последствия наступления риска. Простая модель риска отражает индивидуальные последствия и вероятность их наступления: очень высокая, высокая, средняя, вероятная и т. д. Более сложные модели содержат также количественные оценки наступления риска. Чем больше детализация модели, тем большую дифференциацию результатов между организациями можно получить. Кроме того, более сложные модели риска могут содержать весовые коэффициенты каждого риска, чтобы отразить тот факт, что значимость отдельных рисков может быть разной для разных подконтрольных организаций [9].

Анализ текущего процесса осуществления надзора за риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь. Актуальность того, что мониторингу за деятельностью риэлтерских организаций в Республике Беларусь следует уделять особое внимание, подтверждают два фактора.

Во-первых, для выполнения требований законодательства по обеспечению обязательств препятствования удостоверению и государственной регистрации сделок, которые могут быть признаны недействительными, риэлтерские организации запрашивают информацию, содержащуюся в более чем 15 различных государственных информационных ресурсах (ГИР) (по оценкам профессиональных участников рынка, это более 150 000 бумажных запросов в год) [10]. В основе данных запросов лежит бумажный документооборот и взаимодействие «человек – человек».

Во-вторых, на основании данных Национального статистического комитета Республики Беларусь, предоставленных по запросу, известно, что объем услуг агентств по недвижимости, предоставляемых за вознаграждение или на договорной основе, в 2021 г. составил 26781,3 тыс. руб. По данным, предоставленным ООО «Твоя столица», выручка, полученная данной организацией за 2021 г., составляет 6821,3 тыс. руб., или 25,47% от объема услуг по г. Минску. Абсолютное большинство договоров на оказание риэлтерских услуг данной организации заключено непосредственно с физическими лицами. При этом в расчете суммы объема услуг по г. Минску использованы данные 87 организаций. Таким образом, на долю оставшихся 86 организаций приходится 74,53% объема услуг.

Получить другие официальные обобщенные статистические данные о деятельности риэлтерских организаций не представляется возможным. Исходя из указанного, можно говорить о том, что ситуация требует уточнения и процесс оказания риэлтерских услуг должен быть более прозрачным.

В Республике Беларусь надзорная деятельность регулируется указом Президента Республики Беларусь № 510 от 16 октября 2009 г. «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь», где определяется порядок осуществления надзора, перечень уполномоченных на проведение надзорной деятельности органов, порядок проведения мониторинга, выборочных проверок и др. Основная цель надзорной деятельности – проверка соблюдения объектами регуляторной деятельности законодательства. Надзорная деятельность включает в себя: проведение мониторинга, направление рекомендаций по устранению нарушений, обнаруженных в процессе мониторинга, проведение разъяснительной работы, информирование субъектов о типичных нарушениях. Данным указом предусматривается формирование плана проверок на основании определения, к какой группе риска относится субъект: высокой, средней или низкой. Группа риска определяется в соответствии с методикой оценки степени риска на основании критериев отнесения проверяемых субъектов к данным группам [11].

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 43 от 22 января 2018 г. «О методике формирования системы оценки степени риска» определена методика оценки степени риска деятельности организаций. Система оценки включает в себя следующие этапы: выявление риска, определение субъектов с риском, определение и согласование с Межведомственным советом по надзорной деятельности критериев оценки степени риска, оценка степени риска, определение субъектов с высокой степенью риска, анализ имеющейся в распоряжении контролирующего органа информации и сбор дополнительной, анализ возможности выявления и (или) нарушений субъектами с высокой степенью риска без назначения выборочной проверки, отбор субъектов для выборочных проверок [12].

Перечень критериев для оценки степени риска для риэлтерских организаций определен приказом Министерства юстиции Республики Беларусь № 25 от 20 февраля 2018 г. «О критериях оценки степени риска для отбора проверяемых субъектов при проведении выборочной проверки». Отнесение риэлтерских организаций к группе риска происходит на основании следующих критериев: невыполнение предписаний и рекомендаций лицензиата, количество обоснованных жалоб потребителей, количество фактов нарушения лицензионного законодательства, требований нормативных правовых актов Министерства юстиции о риэлтерской деятельности, привлечение должностных лиц в организации к административной ответственно-

сти, наличие в течение года сведений о нарушении лицензиатом законодательства о предотвращении легализации доходов, полученных преступным путем, и др. [13].

При необходимости получения дополнительной информации контролирующим органом анализируются данные ежегодной ведомственной отчетности «Отчет о деятельности по оказанию риэлтерских услуг», форма которой определяется постановлением Министерства юстиции [14].

К недостаткам существующей системы можно отнести следующее:

- несмотря на то что проводимый мониторинг основан на оценке рисков и по сути является риск-ориентированным, он носит запаздывающий характер (оценка степени риска проводится один раз в год) и не позволяет в полной мере своевременно выявить риски;

- данные об оценках степени риска являются закрытыми;

- не проводится статистическое обобщение полученных данных о деятельности риэлтерских организаций, что не позволяет потребителям риэлтерских услуг объективно выбирать организацию для решения своих вопросов на рынке, а профессиональным участникам рынка – иметь представление о своем конкурентном положении;

- анализу подвергаются только данные о явных нарушениях или жалобах потребителей относительно юридической составляющей осуществления риэлтерской деятельности, не учитываются экономические показатели;

- на основании данных, которые представляют риэлтерские организации о своей деятельности, не представляется возможным оценить, проводится ли риэлтерской организацией проверка всех обстоятельств сделок и нет ли риска признания в будущем сделок недействительными;

- высокие трудозатраты специалистов риэлтерских организаций на подготовку информации для ведомственной отчетности;

- высокие трудозатраты контролирующего органа на анализ информации (в Беларуси существует интегрированная автоматизированная система контрольной (надзорной) деятельности (ИАС КНД), которая позволяет формировать планы проверок, их исполнение, формирование отчетных документов и обеспечивает минимизацию случаев дублирования контрольных мероприятий, однако не дает возможности обобщать данные в электронном виде).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что существующая система надзора не в полной мере соответствует международным рекомендациям, разработанным FATF, и не учиты-

вает мировой опыт автоматизации надзорной деятельности.

Предлагаемая методика определения степени риска деятельности риэлтерских организаций на основе автоматизированной системы мониторинга. В основе предлагаемой методики лежит переход к электронной регистрации договоров с потребителями риэлтерских услуг через информационный ресурс «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг» (ЭРРД), а также автоматизированное рабочее место риэлтера (АРМ) для внесения и получения данных сотрудниками риэлтерских организаций через ЭРРД [15].

Методика определения степени риска деятельности риэлтерских организаций включает в себя следующие этапы:

- 1) определение информационной базы для проведения мониторинга;

- 2) определение количественно измеряемых КРП фактически достигнутых результатов эффективности и качества деятельности объектов оценки (факторов и субфакторов). Определение источников информации для каждого показателя;

- 3) определение роли (веса) каждого фактора и каждого из субфакторов в интегральной оценке деятельности организаций;

- 4) принятие правил присвоения каждому фактору и субфактору численного значения по принятой шкале оценок;

- 5) принятие правила определения интегральной оценки деятельности объектов оценки и отнесения организации к той или иной группе риска.

По результатам оценки степени риска регулирующими органами принимаются управленческие решения в отношении организаций.

За основу для разработки методики взят метод анализа иерархий, включающий в себя иерархию критериев, определение их приоритетов, определение правил принятия решений.

Этап 1. Определение информационной базы для проведения мониторинга. Для целей мониторинга предлагается использовать данные информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг», данные ЕГРНИ, которые будут получены автоматически, а также данные, вносимые риэлтерскими организациями и регулирующим органом через личный кабинет АРМ.

Этап 2. Определение количественно измеряемых показателей фактически достигнутых результатов эффективности и качества деятельности объектов оценки (факторов и субфакторов). Определение источников информации для каждого показателя.

Для определения перечня факторов и субфакторов для отнесения риэлтерских организа-

ций к той или иной группе риска определим возможные риски при осуществлении риэлтерской деятельности:

- риск передачи персональных данных третьим лицам (в процессе проверки условий предстоящей сделки основой для получения информации является взаимодействие «человек – человек»);

- риск несоблюдения имущественных прав граждан ввиду недостаточного качества проверки условий предстоящей сделки по причинам, зависящим от риэлтерской организации и независимым от нее;

- риск нарушения законодательства, регулирующего ценообразование на оказание риэлтерских услуг;

- риск нарушения трудового законодательства (несоблюдение законодательства в отношении выплата заработной платы и совершения отчислений в фонд социальной защиты);

- риск нарушения лицензионного законодательства (оказание услуг без заключения до-

говора на оказание риэлтерских услуг, оказание риэлтерских услуг специалистами, не имеющими документов, установленных законодательством для специалистов по риэлтерской деятельности);

- риск несоблюдения налогового законодательства;

- риск несоблюдения прав потребителей риэлтерских услуг.

Для целей данного этапа было проведено анкетирование экспертов. Экспертам было предложено определить полноту критериев и оценить их значимость. Были получены ответы десяти экспертов, среди которых аттестованные риэлтеры, руководители риэлтерских организаций или управляющих компаний и их подразделений, представители организаций системы государственной регистрации, исследователи области недвижимости.

Характеристики каждого субфактора и источника получения информации представлены в табл. 1.

Таблица 1

Характеристика субфакторов и источников информации для получения данных
(собственная разработка автора)

Субфактор	Характеристика	Источник информации
Фактор эффективности осуществления деятельности		
A1. Выручка (объем услуг), приходящаяся на одного специалиста по риэлтерской деятельности в месяц	Отношение выручки организации к среднесписочному количеству специалистов по риэлтерской деятельности за отчетный период	Выручка за отчетный период рассчитывается исходя из данных ЭРРД по договорам, исполненным в периоде. Среднесписочная численность специалистов рассчитывается исходя из количества зарегистрированных в системе пользователей «агент» и «риэлтер»
A2. Средняя начисленная заработная плата специалиста по риэлтерской деятельности	Отношение начисленной заработной платы к среднесписочной численности специалистов по риэлтерской деятельности за отчетный период	Среднесписочная численность специалистов рассчитывается исходя из количества зарегистрированных пользователей с доступами «агент» и «риэлтер». Сумма начисленной заработной платы вносится в АРМ в ручном режиме или посредством интеграции системы автоматизированного бухгалтерского учета организации с АРМ
A3. Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	Отношение выручки по исполненным договорам на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости, к количеству таких договоров	Рассчитывается исходя из данных ЭРРД по указанным договорам, исполненным в периоде
A4. Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, не связанных с куплей-продажей объектов недвижимости	Отношение выручки по исполненным договорам на оказание риэлтерских услуг, не связанных с куплей-продажей, к общему количеству договоров	Рассчитывается исходя из данных ЭРРД по указанным договорам, исполненным в периоде

Окончание табл. 1

Субфактор	Характеристика	Источник информации
Фактор качества осуществления деятельности		
<i>В1.</i> Количество запросов информации из государственных информационных ресурсов (в случае фиксации их в электронном виде), приходящееся на один договор на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	Отношение общего числа запросов информации из государственных информационных ресурсов к количеству договоров на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости, исполненных в периоде	Рассчитывается исходя из данных ЭРРД по договорам, исполненным в периоде
<i>В2.</i> Количество решений суда по признанию сделок недействительными (в том числе по вине риэлтерской организации)	Используется количество решений за период, равный году, включая месяц отчетного периода	Определяется путем сопоставления инвентарного номера объекта недвижимости, в отношении которого в ЭРРД исполнен договор, связанный с куплей-продажей объекта недвижимости, с инвентарным номером объекта, в отношении которого в ЕГРНИ проставлена отметка о недействительности сделки, и передачи данных из ЭРРД в ЕГРНИ
<i>В3.</i> Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (информационных)**	Отношение числа исполненных договоров на оказание информационных риэлтерских услуг к общему количеству заключенных договоров на оказание данных услуг в отчетном периоде. Используется количество за период, равный году, включая месяц отчетного периода	Рассчитывается исходя из данных ЭРРД по договорам, исполненным в периоде
<i>В4.</i> Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (правовых)***	Отношение числа исполненных договоров на оказание правовых риэлтерских услуг к общему количеству заключенных договоров на оказание данных услуг в отчетном периоде. Используется количество за период, равный году, включая месяц отчетного периода	Рассчитывается исходя из данных ЭРРД по договорам, исполненным в периоде
<i>В5.</i> Количество обоснованных жалоб (обращений) в Министерство юстиции в отношении организации (ее работника) в рамках осуществляемой деятельности по оказанию риэлтерских услуг	—	Вносится специалистами регулирующего органа через АРМ

*Услуги, связанные с куплей-продажей объектов недвижимости: услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, содействию в купле-продаже жилья; по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; по оказанию помощи в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости; организация и проведение согласования условий предстоящей сделки.

**Под информационными услугами понимаются: консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости; представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости.

***Под правовыми услугами понимаются: 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.

Этап 3. Определение роли (веса) каждого фактора и субфактора в интегральной оценке деятельности организаций.

По итогам анкетирования каждому фактору и субфактору присвоены весовые коэффициенты (табл. 2).

Таблица 2

Критерии для определения степени риска деятельности риэлтерских организаций
(собственная разработка автора)

Факторы	Вес	Субфакторы	Вес
1. Эффективность деятельности организации	0,45	1.1. Выручка (объем услуг), приходящаяся на одного специалиста по риэлтерской деятельности в месяц	0,33
		1.2. Средняя начисленная заработная плата специалиста по риэлтерской деятельности за месяц	0,33
		1.3. Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	0,24
		1.4. Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, не связанных с куплей-продажей объектов недвижимости	0,11
2. Качество оказания риэлтерских услуг	0,55	2.1. Количество запросов информации из государственных информационных ресурсов (в случае фиксации их в электронном виде), приходящееся на один договор на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	0,19
		2.2. Количество решений суда по признанию сделок недействительными (в том числе по вине риэлтерской организации)	0,30
		2.3. Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (информационных)**	0,18
		2.4. Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (правовых)***	0,22
		2.5. Количество обоснованных жалоб (обращений) в Министерство юстиции в отношении организации (ее работника) в рамках осуществляемой деятельности по оказанию риэлтерских услуг	0,12

Примечание. Пояснения к сноскам даны в табл. 1.

Этап 4. Принятие правил присвоения каждому субфактору численного значения по принятой шкале оценок. Каждому субфактору присваивается целое значение от 1 до 3 в зависимости от его значения в организации за анализируемый период, при этом оценка 3 соответствует минимальной степени риска, 1 – максимальной степени риска. Предлагаемые значения представлены в табл. 3. Некоторые показатели имеют разные значения для областей и города Минска.

Этап 5. Принятие правила определения интегральной оценки L уровня риска деятельности объектов оценки и отнесения организации к группе риска. Значение интегральной оценки L уровня качества деятельности j -го объекта оценки предлагается определять по следующей формуле:

$$L_j = W_A \sum W_{Ai} A_i + W_B \sum W_{Bi} B_i,$$

где W_A , W_B – удельный вес группы показателей A , B в общей (интегральной) оценке; W_{Ai} , W_{Bi} – удельный вес i -го показателя A_i , B_i ; A_i , B_i – зна-

чение i -го показателя группы A , B качества осуществления деятельности.

Для принятия решения об отнесении деятельности j -го объекта оценки к определенной категории применяется следующее правило:

- объект оценки имеет высокий уровень качества и относится к группе с низкой степенью риска, если $P_2 < L_j \leq 3$;
- объект оценки имеет умеренный (средний) уровень качества и относится к группе со средним уровнем риска, если $P_1 < L_j \leq P_2$;
- объект оценки имеет критически низкий уровень качества и относится к группе с высокой степенью риска, если $1 \leq L_j \leq P_1$.

Интегральным оценкам P_2 и P_1 предлагается присваивать значение 2,5 и 2 соответственно.

В отношении организаций, отнесенных к группе с высокой степенью риска, рекомендуется проведение дополнительных мероприятий по изучению информации о деятельности организаций и включение их в план проведения проверок.

Таблица 3

Значения критериев для присвоения оценок
(собственная разработка автора)

Субфакторы	Оценки		
	1	2	3
А ₁ . Выручка (объем услуг), приходящаяся на одного специалиста по риэлтерской деятельности в месяц	Для Минска		
	<4000 руб.	4000–5000 руб.	>5000 руб.
	Для регионов		
	<2500 руб.	2500–3000 руб.	>3000 руб.
А ₂ . Средняя начисленная заработная плата специалиста по риэлтерской деятельности за месяц	<70% от средней заработной платы по региону	70–80% от средней заработной платы по региону	>80% от средней заработной платы по региону
А ₃ . Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	Для Минска		
	<4000 руб.	4000–5000 руб.	>5000 руб.
	Для регионов		
	<2500 руб.	2500–3000 руб.	>3000 руб.
А ₄ . Средняя стоимость договора на оказание риэлтерских услуг, не связанных с куплей-продажей объектов недвижимости	<320 руб.	320–480 руб.	>480 руб.
В ₁ . Количество запросов информации из государственных информационных ресурсов (в случае фиксации их в электронном виде), приходящееся на один договор на оказание риэлтерских услуг, связанных с куплей-продажей объектов недвижимости*	<5	5–10	>10
В ₂ . Количество решений суда по признанию сделок недействительными (в том числе по вине риэлтерской организации) относительно числа договоров	≥1	0	0
В ₃ . Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (информационных)**	<60%	60–75%	>75%
В ₄ . Доля исполненных договоров на оказание риэлтерских услуг (правовых)***	<60%	60–75%	>75%
В ₅ . Количество обоснованных жалоб (обращений) в Министерство юстиции в отношении организации (ее работника) в рамках осуществляемой деятельности по оказанию риэлтерских услуг	>1	1	0

Примечание. Пояснения к сноскам даны в табл. 1.

Мониторинг осуществляется с использованием данных электронного реестра договоров на оказание риэлтерских услуг и включает в себя следующие этапы:

- ежемесячно, не позднее пятого календарного дня месяца, следующего за отчетным, ответственные исполнители от лица риэлтерских организаций вносят недостающие данные через АРМ;

- ежемесячно, не позднее десятого календарного дня месяца, следующего за отчетным, определяется уровень риска организаций, при этом данные о признании сделок недействительными и о доле исполненных договоров анализируются за год, включая отчетный месяц;

- на основании полученных данных формируется рейтинг риэлтерских организаций, предоставляемый в открытом доступе на сайте регулирующего органа.

Заключение. Для внедрения предлагаемой методики необходимо проведение следующих мероприятий:

- введение в эксплуатацию информационного ресурса «Электронный реестр договоров на оказание риэлтерских услуг», разработанный НЦЭУ, и автоматизированного рабочего места к нему;

- доработка функционала АРМ для внесения информации о деятельности организаций вручную и автоматического проведения мониторинга;

- организация передачи в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информации о заключенном в отношении объекта недвижимости договоре на оказание риэлтерских услуг;

- поступательное развитие инфраструктуры электронного правительства и оцифровка государственных информационных ресурсов, ин-

формация из которых необходима для оказания риэлтерских услуг;

– внесение изменений в действующие нормативные правовые акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в Республике Беларусь и порядок осуществления в отношении нее надзорной деятельности, направленные на закрепление на законодательном уровне использования цифровых технологий.

В результате внедрения система мониторинга риэлтерской деятельности станет более

прозрачной; будут сокращены затраты на проведение надзорной деятельности со стороны регулирующего органа за счет минимизации обработки информации, полученной от организаций, в ручном режиме, а также затраты риэлтерских организаций на подготовку информации для предоставления отчетности, будет предоставлен доступ профессиональным участникам рынка, потребителям услуг и другим заинтересованным сторонам к рейтингу риэлтерских организаций.

Список литературы

1. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 15 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P30600015> (дата обращения: 14.02.2023).
2. Семёнова Л. С. О совершенствовании системы мониторинга риэлтерской деятельности в Республике Беларусь // Труды БГТУ. Сер. 5, Экономика и управление. 2021. № 1 (244). С. 146–150.
3. Blättler S., Hunziker S. Public Administration Risk Management // Global Encyclopedia of Public Administration, Public Policy, and Governance / under the general editorship: A. Farazmand. Cham: Springer, 2019. URL: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-31816-5> (дата обращения: 14.02.2023).
4. Raczkowski K. Risk Management in Public Administration. London; New York: Palgrave Mcmillan, 2017. 448 p. URL: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-30877-7> (дата обращения: 14.02.2023).
5. Безруков А. В. Выявление, минимизация и устранение конституционных рисков как средство обеспечения правопорядка // Конституционное и муниципальное право. 2018. № 11. С. 18–22.
6. Козлова Е. Б. Риск-ориентированный подход при осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля (концептуальные основы) // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 25–29.
7. Guidance on Risk-Based Supervision / FATF. Paris, 2021. URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/Guidance-Risk-Based-Supervision.pdf> (дата обращения: 14.02.2023).
8. Randle T. Risk Based Supervision. Primer Series on Insurance / World Bank, Washington, DC. 2009. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/27499> (дата обращения: 14.02.2023).
9. Molfetas Aris, Grava Lars. Risk-Based Approaches to Business Regulation: A Note for Reformers. Finance, Competitiveness and Innovation in Focus / World Bank, Washington, DC. 2020. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/34675> (дата обращения: 14.02.2023).
10. Недерева-Архипец Т. Н. «Цифра» заводит риэлторов в реестр // Веснік сувязі. 2019. № 4. С. 17–19.
11. О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 16 окт. 2009 г., № 510 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P30900510> (дата обращения: 14.02.2023).
12. О методике формирования системы оценки степени риска: постановление Совета Министров Республики Беларусь, 22 янв. 2018 г., № 43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=C21800043> (дата обращения: 14.02.2023).
13. О критериях оценки степени риска для отбора проверяемых субъектов при проведении выборочной проверки: приказ Министерства юстиции Респ. Беларусь, 1 дек. 2022 г., № 486 // Официальный сайт Министерства юстиции Республики Беларусь. URL: https://minjust.gov.by/upload/iblock/e5c/Prikaz-_486-ot-01.12.2022.pdf (дата обращения: 14.02.2023).
14. О формах ведомственной отчетности на 2023 год: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь, 30 нояб. 2022 г., № 144 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=W22239213p> (дата обращения: 14.02.2023).
15. Шавров С. А., Давидович В. И., Семёнова Л. С. Корпоративный менеджмент инфраструктуры рынка недвижимости в цифровом государстве // Развитие информатизации и государственной системы научно-технической информации. РИНТИ – 2020: доклады XIX Междунар. конф., Минск, 19 нояб. 2020 г. Минск: ОИПИ НАН Беларуси, 2020. С. 54–57.

References

1. About the real estate activity in the Republic of Belarus: the Decree of the President of the Republic of Belarus, 09.01.2006, no. 15. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P30600015> (accessed 14.02.2023) (In Russian).

2. Semyonova L. S. About the improvement of monitoring of real estate activity in the Republic of Belarus. *Trudy BGTU* [Proceedings of BSTU], issue 5, Economics and Management, 2021, no. 1 (244), pp. 146–150 (In Russian).
3. Blättler S., Hunziker S. Public Administration Risk Management. *Global Encyclopedia of Public Administration, Public Policy, and Governance*. Under the general editorship: A. Farazmand. Cham, Springer Publ., 2019. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-31816-5> (accessed 14.02.2023).
4. Raczkowski K. Risk Management in Public Administration. London, New York, Palgrave Mcmillan Publ., 2017. 448 p. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-30877-7> (accessed 14.02.2023).
5. Bezrukov A. V. Identification, minimization and elimination of constitutional risks as a means of ensuring law and order. *Konstitutsionnoye i munitsipalnoye pravo* [Constitutional and Municipal Law], 2018, no. 11, pp. 18–22 (In Russian).
6. Kozlova E. B. Risk-based approach in the implementation of state housing supervision and municipal housing control (conceptual framework). *Semeynoye i zhilishchnoye pravo* [Family and Housing Law], 2017, no. 1, pp. 25–29 (In Russian).
7. Guidance on Risk-Based Supervision. Available at: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/Guidance-Risk-Based-Supervision.pdf> (accessed 14.02.2023).
8. Randle T. Risk Based Supervision. Primer Series on Insurance. Available at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/27499> (accessed 14.02.2023).
9. Molfetas Aris, Grava Lars. Risk-Based Approaches to Business Regulation: A Note for Reformers. Finance, Competitiveness and Innovation in Focus. Available at: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/34675> (accessed 14.02.2023).
10. Nedereva-Arhipets T. N. “Digit” brings realtors to the register. *Vesnik suvyazi* [Messenger of Communication], 2019, no. 4, pp. 17–19 (In Russian).
11. About the improvement of control (supervisory) activities in the Republic of Belarus: the Decree of the President of the Republic of Belarus, 16.10.2009, no. 510. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=P30900510> (accessed 14.02.2023) (In Russian).
12. About the methodology for the formation of a risk assessment system: Decree of the Council of Ministers of the Republic of Belarus, 22.01.2018, no. 43. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=C21800043> (accessed 14.02.2023) (In Russian).
13. About the criteria for assessing the risk degree for the selection of inspected subjects during a selective inspection: Order of the Ministry of Justice of the Republic of Belarus, 01.12.2022, no. 486. Available at: https://minjust.gov.by/upload/iblock/e5c/Prikaz-_486-ot-01.12.2022.pdf (accessed 14.02.2023) (In Russian).
14. About the forms of departmental reporting for 2023: Order of the Ministry of Justice of the Republic of Belarus, 30.11.2022, no. 144. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3961&p0=W22239213p> (accessed 14.02.2023) (In Russian).
15. Shavrov S. A., Davidovich V. I., Semyonova L. S. Corporate management of real estate market infrastructure in the digital state. *Razvitiye informatizatsii i gosudarstvennoy sistemy nauchno-tekhnicheskoy informatsii. RINTI – 2020: doklady XIX Mezhdunarodnoy konferentsii* [Development of informatization and the state system of scientific and technical information. DISTI – 2020: reports of the XIX International Conference]. Minsk, 2022, pp. 54–57 (In Russian).

Информация об авторе

Семёнова Людмила Сергеевна – преподаватель-стажер кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: semyonova.mila.s@gmail.com

Information about the author

Semyonova Lyudmila Sergeevna – Trainee Lecturer, Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: semyonova.mila.s@gmail.com

Поступила 15.02.2023