



МИНИСТЕРСТВО ТРУДА И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(Минтруд России)

ПРИКАЗ

*10 сентября 2019г*

Москва

№ 611н

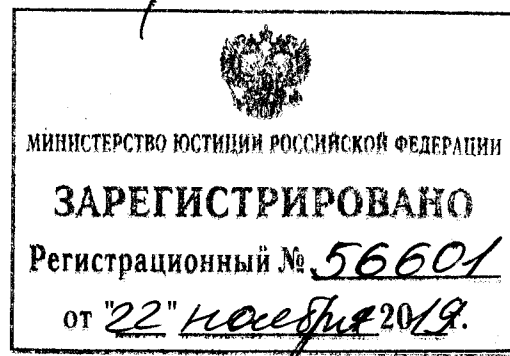
**Об утверждении профессионального стандарта  
«Специалист по операциям с недвижимостью»**

В соответствии с пунктом 16 Правил разработки и утверждения профессиональных стандартов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 января 2013 г. № 23 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 4, ст. 293; 2014, № 39, ст. 5266; 2016, № 21, ст. 3002; 2018, № 8, ст. 1210, № 50, ст. 7755), п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемый профессиональный стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью».

Министр

М.А. Топилин



УТВЕРЖДЕН  
приказом Министерства  
труда и социальной защиты  
Российской Федерации  
от «10» сентября 2019 г. № 611н

# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

## Специалист по операциям с недвижимостью

1305

Регистрационный номер

### Содержание

I. Общие сведения.....	1
II. Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности) .....	3
III. Характеристика обобщенных трудовых функций.....	4
3.1. Обобщенная трудовая функция «Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости».....	4
3.2. Обобщенная трудовая функция «Деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости».....	9
3.3. Обобщенная трудовая функция «Руководство агентством недвижимости (структурным подразделением)».....	22
IV. Сведения об организациях – разработчиках профессионального стандарта.....	28

### I. Общие сведения

Осуществление деятельности по операциям с недвижимым имуществом – приобретению и (или) реализации вещных прав и прав требования на недвижимое имущество, в том числе прав на строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости, от имени и (или) по поручению клиентов

09.003

(наименование вида профессиональной деятельности)

Код

Основная цель вида профессиональной деятельности:

Оказание комплекса услуг при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них

Группа занятий:

1439	Руководители иных сфер обслуживания, не входящие в другие группы	3334	Агенты по операциям с недвижимостью и другой собственностью
(код ОКЗ <sup>1</sup> )	(наименование)	(код ОКЗ)	(наименование)

Отнесение к видам экономической деятельности:

68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
68.31	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
(код ОКВЭД <sup>2</sup> )	(наименование вида экономической деятельности)

## II. Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности)

Обобщенные трудовые функции		Трудовые функции			
код	наименование	уровень квалификации	наименование	код	уровень (подуровень) квалификации
A	Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	5	Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)	A/01.5	5
B	Деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости	5	Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения Деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым территориальным зонам (далее – жилая недвижимость)	B/01.5	5
C	Руководство агентством недвижимости (структурным подразделением)	6	Деятельность при оказании услуг по улучшению жилищных условий граждан за счет средств ипотечного кредитования и (или) материнского (семейного) капитала Деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, не относящиеся к жилой недвижимости, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, не относящиеся к жилым территориальным зонам (далее – нежилая недвижимость)	B/02.5 B/03.5	5
			Организация услуги по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении	C/01.6	6
			Организация аттестации (оценки квалификации) и контроль повышения профессионального уровня работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении	C/02.6	6

### III. Характеристика обобщенных трудовых функций

#### 3.1. Обобщенная трудовая функция

Наименование	Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости		Код	A	Уровень квалификации	5
Происхождение обобщенной трудовой функции	Оригинал	X	Заимствовано из оригинала			
				Код оригинала	Регистрационный номер профессионального стандарта	
Возможные наименования должностей, профессий	Агент по аренде недвижимости Агент по недвижимости Помощник эксперта по недвижимости Менеджер по продаже недвижимости					
Требования к образованию и обучению	Среднее профессиональное образование – программы подготовки специалистов среднего звена					
Требования к опыту практической работы	-					
Особые условия допуска к работе	-					
Другие характеристики	Рекомендуется дополнительное профессиональное образование – программы повышения квалификации по соответствующему направлению деятельности в сфере реализации прав на недвижимое имущество (не реже одного раза в два года)					

#### Дополнительные характеристики

Наименование документа	Код	Наименование базовой группы, должности (профессии) или специальности
ОКЗ	3334	Агенты по операциям с недвижимостью и другой собственностью
ЕКС <sup>3</sup>	-	Агент по продаже недвижимости
ОКПДТР <sup>4</sup>	20026	Агент по продаже недвижимости
ОКСО <sup>5</sup>	5.38.02.04	Коммерция (по отраслям)
	5.40.02.01	Право и организация социального обеспечения

#### 3.1.1. Трудовая функция

Наименование	Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)	Код	A/01.5	Уровень (подуровень) квалификации	5
--------------	--	-----	--------	-----------------------------------	---

Происхождение  
трудовой функции

Оригинал	X	Заимствовано из оригинала		
			Код оригинала	Регистрационный номер профессионального стандарта

Трудовые действия	Осуществление коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам реализации прав на объекты недвижимого имущества
	Обработка первичных данных по объектам недвижимого имущества для реализации всех прав на него
	Размещение информации о клиентах и об объектах недвижимости в базах данных
	Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество
	Подготовка материалов и проведение мероприятий по рекламированию объектов недвижимости для целей реализации прав на них
	Осмотр, фотографирование и видеосъемка объектов недвижимости для целей реализации прав на недвижимое имущество
	Показ и презентация объектов жилой недвижимости в соответствии с договором, в том числе посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
	Осуществление коммуникаций с нотариальными организациями
	Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала
	Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой недвижимости или аренды нежилой недвижимости
	Осуществление коммуникаций между участниками сделки при организации передачи объекта недвижимости покупателю или нанимателю, арендатору
Необходимые умения	Использовать вычислительную, копировальную, фото- и видеотехнику, различные виды телекоммуникационной связи
	Идентифицировать объекты недвижимости различных видов
	Работать с электронными базами данных, с электронными поисковыми системами, с цифровыми рабочими (личными) кабинетами
	Фотографировать объекты недвижимости и осуществлять их видеосъемку для рекламных целей
	Определять первичные потребности клиента при приобретении (реализации) прав на объекты недвижимости при его консультировании
	Рекламировать объекты недвижимости для целей реализации прав на них
	Устраивать презентации и показы объектов недвижимости для целей реализации прав на них, в том числе посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
	Осуществлять подачу документов в различные органы государственной и муниципальной власти

	Осуществлять подачу документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде
	Составлять отчеты по результатам выполненной работы
Необходимые знания	Основы жилищного законодательства Российской Федерации
	Требования законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей
	Требования законодательства Российской Федерации о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество
	Требования законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма
	Требования законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
	Требования законодательства Российской Федерации, регламентирующее электронный документооборот и использование электронной подписи
	Основы гражданского законодательства Российской Федерации в части правоспособности, дееспособности граждан, регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки
	Основы налогового законодательства Российской Федерации в части налогообложения доходов физических и юридических лиц при сделках с недвижимым имуществом
	Основы земельного законодательства Российской Федерации
	Основы семейного законодательства Российской Федерации в части имущественных отношений супругов
	Основы уголовного и административного законодательства Российской Федерации
	Основы трудового законодательства Российской Федерации
	Маркетинг и особенности ценообразования на рынке недвижимости
	Методология осуществления продаж
	Методы управления информационными данными, в том числе размещения, обработки и поиска данных
	Стандарты и инструкции профессиональной деятельности, правила предоставления услуг на рынке недвижимости
	Порядок составления отчетности
	Правила пожарной безопасности
	Этика делового общения
	Требования охраны труда
Другие характеристики	Необходимые этические нормы:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– соблюдать конфиденциальность информации, в том числе, не разглашать третьим лицам условия и участников сделки;</li> <li>– проявлять честность, порядочность и добросовестность в профессиональных и деловых отношениях;</li> <li>– соблюдать этику делового общения;</li> <li>– не скрывать и не игнорировать достоверные сведения о реальной стоимости объекта недвижимости;</li> <li>– не вводить в заблуждение клиента;</li> <li>– не использовать некомпетентность или состояние здоровья клиента с целью извлечения выгоды;</li> <li>– незамедлительно информировать клиента обо всех ставших известными</li> </ul>

	<p>обстоятельствах и фактах, способных впоследствии привести к возникновению у клиента убытков и (или) утрате прав на объект недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– не разглашать рабочую информацию без согласования с работодателем;</li> <li>– не создавать конфликтные ситуации на рабочем месте и в отношениях с заказчиком;</li> <li>– не совершать действий, которые наносят урон репутации организации;</li> <li>– не совершать действий, которые дискредитируют профессию и репутацию коллег;</li> <li>– не использовать методы недобросовестной конкуренции по отношению к организациям и физическим лицам, работающим на рынке недвижимости;</li> <li>– не допускать клевету и распространение сведений, порочащих иные организации и коллег</li> </ul>
--	--

### 3.1.2. Трудовая функция

Наименование	Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилых помещений	Код	A/02.5	Уровень (подуровень) квалификации	5
Происхождение трудовой функции	Оригинал <input checked="" type="checkbox"/>	Займовано из оригинала	Код оригинала	Регистрационный номер профессионального стандарта	

Трудовые действия	Осуществление коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам найма жилого помещения
	Обработка первичных данных по жилым помещениям для целей найма
	Размещение информации о клиентах и о жилых помещениях в базах данных
	Проведение анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений
	Определение соответствующих жилых помещений в соответствующую ценовую группу по найму на рынке жилой недвижимости соответствующего региона
	Консультирование и выяснение потребностей клиента при найме жилого помещения
	Проведение переговоров с клиентом о заключении договора на поиск или на передачу жилого помещения для целей найма
	Подготовка материалов и проведение рекламных мероприятий для реализации сделок по найму жилых помещений
	Показ и презентация объектов жилой недвижимости в соответствии с договором, в том числе посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
	Осмотр, фотографирование и видеосъемка жилых помещений для целей найма, в том числе для их правовой идентификации и проверки технического состояния
	Консультирование клиента по составу документов, необходимых для совершения сделок найма жилого помещения, а также отсутствию необходимости представления документов, находящихся в распоряжении иных федеральных и региональных органов исполнительной власти
Первичная проверка и ознакомление с документами о праве собственности на	



	жилые помещения
	Подготовка и сбор необходимых материалов и документов к совершению сделки найма жилого помещения
	Расчет необходимых затрат клиента на осуществление сделки найма объекта недвижимости с последующей регистрацией обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения
	Сопровождение и соответствующая организация процедуры и места проведения сделки с объектом жилой недвижимости до окончания регистрации обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения
	Организация процедуры передачи объекта жилой недвижимости нанимателю
	Составление отчетов по исполнению договоров
Необходимые умения	Использовать вычислительную, копировальную, фото- и видеотехнику, различные виды телекоммуникационной связи
	Идентифицировать жилые помещения
	Осуществлять маркетинговые исследования рынка недвижимости в сегменте найма жилых помещений
	Работать с электронными базами данных, с электронными поисковыми системами, с цифровыми рабочими (личными) кабинетами
	Фотографировать объекты недвижимости и осуществлять их видеосъемку для рекламных целей
	Консультировать клиента по его потребностям при найме жилого помещения
	Проводить презентации жилых помещений для целей найма, в том числе посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
	Осуществлять подготовку и сбор документов, необходимых для совершения сделки найма жилого помещения
	Определять необходимые затраты клиента на осуществление сделки найма жилого помещения
	Организовывать и сопровождать процедуру сделки найма жилого помещения и организовывать регистрационные действия согласно действующему законодательству Российской Федерации
	Составлять отчеты по результатам выполненной работы
Необходимые знания	Основы жилищного законодательства Российской Федерации
	Требования законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей
	Требования законодательства Российской Федерации о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество
	Требования законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
	Требования законодательства Российской Федерации, регламентирующее электронный документооборот и использование электронной подписи
	Основы земельного законодательства Российской Федерации
	Основы гражданского законодательства Российской Федерации в части правоспособности, дееспособности граждан, регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки
	Основы семейного законодательства Российской Федерации в части имущественных отношений супругов
	Основы налогового законодательства Российской Федерации в части налогообложения доходов физических и юридических лиц при сделках с недвижимым имуществом

	Основы уголовного и административного законодательства Российской Федерации
	Основы трудового законодательства Российской Федерации
	Порядок организации работ по предоставлению комплекса услуг при реализации прав пользования на жилые помещения по договору найма
	Методы маркетинга и особенности ценообразования на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений
	Методология осуществления продаж
	Методы управления информационными данными, в том числе размещения, обработки и поиска данных
	Стандарты и инструкции профессиональной деятельности, правила предоставления услуг на рынке недвижимости
	Порядок составления установленной отчетности
	Правила пожарной безопасности
	Этика делового общения
	Требования охраны труда
Другие характеристики	<p>Необходимые этические нормы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– соблюдать конфиденциальность информации, в том числе, не разглашать третьим лицам условия и участников сделки;</li> <li>– проявлять честность, порядочность и добросовестность в профессиональных и деловых отношениях;</li> <li>– соблюдать этику делового общения;</li> <li>– не скрывать и не игнорировать достоверные сведения о реальной стоимости объекта недвижимости;</li> <li>– не вводить в заблуждение клиента;</li> <li>– не использовать некомпетентность или состояние здоровья клиента с целью извлечения выгоды;</li> <li>– незамедлительно информировать клиента обо всех ставших известными обстоятельствах и фактах, способных впоследствии привести к возникновению у клиента убытков и (или) утрате прав на объект недвижимости;</li> <li>– не разглашать рабочую информацию без согласования с работодателем;</li> <li>– не создавать конфликтные ситуации на рабочем месте и в отношениях с заказчиком;</li> <li>– не совершать действий, которые наносят урон репутации организации;</li> <li>– не совершать действий, которые дискредитируют профессию и репутацию коллег;</li> <li>– не использовать методы недобросовестной конкуренции по отношению к организациям и физическим лицам, работающим на рынке недвижимости;</li> <li>– не допускать клевету и распространение сведений, порочащих иные организации и коллег</li> </ul>

### 3.2. Обобщенная трудовая функция

Наименование	Деятельность при оказании услуг по реализации объектов недвижимости		Код	В	Уровень квалификации	5
Происхождение обобщенной трудовой функции	Оригинал	X	Займствовано из оригинала		Код оригинала	Регистрационный номер профессионального стандарта

Возможные наименования должностей, профессий	Эксперт по недвижимости Специалист по недвижимости
Требования к образованию и обучению	Среднее профессиональное образование – программы подготовки специалистов среднего звена или Высшее образование – бакалавриат
Требования к опыту практической работы	Не менее двух лет в сфере реализации прав на недвижимое имущество при наличии среднего профессионального образования Не менее одного года в сфере реализации прав на недвижимое имущество при наличии высшего образования
Особые условия допуска к работе	-
Другие характеристики	Рекомендуется дополнительное профессиональное образование – программы повышения квалификации по соответствующему направлению деятельности в сфере реализации прав на недвижимое имущество (не реже одного раза в два года)

## Дополнительные характеристики

Наименование документа	Код	Наименование базовой группы, должности (профессии) или специальности
ОКЗ	3334	Агенты по операциям с недвижимостью и другой собственностью
ЕКС	-	Агент по продаже недвижимости
ОКПДТР	20026	Агент по продаже недвижимости
ОКСО	5.38.02.04	Коммерция (по отраслям)
	5.40.02.01	Право и организация социального обеспечения
	5.38.03.02	Менеджмент
	5.38.03.06	Торговое дело
	5.38.03.10	Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура
	5.40.03.01	Юриспруденция

## 3.2.1. Трудовая функция

Наименование	Деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты жилой недвижимости	Код	В/01.5	Уровень (подуровень) квалификации	5
--------------	---	-----	--------	-----------------------------------	---

Происхождение трудовой функции	Оригинал	<input checked="" type="checkbox"/>	Заимствовано из оригинала	<input type="checkbox"/>	Код оригинала	Регистрационный номер профессионального стандарта

Трудовые действия	Осуществление коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам реализации прав на объекты жилой недвижимости
	Постановка задач вспомогательному персоналу и контроль за их выполнением
	Проведение анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте жилой недвижимости

Отнесение объекта жилой недвижимости в соответствующую ценовую группу на рынке жилой недвижимости соответствующего региона
Информирование клиента о стоимости оказываемых услуг и прочих возможных расходах, связанных с реализацией прав на объекты жилой недвижимости, а также о порядке и сроках их оплаты
Консультирование клиента в рамках определения его потребностей при реализации прав на объекты жилой недвижимости
Консультирование клиента по местоположению и доступу, по типу и размеру, по стоимости, по конструктивным и качественным характеристикам объектов жилой недвижимости, а также по стоимости содержания объектов жилой недвижимости (коммунальные платежи, налоги и прочие платежи)
Информирование продавца и покупателя обо всех выявленных сервитутах, обременениях и особенностях объекта жилой недвижимости, в том числе правового, физического, географического и экологического характера
Осмотр объектов недвижимости для их правовой идентификации и проверки технического состояния
Консультирование клиента по составу документов, необходимых для совершения сделок с объектом жилой недвижимости, а также по отсутствию необходимости представления документов, находящихся в распоряжении иных федеральных и региональных органов исполнительной власти
Ознакомление с документами о праве собственности на объект жилой недвижимости и их первичная проверка
Ознакомление с правами и (или) документами на земельный участок, отнесенный к жилым территориальным зонам, и их первичная проверка
Проведение переговоров с клиентом о заключении договора на реализацию прав на объекты жилой недвижимости
Составление плана и контроль за проведением рекламных мероприятий при реализации прав на объекты жилой недвижимости
Организация и проведение переговоров между участниками сделки, направленных на достижение согласия между ними по существенным условиям сделки с объектами жилой недвижимости
Консультирование клиента по вопросам проведения сделки с объектом жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, субсидий и (или) иных средств финансовой поддержки покупателей
Консультирование клиента по вопросам заключения договоров со страховыми организациями по страхованию объектов недвижимости
Подготовка и сбор необходимых материалов и документов к совершению сделки с объектом жилой недвижимости
Расчет необходимых затрат клиента на осуществление сделки с объектом недвижимости с последующей регистрацией права или обременений на объект недвижимости
Сопровождение и соответствующая организация процедуры и места проведения сделки с объектом жилой недвижимости до окончания регистрации права или обременения на жилое помещение, возникающего на основании договора (в соответствии с видом сделки)
Организация процедуры передачи объекта жилой недвижимости покупателю или нанимателю
Составление отчетов об исполнении договора на реализацию прав на