

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РІЕЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: СВІТОВИЙ ДОСВІД І УКРАЇНА

Розглянуто світовий досвід державного регулювання функціонування мультиплекативних лістингових систем (МЛС), спеціалізованих баз даних щодо об'єктів нерухомості, виставлених для продажу чи оренди. Досліджено сучасний стан і правові засади функціонування МЛС у США, Канаді, Росії та інших країнах. Узагальнено вітчизняний досвід побудови відповідних баз даних. Викладено пропозиції щодо вдосконалення інформаційного забезпечення ринку нерухомості в Україні.

The article examines the international experience of state regulation of Multiple Listing Service (MLS), specialized databases on the properties offered for sale or lease. Investigate the current status and legal frameworks for the MLS in the United States, Canada, Russia and other countries. Generalized domestic experience of the relevant databases. Suggestions for improving information support the real estate market in Ukraine are proposed.

Ріелторська справа, як і будь-яка посередницька діяльність, постійно потребує великої кількості інформації щодо наявного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості, об'єктів нерухомості, які виставлені на ринку, рівня цін на нерухомість тощо. Самостійно накопичити необхідну інформацію в достатній кількості не під силу не тільки індивідуальному ріелтору, але й окремому агентству нерухомості. Створення сучасних інформаційних мереж, які б повною мірою використовували переваги комп'ютерних засобів обробки інформації та ресурси інтернету для оперативного обміну даними, є сьогодні чи не найважливішим завданням для вітчизняних ріелторів. Без перебільшення можна стверджувати, що сучасний ринок нерухомості є ефективним виключно за умови функціонування загальної інформаційної системи, яка поєднує зусилля багатьох (якщо не всіх) агентів ринку нерухомості міста, регіону чи держави в цілому.

У розвинених країнах світу розвитку інформаційної складової інфраструктури ринку нерухомості приділяється ексклюзивна увага. Найбільша й найрозгалуженіша інформаційна система існує сьогодні в США і Канаді, де вона відома під назвою “мультиплекативна лістингова система”, або “мультилістингова система”, чи просто “мультилістинг” (МЛС). Сьогодні в загальнонаціональній базі даних США налічується близько 4 млн об'єктів – це 95 % інформації про об'єкти, що продаються. Згідно з результатами дослідження “NAR Member Profile” за 2007 р., 74 % ріелторів використовують саме цей програмний продукт щодня, ще 13 % – кілька разів на тиждень [10]. У 2009 р., за даними Національної асоціації ріелторів США (National Association of Realtors, NAR), наведеними в щорічному статистичному огляді цієї організації, 60 % американських ріелторів протягом останніх п'яти років користуються власним веб-сайтом (планують його створення 11 %), 35 % використовують у професійних цілях соціальні мережі в Інтернеті та ще 14 % мають намір це зробити. 13 % ріелторів витрачають на підтримку власного сайту не менш 1000 дол. на рік [14]. Офіційний веб-портал NAR realtor.org, на якому міститься фахова інформація щодо об'єктів нерухомості, є одним з п'яти найбільш відвідуваних сайтів у США. По суті, realtor.com є своєрідним депозитарієм локальних даних і місцем, де споживачі можуть одержати узагальнену інформацію з нерухомості в режимі on-line [7]. Не менш популярним є загальноамериканський інтернет-ресурс mls.com, який теж публікує лістинги об'єктів нерухомого майна. Подібні ресурси існують і на рівні окремих штатів [18, с. 6, 8].

На жаль, в Україні, де тільки-но обговорюються необхідність та умови створення загальнонаціональної МЛС, питання державного регулювання інформаційного забезпечення ринку нерухомості взагалі та діяльності ріелторів, зокрема, потребують спеціальної уваги фахівців. Починаючи з 2002 р., тим чи іншим аспектам вказаної проблеми приділяли увагу А. Бойко [2], І. Єфіменко [3], І. Канеєва [4], Н. Ліповська-Маковецька [5], Р. Манн [6], Р. Ткаченко [13] та ін. Деякі практичні аспекти діяльності МЛС висвітлює в своїх інтернет-публікаціях А. Оганесян [10]. Проте все ще залишаються недослідженими принципи і стандарти формування інформаційних баз даних на рівні самостійних агентств нерухомості або асоціацій, не узагальнено відповідний міжнародний досвід. Створення незалежної корпоративної мережі даних стосовно об'єктів нерухомості, орієнтованої не тільки на обслуговування органів державного управління, але й на задоволення потреб самих ріелторів, також залишається поза їхньою увагою. До того ж не існує на сьогодні жодного дослідження вказаної теми, виконаного в межах науки державного управління, хоча об'єктивна необхідність унормування цієї сфери ринкової діяльності не викликає заперечень. Тому обрана тема статті є актуальною і своєчасною.

Метою статті є аналіз світового досвіду державного регулювання інформаційного забезпечення ріелторської діяльності та визначення передумов і організаційних форм його застосування в умовах сучасної України. Узагальнений у даній розвідці фактичний матеріал і пропозиції щодо побудови вітчизняної мультилістингової системи може стати в нагоді не тільки фахівцям-практикам, але й службовцям органів державної влади і місцевого самоврядування, що опікуються ринком нерухомості.

Отже, проаналізуємо досвід діяльності МЛС у країнах Північної Америки та Західної Європи. Термін

“мультиплекативна лістингова система” як постійна послуга Асоціації ріелторів США вперше згадується в 1907 р., хоча усний і неформальний мультилістинг бере свій початок ще в XIX ст. Грунтуючись на довірі один до одного й бажанні краще обслужити клієнтів, ріелтори обмінювалися між собою інформацією про об’єкти нерухомості, про заявки покупців і орендарів. Основна мета єдиної мультиплекативної лістингової системи – спрощення для споживачів процесу покупки або здачі в оренду нерухомості. Крім того, МЛС гарантує одержання гідної компенсації (комісійних) за інформаційні послуги, які брокери надають один одному; полегшує взаємодію між різними учасниками ринку; акумулює й поширює інформацію про об’єкти нерухомості, виставлені на продаж чи для оренди.

МЛС як програмний продукт є погодженим між учасниками ринку нерухомості та незалежним від постачальника безпечним стандартом передачі даних. Комітет з політики у сфері МЛС, що є підрозділом NAR, на щорічних зборах у червні 2007 р. затвердив нову політику, відповідно до якої всі користувачі МЛС у Північній Америці повинні до червня (потім – до грудня) 2009 р. перейти на єдині стандарти обміну даними, впровадження яких полегшить комунікацію між базами даних, брокерами та іншими учасниками ринку [21].

З організаційної точки зору МЛС є системою, що об’єднує безліч приватних баз даних, які належать локальним асоціаціям ріелторів, побудованим за територіальним (у межах одного міста) або географічним принципом і пов’язаних взаємними угодами. У США і Канаді МЛС-системи є приватними підприємствами і не підлягають державному регулюванню ані на федеральному рівні, ані на рівні окремих штатів (провінцій). Загальнообов’язкові правила користування МЛС розробляють і впроваджують професійні організації ріелторів – Національна асоціація ріелторів США і Канадська асоціація нерухомості (Canadian Real Estate Association, CREA). Участь у МЛС розглядається ріелторами в цих країнах як найважливіша складова комерційного успіху [19].

Американський брокер несе особисту відповідальність перед МЛС за додержання загальноприйнятих норм. У 2003 р. до 705 користувачів МЛС було застосовано штрафні санкції за порушення правил системи. Більшість МЛС орієнтовані винятково на ліцензованих агентів і брокерів, які входять до відповідних професійних асоціацій (NAR або CREA). Продавець власної нерухомості, як і брокер, що не входить до асоціації, не може користуватися всіма можливостями МЛС. Крім того, 19 % абонентів MLS становлять іпотечні банки, незалежні оцінювачі, соціальні ріелтори, відділи міського планування.

Головне завдання органів державного управління в США і Канаді щодо регулювання діяльності системи МЛС – це додержання приписів антимонопольного законодавства. У вересні 2005 р. міністерство юстиції США (U.S. Department of Justice) розпочало антимонопольне розслідування щодо заборон, якими NAR обмежила користувачів МЛС, що не є членами цієї асоціації. У травні 2008 р. було досягнуто згоди, відповідно до якої, сторонні користувачі набули вільного доступу до окремих веб-ресурсів МЛС. Остаточне рішення у справі “Сполучені Штати проти Національної асоціації ріелторів” винесено судом Північного району Східного Іллінойсу (United States district court for the Northern district of Illinois Eastern division) 18 листопада 2008 р. [16]. На думку Н. Хокера, професора бізнесу з Університету Західного Мічигану, розширення конкуренції на ринку нерухомості, яке відбудеться після зняття обмежень на користування ресурсами МЛС, призведе до падіння комісійних для ріелторів на 25 – 50 %. Для порівняння: в 2006 р. агенти з нерухомості в США заробили 93 млрд дол. комісійних. Медіанний показник їх доходу склав 11,6 тис. дол. [17].

У Канаді 90 % продажів житлової нерухомості здійснюється через загальнонаціональну систему MLS, товарний знак якої запатентовано Канадською асоціацією нерухомості. Доступ до національної МЛС мають майже 100 тис. її членів. Локальні асоціації ріелторів Канади працюють із загальнонаціональними базами даних на підставі ліцензій, наданих керівництвом CREA. На інтернет-сайті realtor.ca членам асоціації надається оперативна інформація стосовно ринків комерційної та житлової нерухомості, продажу нерухомого майна в інших країнах, а інтернет-ресурс icx.ca присвячено виключно операціям з комерційною нерухомістю [15].

У 2007 р. канадська урядова антимонопольна установа розпочала власне розслідування стосовно діяльності МЛС, що контролюється безпосередньо Канадською асоціацією нерухомості (CREA). Бюро з додержання правил конкуренції запропонувало CREA скасувати чинну заборону, згідно з якою вільний доступ до системи надається лише ліцензованим членам локальних організацій ріелторів. Як і у випадку США, очікується, що лібералізація публічного доступу до ресурсів МЛС значно зменшить вартість комісійної винагороди ріелторів. Хоча CREA ще розглядає цю пропозицію, в листопаді 2009 р. чотири провідні компанії, які працюють на канадському ринку нерухомості, поширили спільну заяву про готовність створити власну мультилістингову систему, альтернативну вже існуючій МЛС [20].

В Європі найбільш відкритою для публіки вважається іспанська МЛС. Будь-який агент з нерухомості, зробивши попередній внесок на рахунок компанії-адміністратора, отримує можливість безпосередньо розміщувати власні дані в загальній базі даних. Кожний користувач інтернету може одержати доступ до будь-яких ресурсів цієї бази даних. Взагалі, у сучасній Європі відсутнє державне регулювання діяльності систем МЛС. Проте передбачається, що в найближчому майбутньому таке регулювання буде встановлено в інтересах не тільки агентів з нерухомості, але, насамперед, споживачів їхніх послуг [19].

Правові засади діяльності МЛС у різних країнах дуже відрізняються один від одного. Наприклад, у Нідерландах діє розгалужена національна MLS, на якій виставлено тільки офіційно зареєстровані об’єкти. Будь-які зміни мають бути відображені в базі даних протягом одного дня. Через систему МЛС тут

здійснюється майже 80 % угод на ринку нерухомості. В Аргентині з 1982 р. працює неприбуткова організація, що веде базу даних MLS, до якої мають доступ фахівці обох провідних національних організацій ріелторів (Sistema de Ofertas Multiples, SOM). SOM є закритою інтернет-системою, яка забезпечує своїх членів ринковою інформацією та іншими сервісами. У Бразилії, навпаки, єдина система МЛС взагалі відсутня [22].

Міські мультилістингові системи створено в багатьох великих містах Росії. Сьогодні база даних Російської гільдії ріелторів (РГР) щодо об'єктів нерухомості є найбільшою в Росії: 430471 об'єкт у всіх 83 регіонах Російської Федерації (станом на 1 жовтня 2009 р.). 1 серпня 2008 р. на інтернет-сайті РГР стартував Проект "Єдина база даних РГР". Його продовженням і розширенням є федеральна база даних з нерухомості "МИР КВАРТИР". Її послугами користуються більш ніж 600 компаній з 50 регіонів (понад 1500 міст) Росії. Передбачається, що в перспективі в базі з'являться об'єкти зі СНД, країн Балтії й далекого зарубіжжя, популярні в російських покупців та інвесторів [9].

В Україні на сьогодні тільки обговорюється можливість створення єдиної всеукраїнської МЛС. Так, ініціаторами проекту створення єдиної всеукраїнської бази даних з укладених угод на ринку нерухомості України виступили Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АСНУ) і Міжнародний інститут бізнесу (МІБ), приватний навчальний центр. Куратором проекту є Міжнародний фонд нерухомості. Відповідний документ про це розміщено на офіційному сайті АСНУ [12]. Проте деякі деталі цього проекту є незрозумілими. Наприклад, у документі визначено, що Міжнародний інститут бізнесу було засновано на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 1993 р. Українською академією державного управління при Президентові України та Фондом Центрально-Європейського університету [11]. Але у постанові йдеться про заснування зовсім іншої навчальної установи – Міжнародного центру приватизації, інвестицій і менеджменту (МЦПМ) – за ініціативою Інституту державного управління і самоврядування при Кабінеті Міністрів України. Української академії державного управління при Президентові України, яку в документі АСНУ названо співзасновником МІБ, у 1993 р. ще взагалі не існувало. У 2001 р. МЦПМ змінив назву і юридичний статус [1]. 7 червня 2006 р. Міжнародний інститут бізнесу було перереєстровано як приватний вищий навчальний заклад.

За таких обставин створення на базі АСНУ і МІБ авторитетної незалежної єдиної всеукраїнської бази даних щодо укладених угод на ринку нерухомості здається не зовсім коректним. До того ж спільний проект АСНУ та МІБ з не дуже зрозумілих причин орієнтований на створення єдиної бази укладених угод, тоді як для розвитку українського ринку нерухомості, особливо у кризові часи, вкрай необхідна розгалужена база даних щодо об'єктів, запропонованих для продажу чи для оренди.

На сьогодні вже діє низка інформаційних веб-порталів відкритого доступу, на яких українські агентства нерухомості та їх об'єднання розміщують комерційну інформацію. Учасники дискусії відносно доцільності створення в Україні єдиної мультилістингової системи, яка із серпня 2009 р. точиться на форумі інтернет-сайту Української гільдії ріелторів (УГР), указують на безсумнівні переваги загальної бази даних (зниження витрат на рекламу, установлення прямих контактів, контроль за достовірністю та формою наданих матеріалів). Проте деякі з них побоюються надмірної централізації комерційної інформації в руках найбільших агентств. Крім того, сьогодні практично нерозв'язною залишається проблема адміністрування єдиної національної мультилістингової системи, оскільки на ринку конкурує три об'єднання ріелторів, а спеціальне законодавство в цій сфері взагалі відсутнє [8].

На жаль, сучасна економічна криза, що болуче вдарила по вітчизняному ринку нерухомості, призвела до значного скорочення кількості укладених угод та їх вартості. Відповідно скоротилася чисельність агентств нерухомості. За цих обставин формування не тільки загальнонаціональної, але й міської чи регіональної МЛС в Україні здається сьогодні справою безнадійною. Відсутність реальних перспектив щодо встановлення нормативно-правової бази діяльності вітчизняних ріелторів унеможливорює створення єдиної інформаційної бази й на середньострокову перспективу. Проте принциповими перевагами мультилістингової системи (МЛС) є такі:

- оперативний обмін інформацією. Практично всі абоненти (агентства нерухомості або окремі ріелтори) мінімум раз на добу оприлюднюють свої дані у відкритій інформаційній мережі;
- суттєве поліпшення адміністративного і громадського контролю за своєчасністю та якістю комерційної інформації, що поширюється в мережі МЛС. Посилення відповідальності ріелторів за неправдиві чи застарілі дані, надані кінцевому споживачу або іншому ріелтору за кооперативною угодою;
- використання єдиної МЛС дозволяє позбутися дублювання інформації не тільки в рамках локальних МЛС, але й у кожному окремому агентстві, що здатне попередити конфлікти між агентами і скоротити витрати на рекламу одного об'єкта;
- можливість оперативного одержання інформації про проблемні об'єкти, агентів, клієнтів тощо із спеціального "Проблемного списку";
- щоденна трансляція всієї інформації на єдиному веб-порталі МЛС, де будь-який інтернет-користувач має можливість на визначених умовах одержувати потрібну йому особисто інформацію та звертатися безпосередньо в необхідні агентства;
- можливість підключення будь-якої кількості працівників агентств нерухомості через домашні чи мобільні комп'ютери до локальної чи загальної МЛС із повним збереженням конфіденційності;
- можливість для кожного агента одержання унікальної адреси електронної пошти для ведення переписки зі своїми клієнтами через інтернет, у тому числі й для відправки на їхню адресу запитаної

вибірки;

- можливість приєднання до електронних персональних карток об'єктів наочної графічної інформації – планів, фотографій тощо;
- прискорення і полегшення купівлі та продажу нерухомої власності безпосередньо кінцевими споживачами;
- прискорення взаємних розрахунків між учасниками ринку нерухомості;
- підвищення ефективності бізнесу членів МЛС, збільшення кількості угод, що укладаються, зниження вартості кожної окремої угоди.

Крім того, введення в дію загальної системи МЛС дозволить вирішити одну з головних проблем, а саме: забезпечити слушне і повне відшкодування працездатності кожного агента в разі укладання колективної угоди про співпрацю.

Вивчення світового досвіду використання МЛС для оптимізації ріелторської діяльності дозволяє зробити такі висновки.

Саме мультилістингові системи є реальним інструментом підвищення ефективності ринку нерухомості. Масштаб цієї ефективності можна вимірювати за кількістю локальних систем, що приєдналися до більш загальної мережі, та за обсягом кінцевих угод, які було укладено за допомогою використання ресурсів МЛС.

Формування та адміністрування МЛС як на локальному (міському чи регіональному), так і загальнонаціональному рівнях має виконуватися самоврядними (некомерційними) організаціями, створеними безпосередньо або за участю асоціацій ріелторів. Уряд має надавати податкові, кредитні та інші пільги компаніям-адміністраторам у разі набуття ними статусу неприбуткових.

Держава в особі її загальнонаціональних інституцій і регіональних органів має спостерігати за безумовним виконання всіма зацікавленими сторонами встановлених норм антимонопольного законодавства. Кожне агентство нерухомості, будь-яка локальна асоціація ріелторів має право приєднатися до тієї чи іншої МЛС виключно на добровільних засадах у разі очевидної комерційної вигоди.

Створення будь-якої державної установи, яка опікувалася б регулюванням чи контролем за національними МЛС з точки зору світового досвіду не є доцільним, оскільки така інституція об'єктивно завдасть розвитку вільної ринкової конкуренції.

Однак виключно на загальнодержавному рівні необхідно визначити мінімальний обсяг комерційної інформації, який адміністратори МЛС мають розміщати у відкритому доступі, та міру й спосіб здійснення покарання за свідоме переключення оприлюднених даних.

Органи державного управління та органи місцевого самоврядування мають у будь-який спосіб розвивати і стимулювати громадську активність самоврядних корпоративних організацій ріелторів, у тому числі й у такій важливій сфері, як формування та ведення інформаційних баз даних щодо об'єктів нерухомості, виставлених на ринок.

Література:

1. Бізнес-освіта в Україні – перспективи розвитку // Дзеркало тижня. – 2001. – № 24 (348). – 23 – 29 червня. – Режим доступу : <http://www.dt.ua/3000/3300/31392>.
2. *Бойко А. О.* Організація управління діяльністю суб'єктів ринку нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.06.02 / А. О. Бойко ; Східноукр. нац. ун-т ім. В. Даля. – Луганськ, 2002. – 19 с.
3. *Єфіменко І. А.* Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.01 / І. А. Єфіменко ; ХНУ ім. В. Н. Каразіна. – Х., 2007. – 16 с.
4. *Канєєва І. І.* Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.07.05 / І. І. Канєєва ; Донец. держ. ун-т економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського. – Донецьк, 2006. – 18 с.
5. *Ліповська-Маковецька Н. І.* Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / Н. І. Ліповська-Маковецька ; НАН України ; Ін-т регіон. дослідж. – Л., 2007. – 20 с.
6. *Манн Р. В.* Діагностування впливу ринку нерухомості на розвиток національної економіки : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.03 / Р. В. Манн ; ДонДУУ. – Донецьк, 2008. – 21 с.
7. Мультилістинговые системы – рыночный инструмент. – Режим доступу : <http://www.realtoring.com/cgi-bin/archive.cgi?action=article&num=24&part=articles/>
8. Нужна ли Украине Мультилистинговая система? – Режим доступу : <http://www.ukrgr.net/ru/forum/5538.htm>.
9. О проекте “Единая база данных РГР”. – Режим доступу : <http://blog.mirkvartir.ru/about>.
10. *Оганесян А.* При каких условиях возможно появление полноценной МЛС в Украине? / А. Оганесян. – Режим доступу : http://www.realty-odessa.com.ua/masterclass_ogn.php.
11. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Міжнародний центр приватизації, інвестицій і менеджменту” від 22 липня 1993 р. № 561. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=561-93-%EF>.
12. Проект “Создание единой всеукраинской базы данных по совершенным сделкам на рынке недвижимости Украины”. – Режим доступу : <http://asnu.net/po.php>.
13. *Ткаченко Р. О.* Організаційно-економічний розвиток регіонального ринку житла (на основі іпотечного кредитування) : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / Р. О. Ткаченко ; НАН України ; Рада по вивч. продукт. сил України. – К., 2008. – 20 с.
14. 2009 NAR Member Profile Released. – Режим доступу : <http://agentgenius.com/real-estate-sales-marketing/marketing/2009-nar-member-profile-released>; 2009 NAR Member Profile Highlights. Parts 1-2. – <http://mysinglepropertywebsites.com/propertysites/2009-nar-realtor-profile-highlights>;

<http://mysinglepropertywebsites.com/propertysites/2009-nar-member-profile-2/>

15. Canadian Real Estate Association: From Wikipedia, the free encyclopedia. – Режим доступу : http://en.wikipedia.org/wiki/Canadian_Real_Estate_Association.

16. Final Judgment. U.S. v. National Association of Realtors. 2008. – Режим доступу : <http://www.justice.gov/atr/cases/f239600/239655.htm>.

17. *Lichtblau E.* Realtors Agree to Stop Blocking Web Listings // The New York Times. – 2008. – May 28. – Режим доступу : <http://www.nytimes.com/2008/05/28/business/28realty.html>.

18. *Mancuso A.* How to Form a Nonprofit Corporation in California. – 13th ed. – Berkeley, CA: Nolo, 2009. – 392 p.

19. Multiple Listing Service. From Wikipedia, the free encyclopedia. – Режим доступу : http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple_Listing_Service.

20. Real estate's big four may break lock on listings // Financial Post. – 2009. – November 15. – Режим доступу : <http://www.canada.com/business/fp/story.html?id=2217586>.

21. RETS Certification Status. – Режим доступу : <http://blog.realtors.org/crt/2008/12/11/rets-certification-status>.

22. The International Consortium of Real Estate Associations (ICREA): Country information. – Режим доступу : <http://www.worldproperties.com/CountryHome.aspx>.

Надійшла до редколегії 14.01.2010 р.