

Дата поступления рукописи в редакцию: 24.03.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 30.04.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-4-277-282

РУЩИЦКАЯ Ольга Александровна,
доктор экономических наук, доцент кафедры
менеджмента и экономической теории
Уральского государственного аграрного университета,
e-mail: olgaru-arbitr@mail.ru

КРУЖКОВА Татьяна Ивановна,
кандидат исторических наук,
доцент кафедры менеджмента и экономической теории
Уральского государственного аграрного университета,
e-mail: rustale@yandex.ru

КУЛИКОВА Елена Сергеевна,
доктор экономических наук, доцент кафедры
менеджмента и экономической теории
Уральского государственного аграрного университета,
e-mail: e.s.kulikova@mail.ru

СОРОКИНА Наталья Ивановна,
кандидат педагогических наук,
доцент кафедры иностранных языков
Уральского государственного аграрного университета,
e-mail: sorokina.nataly.iv@gmail.com

БАТРАКОВА Светлана Игоревна,
старший преподаватель кафедры иностранных языков
Уральского государственного аграрного университета,
e-mail: s-batrakowa@mail.ru

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ АССОЦИАЦИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

Аннотация. В настоящее время необходимо создавать благоприятные условия для развития рыночной экономики как путем прямого регулирующего воздействия со стороны государства, так и путем создания стимулов для формирования профессиональных сообществ. Выработывая и принимая определенные правовые нормы, государство может предоставить отрасли право на самоорганизацию. Саморегулируемая организация (СРО) – это инструмент государственного регулирования, который максимально полно регламентируется законом, предполагающий введение определенного механизма управления и стандартизации отрасли при участии и ответственности высококвалифицированных профессионалов.

Цель данной статьи заключается в проведении сравнительного анализа деятельности региональных ассоциаций на рынке недвижимости Урала.

Актуальность изучения современного состояния регионального рынка жилья объясняется необходимостью реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Ключевые слова: Уральская палата недвижимости, рынок жилья, ассоциации риэлторов, комиссии, профессиональные стандарты, сертификация.

RUSHCHITSKAIA Olga Aleksandrovna,
Doctor of Economics, Associate Professor
of the Department of Management and Economic Theory
of the Ural State Agrarian University

KRUZHKOVA Tatiana Ivanovna,
*Candidate of Historical Sciences, Associate Professor
of the Department of Management and Economic Theory
of the Ural State Agrarian University*

KULIKOVA Elena Sergeevna,
*Doctor of Economics,
Associate Professor of the Department
of Management and Economic Theory
of the Ural State Agrarian University*

SOROKINA Natalia Ivanovna,
*Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor
of the Department of Foreign Languages
of the Ural State Agrarian University*

BATRAKOVA Svetlana Igorevna,
*Senior lecturer of the Department of Foreign Languages
of the Ural State Agrarian University*

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE ACTIVITIES OF REGIONAL ASSOCIATIONS IN THE HOUSING MARKET

Annotation. *Currently, it is necessary to create favorable conditions for the development of a market economy, both through direct regulatory influence from the state and by creating incentives for the formation of professional communities. By developing and adopting certain legal norms, the state can grant the industry the right to self-organization. A Self-Regulatory Organization (SRO) is a tool of state regulation that is maximally regulated by law, involving the introduction of a specific mechanism for industry management and standardization with the participation and responsibility of highly qualified professionals.*

The purpose of this article is to conduct a comparative analysis of the activities of regional associations in the Ural real estate market.

The relevance of studying the current state of the regional housing market is explained by the need to implement the priority national project "Affordable and Comfortable Housing for the Citizens of Russia".

Key words: *Ural Real Estate Chamber, housing market, realtor associations, commissions, professional standards, certification.*

В Свердловской области профессиональным объединением на рынке жилья является Уральская палата недвижимости (далее - УПН).

Уральская палата недвижимости (УПН) имеет довольно длинную историю. Ещё в 1995 году были созданы профессиональные стандарты ассоциации, которые на 90 % были позаимствованы у Петербургской ассоциации. Поэтому задачи и цели данных организаций в большей степени совпадают, однако можно выделить несколько особенностей, которые их отличают. Во-первых, требования к членам ассоциации довольно высоки. Прежде всего, риэлторы должны строго соблюдать профессиональные стандарты. Вице-президент УПН Павел Кузнецов отмечает: «В отличие от Петербурга, у нас не один, а целых два контролирующих органа: Комиссия по этике

(рассматривает жалобы потребителей – она аналогична той, что действует в Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга) и Комиссия по информации и рекламе, которая следит за тем, чтобы соблюдались общепринятые правила размещения информации в СМИ. Например, нашим агентствам запрещено указывать в объявлениях, какой процент от вознаграждения они готовы платить риэлтору – это связано с тем, что раньше некоторые фирмы попросту переманивали агентов у коллег, предлагая им до 80%. Комиссия по информации занимается и стандартами общериэлторской базы. Чтобы получить доступ к мультилингу, компания должна выставлять туда все свои объекты без исключений, иная практика – это нарушение стандартов. Обе комиссии обладают довольно серьезными полномочиями, они независимы от Совета УПН, исполнительной дирекции, а

их окончательные решения невозможно оспорить» [8]. Во-вторых, главное отличие УПН в том, что она является владельцем всех медиаресурсов по недвижимости на нашем рынке. Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга тоже действует по принципу мультилистинговой системы (то есть агентства пользуются единой базой объектов недвижимости, которая позволяет им действовать плодотворнее). Однако УПН имеет не только МЛС (печатная и электронная версии), но и еженедель-

ную газету «Есть вариант!», ежемесячный журнал «Ваш вариант!», а также сайт палаты. Уральская палата недвижимости является владельцем ведущего екатеринбургского издания по недвижимости, которое было создано много лет назад, когда не было конкурентов.

Несмотря на преобладающее единство целей и задач региональных профессиональных объединений в сфере недвижимости, их структура различна (таблица 1).

Таблица 1. Структура региональных профессиональных объединений в сфере недвижимости

Элемент структуры / название организации	УПН	АРСП	МАР
Органы управления	- Общее собрание членов Палаты - Совет - Президент - Исполнительный директор	- Общее собрание членов Ассоциации - Совет - Президиум Совета (Президент, Президент-Элект, Вице-президенты, Исполнительный директор Ассоциации) - Управляющий Совет по сертификации и риэлторской деятельности	- Общее собрание - Президент - Совет - Исполнительный директор
Комиссии	- Ревизионная комиссия - Комиссия по информации и рекламе - Комиссия по этике	- Комиссия по приёму и членству - Комиссия по правам потребителей и профессиональной этике - Ревизионная комиссия - Аттестационная комиссия	отсутствуют
Комитеты	- Комитет по риэлтерской деятельности - Комитет по экономике - Комитет по правовым вопросам и взаимодействию с органами власти - Комитет по обучению и сертификации	- Комитет по аналитике - Комитет по правовым вопросам - Комитет по риэлторской деятельности и профессиональным стандартам - Комитет по профессиональному обучению - Комитет по ипотечному брокериджу - Комитет по PR и рекламе - Комитет по работе с государственными жилищными программами - Комитет по коммерческой недвижимости - Комитет по финансовым рискам	- Комитет по защите прав потребителей риэлторских услуг - Комитет по брокерской деятельности - Комитет по девелопменту и инвестиционной деятельности - Комитет по законодательству и связям с органами власти - Комитет по ипотеке - Комитет по профессиональному образованию - Комитет по связям с общественностью - Комитет по сертификации - Комитет по членству

Другие структурные подразделения	- Юридический отдел - Отдел по обучению и сертификации - АНО «Риэлторский информационный центр» - АНО «Издательский дом «Вариант» - Бухгалтерия - Отдел по связям с общественностью - Рекламный отдел	- Юридический отдел - Бухгалтерия	- Юридический отдел - Бухгалтерия - Методический отдел - Отдел по сертификации - IT – отдел - Пресс-служба
----------------------------------	---	--	---

Уральская Палата недвижимости и Московская Ассоциация риэлторов имеют идентичные органы управления. Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга в составе органов управления имеет ещё и Управляющий Совет по сертификации и риэлторской деятельности. В УПН данное направление курируют два комитета: Комитет по риэлторской деятельности и Комитет по обучению и сертификации. В МАР существует только комитет по сертификации. Такое принципиальное отличие АРСП обусловлено, прежде всего тем, что данная ассоциация первой в России разработала и приняла Профессиональные стандарты, обеспечивающие более качественное оказание услуг клиентам риэлторских фирм при проведении операций с недвижимостью. УПН и АРСП в своей структуре имеют несколько комиссий, которые представляют собой постоянно действующие органы, рассматривающие наиболее важные вопросы деятельности организации. В структуре МАР они отсутствуют. Работу по различным направлениям осуществляют только специальные комитеты. Ревизионная комиссия в УПН и АРСП занимается ежегодным контролем и ревизией деятельности администрации Палаты и Ассоциации. Её члены избираются общим собранием. Как было отмечено выше, УПН в своем составе, в отличие от АРСП, имеет две сильные контролирующие комиссии: Комиссию по информации и рекламе и Комиссию по этике. Функцией Комиссии по этике УПН, действующей на основании Положения «О комиссии по профессиональной этике», как и Комиссии по правам потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга, является рассмотрение жалоб (споров) на неправомерные действия риэлторов, возникающих при оказании риэлторских услуг [10]. В АРСП и МАР функционирует по 9 комитетов, которые занимаются различными

направлениями деятельности: обучение, сертификация, ипотека, риэлторская, брокерская, инвестиционная деятельность и другие. В УПН работает 4 комитета:

1. Комитет по экономике контролирует финансовую деятельность УПН и дочерних предприятий.
2. Комитет по правовым вопросам и взаимодействию с органами власти осуществляет взаимодействие с муниципальными и областными органами власти и официальными организациями, обслуживающими рынок недвижимости.
3. Комитет по риэлторской деятельности разрабатывает нормативные документы, касающиеся риэлторской деятельности, ведет разъяснительную работу среди профессиональных участников рынка в отношении соблюдения ими правил риэлторской деятельности.
4. Комитет по обучению и сертификации разрабатывает программы обучения и повышения квалификации профессиональных участников рынка недвижимости, осуществляет контроль за проведением обучения и сертификации.

Что касается других структурных подразделений, то особенно хочется выделить Уральскую палату недвижимости, которая имеет риэлторский информационный центр и собственный издательский дом.

Выделив отличительные особенности УПН от крупнейших профессиональных организаций рынка недвижимости России – АРСП и МАР, целесообразно сравнить Уральскую палату недвижимости с меньшими по масштабам своей деятельности региональными организациями – НП РГР «Пермский край» и НП РГР «Южный Урал».

С целью развития рынка недвижимости в нашей стране в 1992 год была образована Российская гильдия риэлторов. А в 1994 году создана региональная ассоциация «Пермская лига риэлторов и оценщиков», преобразованная в 2006 г. в НП «РГР. Пермский край».

Высшим органом управления Партнерства является Общее собрание. Коллегиальным исполнительным органом Партнерства является Совет Партнерства, который в период между общими собраниями управляет делами Партнерства. Совет избирается Общим собранием членов Партнерства на срок 2 года.

Контроль за финансовой деятельностью Партнерства осуществляет Ревизионная комиссия, избираемая на 2 года. Руководство Ревизионной комиссией осуществляет ее Председатель. Структуру НП «РГР. Пермский край» также составляют 8 комитетов, осуществляющих свою деятельность по различным направлениям: обучение, профессиональное образование, реклама, взаимодействие с органами власти, аналитика, стандарты в сфере недвижимости и др. В настоящее время количество действительных членов НП «РГР. Пермский край» составляет 42, из которых 26 – сертифицированные агентства недвижимости, 10 – несертифицированные агентства недвижимости, 2 – финансово-инвестиционные организации, одна информационно-издательская организация, 3 учебных заведения. Выполнив свои задачи, НП РГР «Пермский край» в 2019 году была реорганизована.

Некоммерческое партнерство «Региональная гильдия риэлторов «Южный Урал» образовано в апреле 2011 года. Сегодня НП «РГР «Южный Урал» – единственное риэлторское профессиональное сообщество на Южном Урале – коллективный член Российской гильдии риэлторов.

РГР «Южный Урал» принимает участие во всех специализированных выставках и лучших мероприятиях на рынке недвижимости, проходящих в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Перми, а также в Европе и США. Что касается мероприятий гильдии в регионе, то за последние несколько лет были проведены 4 форума по недвижимости, более 20 круглых столов, конкурс Мисс риэлтор и Мистер риэлтор [7].

Структура управления гильдии риэлторов «Южный Урал» во многом схожа со структурой управления других региональных ассоциаций. Однако по направлениям деятельности комитетов существуют определенные отличия. Необходимо отметить, что в структуре РГР «Южный Урал» отсутствует контролирующий орган, в качестве которого в УПН, например, выступает ревизионная комиссия.

Поскольку гильдия является пока достаточно молодым объединением, её сотрудники занимаются совершенствованием работы различных механизмов в рамках реализации функций партнерства. Так, например, поскольку в состав гильдии входят не только челябинские компании, но и агентства из других городов, планируется создать единую информационную базу среди агентств, входящих в состав РГР «Южный Урал».

Таким образом, региональные профессиональные объединения в сфере недвижимости объединяет единая цель – создание цивилизованного рынка недвижимости. Деятельность УПН, АРСР, МАР, РГР «Пермский край» и РГР «Южный Урал» направлена, прежде всего, на повышение качества риэлторских услуг и защиту потребителей от недобросовестных игроков на рынке. Наряду с общностью интересов важно помнить о существующих региональных особенностях, которые обусловлены историей и характером развития рынка недвижимости. В связи с этим в деятельности и структуре каждой из рассмотренных профессиональных организаций рынка недвижимости можно выделить характерные особенности, которые определяют их конкурентные преимущества.

Работу участников рынка недвижимости Свердловской области контролирует профессиональное объединение Уральская палата недвижимости, способствуя развитию риэлторского бизнес-сообщества путем создания комфортных условий для его функционирования. Из анализа деятельности профессиональных организаций рынка недвижимости видно, что положительные результаты деятельности УПН признаны не только на региональном уровне, но и на уровне Федерации. Поэтому в перспективе организация будет развивать существующие направления: следить за соблюдением стандартов, продвигать сертификацию, заниматься обучающими программами, устанавливать взаимовыгодные отношения с властью.

Список литературы:

- [1] Антонюк В.С., Сигатова Н.А., Вансович Э.Р. Государственная жилищная политика регионов уральского федерального округа: сравнительный анализ и поиск эффективных решений // Социум и власть. 2025. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-zhilischnaya-politika-regionov-uralskogo-federalnogo-okruga-sravnitelnyy-analiz-i-poisk-effektivnyh-resheniy> (дата обращения: 20.03.2026).
- [2] Ивлева Ю.Ю. Саморегулируемые организации в строительной отрасли: российская модель саморегулирования // ИнВестРегион. 2021. №1. С. 42-46.

[3] Лейфер Л.А. Методы анализа состояния рынка недвижимости: индикаторы рынка и характеристики ликвидности объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 6(261). С. 20-36.

[4] Лукашенко Т.Р., Ефимова Е.Г. Регулирование рынка риэлторских услуг в регионе // КЭ. 2023. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regulirovanie-rynka-rieltorskih-uslug-v-regione> (дата обращения: 09.03.2026).

[5] Малкина М.Ю., Щуплепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в РФ // Экономический анализ: теория и практика. 2022. № 20 (275). С. 2-3.

[6] Мирзарахманов Ф.С. Роль профессиональных общественных объединений на рынке недвижимости // Инновационное развитие социально-экономических систем: условия, результаты и возможности: Материалы XII Международной научно-практической конференции, Орехово-Зуево, 22 ноября 2024 года. – Орехово-Зуево: Государственный гуманитарно-технологический университет, 2024. – С. 136-139.

[7] Окольнішников А.М. Маркетинговый анализ конкурентной ситуации на рынке риэлторских услуг г. Челябинска // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2016. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/marketingovyy-analiz-konkurentnoy-situatsii-na-rynke-rieltorskih-uslug-g-chelyabinska> (дата обращения: 18.03.2026).

[8] Победин А.А. Проблемы развития екатеринбургской городской агломерации // Муниципалитет: экономика и управление. 2022. №2(3). С. 1-4.

[9] Смирнова Н.Е. Проблемы и перспективы регионального рынка недвижимости // Молодой ученый. 2022. № 38 (433). URL: <https://moluch.ru/archive/433/95074> (дата обращения: 16.03.2026).

[10] Тарасевич Е.И. Современные принципы анализа рынка недвижимости // Вопросы оценки. 2021. № 3. С.22-35.

References:

[1] Antonyuk V.S., Sigatova N.A., Vansovich E.R. State housing policy of the regions of the Ural Federal District: comparative analysis and search for effective solutions//Society and Power. 2025. №1.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-zhilishchnaya-politika-regionov-uralskogo-federalnogo-okruga-sravnitelnyy-analiz-i-poisk-effektivnyh-resheniy> (дата обращения: 20.03.2026).

[2] Ivleva Yu. Yu. Self-regulatory organizations in the construction industry: the Russian model of self-regulation//InVestRegion. 2021. №1. С. 42-46.

[3] Leifer L.A. Methods of analyzing the state of the real estate market: market indicators and liquidity characteristics of objects//Property relations in the Russian Federation. 2023. № 6(261). С. 20-36.

[4] Lukashenok T.R., Efimova E.G. Regulation of the real estate services market in the region//CE. 2023. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regulirovanie-rynka-rieltorskih-uslug-v-regione> (дата обращения: 09.03.2026).

[5] Malkina M.Yu., Shchulepnikova E.A. Analysis of the state and trends of the residential real estate market in the Russian Federation//Economic analysis: theory and practice. 2022. № 20 (275). С. 2-3.

[6] Mirzarakhmanov F.S. The role of professional public associations in the real estate market// Innovative development of socio-economic systems: conditions, results and opportunities: Materials of the XII International Scientific and Practical Conference, Orekhovo-Zuevo, November 22, 2024. - Orekhovo-Zuevo: State Humanitarian and Technological University, 2024. - С. 136-139.

[7] Okolnishnikov A.M. Marketing analysis of the competitive situation in the real estate services market in Chelyabinsk//SUSU Bulletin. Series: Economics and Management. 2016. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/marketingovyy-analiz-konkurentnoy-situatsii-na-rynke-rieltorskih-uslug-g-chelyabinska> (дата обращения: 18.03.2026).

[8] Pobedin A.A. Problems of the development of the Yekaterinburg urban agglomeration//Municipality: economy and management. 2022. №2(3). С. 1-4.

[9] Smirnova N.E. Problems and prospects of the regional real estate market//Young scientist. 2022. №38(433). URL: <https://moluch.ru/archive/433/95074> (access date: 16.03.2026).

[10] E.I. Tarasevich. Modern principles of real estate market analysis//Valuation issues. 2021. № 3. С.22-35.

