



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про брокерську діяльність у сфері нерухомості

Цей Закон визначає правові засади провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості.

#### Розділ I

#### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

##### Стаття 1. Сфера дії Закону

1. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають у процесі надання брокерських послуг у сфері нерухомості, яка належить фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав, особам без громадянства на території України та за її межами, якщо договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості укладається відповідно до законодавства України.

2. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, пов'язані з:

1) відчуженням нерухомого майна, яке є державною та комунальною власністю;

2) відчуженням нерухомого майна відповідно до законодавства про приватизацію;

3) організацією продажу нерухомого майна згідно з рішеннями судів або органів виконавчої влади.

Дія цього Закону не розповсюджується на операції з нерухомістю (продаж, купівля, оренда тощо), що здійснюються самотійно особами, які є власниками такої нерухомості, або особами, які володіють зазначеною нерухомістю на законних підставах.

##### Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

агент з нерухомості – повнолітня фізична особа – громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах, а також фізична особа – підприємець, яка здійснює господарську діяльність, яка не визнається брокерською діяльністю у сфері

нерухомості відповідно до цього Закону, пройшла професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, отримала свідоцтво про проходження навчання та інформація про яку міститься у реєстрах агентів з нерухомості, які ведуться саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

брокер з нерухомості – повнолітня фізична особа – громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах, що має відповідний досвід діяльності агентом з нерухомості, визначений статтею 12 цього Закону, успішно склала кваліфікаційний іспит, отримала кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості та інформація про яку міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

брокерська послуга в сфері нерухомості – послуга, що надається суб'єктами брокерської діяльності та полягає в управлінні нерухомістю відповідно до вимог Цивільного кодексу України, організації відчуження або придбання нерухомості, оренди (найму) нерухомості, що здійснюються на підставі письмового договору від імені замовника брокерської послуги та в інтересах такого замовника;

державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності – автоматизована система збирання, накопичення та обробки інформації про брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, власником та держателем якої є Фонд державного майна України;

замовники брокерської послуги у сфері нерухомості – будь-які особи, які заінтересовані в організації відчуження або придбання нерухомості, оренди (найму) нерухомості або нерухомості, яка перебуває у такої особи на законних підставах;

нерухомість – нерухоме майно, нерухомість у значенні, наведеному в статті 181 Цивільного кодексу України, а також майнові права на них;

саморегульвна організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості – громадська організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, яка відповідно до цього Закону отримала статус саморегульвної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

суб'єкт брокерської діяльності – зареєстрований в установленому законодавством порядку суб'єкт господарювання незалежно від його організаційно-правової форми, у складі якого працює хоча б один брокер з нерухомості, має свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості та інформація про якого міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

суттєві зміни – зміни, які відбулись у відомостях, які оприлюднені в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності або мають бути до нього внесені згідно з вимогами цього Закону

та подаються брокером з нерухомості та суб'єктом брокерської діяльності для включення інформації про них до такого реєстру;

учасники ринку нерухомості – брокер з нерухомості, суб'єкт брокерської діяльності, агент з нерухомості, визнані такими відповідно до цього Закону, а також замовник брокерської послуги у сфері нерухомості.

2. Термін «суб'єкти господарювання» у цьому Законі вживається у значенні, наведеному в Господарському кодексі України.

### **Стаття 3. Законодавство про брокерську діяльність у сфері нерухомості**

1. Брокерська діяльність у сфері нерухомості регулюється цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, які не суперечать йому, та нормативно-правовими актами з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, які затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

2. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правові норми провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості, застосовуються правила міжнародного договору.

3. Діяльність брокера з нерухомості та агентів з нерухомості регулюється цим Законом, кодексом етики та стандартами практики брокера з нерухомості та іншими нормативно-правовими актами з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості. Кодекс етики та стандарти практики брокера з нерухомості розробляються із залученням саморегулювальних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та затверджуються Фондом державного майна України.

### **Стаття 4. Брокерська діяльність у сфері нерухомості**

1. Брокерська діяльність у сфері нерухомості – діяльність суб'єктів брокерської діяльності, які визнані такими згідно з цим Законом, що полягає в управлінні нерухомістю відповідно до вимог Цивільного кодексу України, організації відчуження або придбання нерухомості, оренди (найму) нерухомості, що здійснюються на підставі письмового договору від імені замовника брокерської послуги та в інтересах такого замовника.

2. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається виключно суб'єктами брокерської діяльності, визнаними такими відповідно до цього Закону, інформація про яких включена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, на підставі відплатних договорів, що укладаються із замовником такої послуги.

3. Брокерська послуга у сфері нерухомості полягає у комплексі дій, спрямованих на:

підготовку і супровід переходу права власності на нерухомість, якою замовник має право розпоряджатися на законних підставах або яке належить третім особам;

підготовку і супровід переходу права користування нерухомістю – передачу в оренду (найм) нерухомості, якою замовник має право розпоряджатися на законних підставах або яка належить третім особам;

управління нерухомістю відповідно до вимог Цивільного кодексу України;

надання консультаційно-інформаційних послуг, пов'язаних з операціями з нерухомістю.

4. Відповідальним за надання брокерської послуги є суб'єкт брокерської діяльності, з яким укладено договір про надання зазначеної послуги, безпосередній виконавець – брокер з нерухомості. Агенти з нерухомості, залучені суб'єктом брокерської діяльності під час надання брокерської послуги в сфері нерухомості, виконують обов'язки, визначені таким суб'єктом.

## **Розділ II**

### **УЧАСНИКИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

#### **Стаття 5. Агент з нерухомості**

1. Агенти з нерухомості – повнолітні фізичні особи – громадяни України, іноземці або особи без громадянства, які перебувають на території України на законних підставах, а також фізичні особи – підприємці, які здійснюють господарську діяльність, яка не визнається брокерською діяльністю у сфері нерухомості відповідно до цього Закону, пройшли професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, отримали свідоцтво про проходження навчання та інформація про яких міститься у реєстрах агентів з нерухомості, які ведуться саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості.

2. Агент з нерухомості здійснює свою діяльність у штаті суб'єкта брокерської діяльності як найманий працівник або на підставі цивільно-правового договору, укладеного відповідно до законодавства, або як фізична особа – підприємець на підставі відповідного договору із суб'єктом брокерської діяльності та виконує функції помічника брокера з нерухомості. При цьому агент з нерухомості має право перебувати у трудових відносинах виключно з одним суб'єктом брокерської діяльності.

3. Агенти з нерухомості здійснюють обов'язки помічника брокера з нерухомості. Права, обов'язки та відповідальність агента з нерухомості визначаються посадовими інструкціями або цивільно-правовим договором.

## **Стаття 6. Брокер з нерухомості**

1. Брокер з нерухомості – повнолітня фізична особа – громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах, що має відповідний досвід діяльності агентом з нерухомості, визначений статтею 12 цього Закону, успішно склала кваліфікаційний іспит, отримала кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості та інформація про яку міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. Діяльність брокера з нерухомості здійснюється виключно в штаті одного суб'єкта брокерської діяльності або на підставі цивільно-правової угоди (трудового договору) з одним суб'єктом брокерської діяльності. Брокер з нерухомості має право надавати брокерські послуги як фізична особа – підприємець, зареєстрована в установленому законом порядку, виключно за умови набуття статусу суб'єкта брокерської діяльності у порядку, передбаченому цим Законом. При цьому брокер з нерухомості має право здійснювати іншу господарську діяльність, відмінну від брокерської діяльності у сфері нерухомості, у встановленому законодавством порядку.

3. Права та обов'язки брокерів з нерухомості встановлюються цим Законом.

## **Стаття 7. Суб'єкт брокерської діяльності**

1. Суб'єкт брокерської діяльності – зареєстрований в установленому законодавством порядку суб'єкт господарювання незалежно від його організаційно-правової форми, у складі якого працює хоча б один брокер з нерухомості, має свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості та інформація про якого міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. Суб'єкт брокерської діяльності, визнаний таким відповідно до цього Закону, має право працювати з необмеженою кількістю агентів з нерухомості (які працюють у штаті суб'єкта брокерської діяльності як наймані працівники або на підставі цивільно-правових угод, укладених відповідно до законодавства).

3. Керівник суб'єкта брокерської діяльності несе відповідальність за діяльність брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які працюють із зазначеним суб'єктом брокерської діяльності на законних підставах, та відповідає за діяльність агентів з нерухомості перед кваліфікаційно-дисциплінарною комісією.

## **Стаття 8. Обмеження щодо здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Брокером з нерухомості не може бути особа, яка:

1) має непогашену чи незняту в установленому законом порядку судимість за вчинення умисного злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

2) визнана судом недієздатною чи обмежено дієздатною;

3) позбавлена права на заняття брокерською діяльністю протягом двох років з дня прийняття кваліфікаційно-дисциплінарною комісією рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості.

2. Забороняється надання брокерських послуг у сфері нерухомості суб'єктом господарювання, який не отримав свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості або свідоцтво якого анульовано.

3. Суб'єктам брокерської діяльності під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості забороняється залучати агентів з нерухомості, інформація про яких відсутня в одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості.

## **Стаття 9. Договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості**

1. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається замовникам такої послуги виключно на підставі відплатного договору про надання брокерської послуги у сфері нерухомості (далі – договір), який укладається в письмовій формі між суб'єктом брокерської діяльності та замовником послуги.

2. Замовник брокерської послуги має право вільного вибору суб'єкта брокерської діяльності.

3. Договір укладається з урахуванням істотних умов, що визначені Цивільним кодексом України та Господарським кодексом України.

За законодавством або згодою сторін договору в договорі можуть бути передбачені також інші умови.

У договорі обов'язково зазначається інформація про свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості, кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості, об'єкт договору (нерухомість). У разі відсутності зазначеної інформації, договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості вважається недійсним.

Оригінали документів, отримані в процесі надання брокерської послуги в сфері нерухомості, передаються замовнику такої послуги, після виконання умов договору, про що обов'язково зазначається у договорі.

4. Сторони договору, які складають, готують (надають) інформацію та (або) документи для надання брокерської послуги у сфері нерухомості,

несуть відповідальність за їх достовірність та об'єктивність відповідно до закону та договору.

5. Розмір і порядок оплати брокерської послуги у сфері нерухомості визначаються за домовленістю сторін.

6. Договір, предметом якого є послуги, які відповідно до цього Закону можуть бути віднесені до брокерських послуг у сфері нерухомості, укладений з суб'єктом господарювання, який не отримав свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю, визнається недійсним.

## **Розділ II**

# **НАБУТТЯ ПРАВА НА ПРОВАДЖЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

## **Стаття 10. Професійна підготовка**

1. Професійна підготовка складається з навчання агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості, які здійснюються за відповідними програмами, розробленими навчальними центрами саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (далі – навчальні центри). Загальні вимоги до змісту навчальних програм погоджуються Фондом державного майна України.

Професійна підготовка агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості здійснюється навчальними центрами, які уклали угоди про співробітництво з Фондом державного майна України. Порядок укладання угоди про співробітництво навчальних центрів з Фондом державного майна України затверджується Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України та саморегулівні організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки.

2. Професійна підготовка агентів з нерухомості передбачає проходження фізичною особою навчання за відповідною програмою та тестування, яке відбувається після проходження навчання. За результатами успішного складання тестування навчальним центром видається свідоцтво про навчання агента з нерухомості. Форма свідоцтва про навчання затверджується Фондом державного майна України.

Професійна підготовка агентів з нерухомості забезпечується навчальними центрами саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості.

Інформація про агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво про навчання, відображається в реєстрах, які ведуться саморегулівними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та оприлюднюються на веб-сайтах таких організацій, навчальний центр яких

видав таке свідоцтво. Примірний порядок ведення реєстру агентів з нерухомості затверджується Фондом державного майна України.

3. Свідоцтво про проходження навчання є безстроковим.

У разі втрати свідоцтва про проходження навчання агента з нерухомості видається дублікат свідоцтва та вноситься відповідна інформація до реєстру агентів з нерухомості, що ведеться саморегулювальною організацією брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості.

4. Професійна підготовка брокерів з нерухомості здійснюється навчальними центрами за відповідними програмами, яка полягає у: навчанні та складанні агентами з нерухомості кваліфікаційного іспиту.

Кваліфікаційний іспит приймається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією, зазначеною у статті 11 цього Закону.

Агент з нерухомості, який планує отримати кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості, повинен мати відповідний досвід, визначений у статті 12 цього Закону.

5. Для забезпечення належного професійного рівня брокери з нерухомості повинні один раз на три роки підтверджувати свою кваліфікацію.

Підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості передбачає проходження навчання за відповідною програмою, розробленою навчальним центром, яка завершується складанням таким брокером кваліфікаційного іспиту.

### **Стаття 11. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія**

1. Для видачі, зупинення та анулювання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості створюється кваліфікаційно-дисциплінарна комісія при Фонді державного майна України.

Склад кваліфікаційно-дисциплінарної комісії затверджується Фондом державного майна України та формується з числа представників Фонду державного майна України та делегованих членів саморегулювальних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, визнаних такими відповідно до цього Закону.

При цьому представники саморегулювальних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості повинні становити не менше двох третин кількісного складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, виходячи з рівнопропорційного принципу делегування представників кожної з них. До складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії від саморегулювальних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості входять брокери з нерухомості, які мають стаж практичної роботи брокера з нерухомості не менше п'яти років та щодо яких кваліфікаційно-дисциплінарною комісією не приймалися дисциплінарні стягнення та рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості.



Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія діє відповідно до положення, затвердженого Фондом державного майна України.

2. До повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії належать:

1) прийняття кваліфікаційних іспитів на отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості;

2) прийняття рішень щодо видачі кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості за результатами складення кваліфікаційного іспиту та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості;

3) розгляд питань, пов'язаних із діяльністю брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності, у тому числі пов'язану із розміщенням реклами та оголошень про об'єкти нерухомості;

4) прийняття рішень про анулювання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості;

5) накладення дисциплінарних стягнень на брокерів з нерухомості шляхом прийняття рішень про необхідність проходження брокерами з нерухомості тестування, повторного навчання, позачергового підтвердження своєї кваліфікації, зупинення дії кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості тощо;

6) внесення на розгляд Фонду державного майна України пропозицій про анулювання свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості, у випадках встановлених цим Законом;

7) вирішення інших питань, віднесених цим Законом та нормативно-правовими актами з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості до повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

3. Рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії може бути оскаржено в судовому порядку.

## **Стаття 12. Кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості**

1. Кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості (далі – кваліфікаційний сертифікат) є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення діяльності брокером з нерухомості та підтверджує факт внесення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Кваліфікаційний сертифікат надає брокеру з нерухомості право здійснювати діяльність у складі суб'єкта брокерської діяльності або самостійно провадити брокерську діяльність за умови отримання таким брокером з нерухомості свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості.

2. Кваліфікаційний сертифікат видається Фондом державного майна України на підставі протоколу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії та

поданих агентом з нерухомості документів, передбачених частиною третьою цієї статті. Кваліфікаційний сертифікат видається Фондом державного майна України протягом п'ятнадцяти робочих днів з дати надходження до Фонду державного майна України заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості.

Право на складання кваліфікаційного іспиту мають агенти нерухомості, які мають загальний трирічний (або більше) досвід роботи у складі суб'єкта брокерської діяльності або на підставі цивільно-правового договору, за результатами складання кваліфікаційного іспиту.

Досвід діяльності фізичної особи агентом з нерухомості підтверджується наявною в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформацією, яка подається суб'єктом брокерської діяльності відповідно до цього Закону.

3. Кваліфікаційний сертифікат видається на підставі документів, що подаються фізичною особою до Фонду державного майна України, а саме: заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, форма якої встановлюється Фондом державного майна України; копії паспорта громадянина України або паспортних документів іноземця або іншого документа, що підтверджує фізичну особу – заявника (у разі відсутності паспорта громадянина України або паспортних документів іноземця), платіжного документа про внесення плати за видачу кваліфікаційного сертифіката, копії картки платника податків, відомості про відсутність судимості та згоди брокера з нерухомості про дотримання ним кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості.

Документи, передбачені цією статтею, подаються до Фонду державного майна України в паперовій або електронній формі із дотриманням норм Закону України «Про електронні довірчі послуги».

4. У випадках, передбачених цим Законом, кваліфікаційний сертифікат може бути зупинений або анульований. У випадках втрати кваліфікаційного сертифіката Фонд державного майна України у двотижневий строк видає дублікат такого кваліфікаційного сертифіката на підставі заяви брокера з нерухомості, форма якої встановлюється Фондом державного майна України.

5. Кваліфікаційний сертифікат видається строком на три роки, після закінчення якого брокер з нерухомості зобов'язаний підтвердити свою кваліфікацію та отримати новий кваліфікаційний сертифікат.

6. Розмір плати за видачу кваліфікаційного сертифіката або його дублікату не може бути нижчим десяти неоподаткованих мінімумів доходів громадян. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дублікату спрямовуються до Державного бюджету України.

7. Інформація про видачу кваліфікаційного сертифіката та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості включається до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

8. Форма кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості затверджується Фондом державного майна України, яка має, у тому числі, містити дані про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

### **Стаття 13. Порядок прийняття рішення про видачу, зупинення, анулювання та поновлення кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості**

1. Рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката приймається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією на підставі складання агентом з нерухомості кваліфікаційного іспиту та за наявності відповідного досвіду діяльності в агента з нерухомості, визначеного у статті 12 Закону, що відображається у протоколі засідання кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

Особа, яка не склала кваліфікаційний іспит, може бути допущена до складення такого іспиту повторно не раніше ніж через місяць від дати проведення кваліфікаційного іспиту.

2. Рішення про зупинення кваліфікаційного сертифіката приймається Фондом державного майна України у разі:

неінформування або невчасного інформування брокером з нерухомості Фонду державного майна України про суттєві зміни, зокрема зміни: персональних даних особи, паспортних документів, контактних даних (адреси проживання, адреси для листування, номерів телефонів, електронної адреси), інформації про членство в саморегульвній (-их) організації (-ях) брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, інформації про суб'єкта брокерської діяльності, у штатному складі якого брокер з нерухомості здійснює свою діяльність або з яким укладено цивільно-правову угоду (трудовий договір), інформації про набрання законної сили обвинувальним вироком суду за вчинення брокером з нерухомості умисного злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії про накладення на брокера з нерухомості дисциплінарного стягнення у випадках, передбачених цим Законом.

Відомості про зупинення кваліфікаційного сертифіката вносяться до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Проводити діяльність у разі зупинення дії кваліфікаційного сертифіката забороняється.

Фонд державного майна України на підставі даних Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності оприлюднює на своєму веб-сайті інформацію про брокерів з нерухомості, яким зупинено кваліфікаційний сертифікат.

3. Накладення кваліфікаційно-дисциплінарною комісією на брокера з нерухомості дисциплінарного стягнення у вигляді зупинення дії кваліфікаційного сертифіката застосовується у разі одноразового порушення брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, затверджених Фондом державного майна України, цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Дисциплінарне стягнення у вигляді зупинення кваліфікаційного сертифіката накладається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією на строк, що не перевищує одного року від дати накладення такого стягнення. Строк дії такого стягнення визначається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією залежно від ступеня порушення брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості. Підстави та строк дисциплінарного стягнення визначаються відповідно до положення про кваліфікаційно-дисциплінарну комісію, затвердженого Фондом державного майна України, та відображаються у протоколі засідання кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

4. Поновлення дії кваліфікаційного сертифіката у разі його зупинення на підставі:

передбаченій абзацом другим частини другої цієї статті, здійснюється Фондом державного майна України протягом п'яти робочих днів від дати отримання від брокера з нерухомості повідомлення про суттєві зміни в інформації, яка має подаватися ним для внесення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

передбаченій абзацом третім частини другої цієї статті, здійснюється Фондом державного майна України протягом двох робочих днів від дати закінчення строку зупинення дії кваліфікаційного сертифіката, встановленого кваліфікаційно-дисциплінарною комісією.

Зазначена інформація оприлюднюється на веб-сайті Фонду державного майна України.

5. Рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката приймається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією з підстав:

- 1) смерті брокера з нерухомості;
- 2) визнання брокера з нерухомості безвісно відсутнім або оголошення його померлим;

3) визнання брокера з нерухомості обмежено дієздатним чи недієздатним;

4) набрання законної сили обвинувальним вироком суду стосовно брокера з нерухомості за вчинення умисного злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

5) встановлення факту надання недостовірних відомостей для отримання кваліфікаційного свідоцтва;

6) неодноразового порушення брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Зазначена інформація оприлюднюється на веб-сайті Фонду державного майна України.

6. Кваліфікаційний сертифікат, який був анульований на підставі пунктів 4 – 6 частини п'ятої цієї статті, може бути поновлений Фондом державного майна України у порядку видачі кваліфікаційного сертифіката, передбаченому цим Законом, але не раніше ніж через два роки з дати анулювання зазначеного кваліфікаційного сертифіката.

#### **Стаття 14. Свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості**

1. Свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості (далі – свідоцтво) – документ, який підтверджує право суб'єкта господарювання на здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та засвідчує факт внесення інформації про суб'єкта брокерської діяльності до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Свідоцтво є безстроковим за умови дотримання вимог, встановлених цим Законом.

2. Форма свідоцтва затверджується та видається Фондом державного майна України. Свідоцтво, зокрема, має містити таку інформацію:

найменування органу державної влади, що його видав;

найменування суб'єкта брокерської діяльності;

юридичні реквізити суб'єкта брокерської діяльності;

код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ) суб'єкта брокерської діяльності (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

дату видачі свідоцтва;

номер в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

підпис керівника Фонду державного майна України або уповноваженої Головою Фонду державного майна України особи, в підпорядкуванні якої перебуває відповідний структурний підрозділ, до компетенції якого належать питання регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

відбиток печатки Фонду державного майна України.

3. Плата за видачу свідоцтва або його дубліката становить одну мінімальну заробітну плату у розмірі, встановленому на 1 січня звітного року. Кошти за сплату свідоцтва або його дубліката спрямовуються до Державного бюджету України.

### **Стаття 15. Порядок видачі та анулювання свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості**

1. Видача свідоцтва здійснюється Фондом державного майна України у порядку, встановленому Фондом державного майна України, на підставі документів, поданих суб'єктом господарювання, а саме:

1) заяви про видачу свідоцтва за формою, встановленою Фондом державного майна України;

2) довідки про брокера (-ів) з нерухомості та агентів з нерухомості (за наявності агентів з нерухомості), які працюють в його штатному складі, або на підставі цивільно-правового договору (далі – довідка), за формою, встановленою Фондом державного майна України;

3) копії кваліфікаційних сертифікатів брокерів з нерухомості, зазначених у довідці;

4) копії витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;

5) копії платіжного доручення про оплату за видачу свідоцтва;

6) довідки про перелік засновників (учасників) суб'єкта брокерської діяльності, за формою, встановленою Фондом державного майна України;

7) довідки про кінцевого бенефіціарного власника;

8) довідки про органи управління суб'єкта господарювання та відокремлені підрозділи.

Розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом господарювання, здійснюються Фондом державного майна України у строк, що не перевищує десяти робочих днів від дати їх подання. Свідоцтво видається Фондом державного майна України протягом десяти робочих днів за результатами розгляду та перевірки документів, поданих суб'єктом господарювання.

Інформація про видачу свідоцтва включається до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Документи, передбачені у частині першій цієї статті, подаються суб'єктом господарювання в паперовій або електронній формі із дотриманням норм Закону України «Про електронні довірчі послуги».

2. Фонд державного майна України відмовляє у видачі свідоцтва у таких випадках:

- 1) неподання суб'єктом господарювання принаймні одного з документів, визначених у частині першій цієї статті;
- 2) недійсності або недостовірності хоча б одного з поданих документів, визначених у частині першій цієї статті, чи зазначення в них свідомо неправдивих даних;
- 3) припинення суб'єкта господарювання;
- 4) наявності серед брокерів з нерухомості, які зазначені у довідці, брокерів з нерухомості, кваліфікаційні сертифікати яких заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу свідоцтва раніше, або кваліфікаційні сертифікати яких зупинені чи анульовані відповідно до цього Закону;
- 5) наявності серед агентів з нерухомості, які зазначені у довідці, агентів з нерухомості, які заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, які подали заяву про видачу свідоцтва раніше;
- 6) відсутності у довідці хоча б одного брокера з нерухомості, який має чинний кваліфікаційний сертифікат;
- 7) відсутності інформації про суб'єкта господарювання в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань;
- 8) наявності у суб'єкта господарювання ліцензії на здійснення діяльності, яка відповідно до законодавства є виключною.

3. Фонд державного майна України приймає рішення про анулювання свідоцтва у разі:

- 1) припинення суб'єкта брокерської діяльності;
- 2) відсутності у штаті суб'єкта брокерської діяльності брокера (-ів) з нерухомості, який (-і) має (-ють) чинний (-і) кваліфікаційний (-і) сертифікат (-и), заявлений (-і) у довідці;
- 3) неінформування або невчасного інформування суб'єктом брокерської діяльності Фонду державного майна України про суттєві зміни у відомостях та документах, визначених частиною першою цієї статті, для внесення інформації про суб'єкта брокерської діяльності до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;
- 4) повторних порушень суб'єктом брокерської діяльності, його брокерами (які працюють в його штаті або за договором) вимог цього Закону

та (або) нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

5) повторних порушень вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, вчинених суб'єктом брокерської діяльності;

б) на підставі протоколу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, у якому відображені пропозиції комісії щодо анулювання свідоцтва.

Анулювання свідоцтва здійснюється Фондом державного майна України шляхом внесення відповідної інформації до Державного реєстру брокерів та суб'єктів брокерської діяльності на підставі рішення Фонду державного майна України.

5. Суб'єкти брокерської діяльності, свідоцтво яких анульоване, не мають права надавати брокерські послуги у сфері нерухомості та провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості з дати оприлюднення цього рішення на веб-сайті Фонду державного майна України.

Інформація про анулювання свідоцтва вноситься Фондом державного майна України до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності протягом трьох днів з дати прийняття відповідного рішення.

### **Стаття 16. Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності**

1. Фонд державного майна України веде Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України є власником та держателем Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. До Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності вноситься така інформація:

1) про брокерів з нерухомості:

прізвище, ім'я та по батькові;

контактна інформація (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса);

дата видачі та номер кваліфікаційного сертифіката;

найменування навчального центру, який здійснював підготовку брокера з нерухомості;

дата та номер протоколу засідання кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, на якому прийнято рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката;



найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штатному складі якого брокер з нерухомості здійснює свою діяльність або з яким укладено цивільно-правову угоду (трудовий договір), та контактна інформація;

інформація про членство в одній або декількох саморегулювальних організаціях брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

рішення, прийняті кваліфікаційно-дисциплінарною комісією за результатами розгляду питання щодо діяльності брокера з нерухомості (за наявності);

інформація про набрання законної сили обвинувальним вироком суду за вчинення брокером з нерухомості умисного злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності (за наявності);

дата та номер рішення Фонду державного майна України щодо зупинення чи поновлення кваліфікаційного сертифіката (за потреби);

дата та номер рішення Фонду державного майна України щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката (за потреби);

інші відомості, передбачені цим Законом та нормативно-правовими актами з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

2) про суб'єктів брокерської діяльності:

найменування, організаційно-правова форма;

місцезнаходження та контактна інформація (номери телефонів, електронна адреса);

адреса веб-сторінки (за наявності);

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті));

дата та номер свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості;

перелік засновників (учасників) суб'єкта брокерської діяльності, у тому числі прізвище, ім'я, по батькові, країна громадянства, найменування, країна резидентства, місцезнаходження, ідентифікаційний код (не оприлюднюється), якщо засновником є юридична особа – частки кожного із засновників (учасників) у статутному капіталі, контактна інформація щодо кожної особи (номери телефонів, електронна адреса);

інформація про кінцевого бенефіціарного власника;

відомості про органи управління, прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління суб'єкта брокерської діяльності, контактна інформація щодо

кожної особи (номери телефонів, електронна адреса), обраної (призначеної) до органів управління;

відомості про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (за наявності агентів з нерухомості), які працюють в його штатному складі або на підставі цивільно-правової угоди;

дані про відокремлені підрозділи, у тому числі місцезнаходження, контактна інформація (номери телефонів, електронна адреса, адреса веб-сторінки (за наявності));

дата та номер рішення Фонду державного майна України про поновлення свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості (за наявності);

дата та номер рішення Фонду державного майна України щодо анулювання свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості (за наявності);

інші відомості, передбачені цим Законом та нормативно-правовими актами з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

3. Брокери з нерухомості та суб'єкти брокерської діяльності несуть відповідальність за достовірність інформації, яка подається ними для внесення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, а також вчасність її подання – у строк до 15 календарних днів від дати виникнення відповідної зміни.

4. Інформація, внесена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, крім інформації, яка відповідно до законодавства визнається інформацією з обмеженим доступом, є інформацією з відкритим доступом та підлягає оприлюдненню на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України.

Інформація з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, яка є інформацією з відкритим доступом, оприлюднюється на веб-сайті Фонду державного майна України у форматі, що надає змогу здійснити оперативний та безкоштовний пошук необхідної інформації, вільний перегляд, копіювання та друк такої інформації.

Інформація з Державного реєстру брокерів та суб'єктів брокерської діяльності, яка є інформацією з відкритим доступом, надається Фондом державного майна України на письмові запити органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичним та юридичним особам. Зазначена інформація надається Фондом державного майна України у формі витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності протягом місяця з дня надходження відповідного запиту до Фонду державного майна України.

### **РОЗДІЛ III. ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УЧАСНИКІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

#### **Стаття 17. Права та обов'язки суб'єкта брокерської діяльності**

1. Суб'єкт брокерської діяльності має право:

1) надавати в межах договору та в установленому законодавством порядку брокерські послуги у сфері нерухомості;

2) доступу до нерухомості, що є об'єктом договору, документації та іншої інформації (у тому числі конфіденційної), яка є необхідною для виконання умов такого договору;

3) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси фізичних осіб та інтереси юридичних осіб в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань на території України та за її межами;

4) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань, а також до фізичних осіб із запитом на отримання інформації (у тому числі отримання копій документів), необхідної для виконання умов договору;

5) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до фахівців у відповідній сфері, експертів з питань, що потребують спеціальних знань, та одержувати висновки таких фахівців, експертів;

6) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), вистребувати від підприємств, установ, організацій відомості, пов'язані із об'єктом договору, з метою виконання умов договору;

7) отримати доступ до відомостей єдиних та державних реєстрів, що функціонують в системі Міністерства юстиції України, Міністерства внутрішніх справ України та інших органів державної влади, з метою виконання умов договору, з правом перегляду інформації та даних зазначених реєстрів;

8) рекламувати свою діяльність та здійснювати маркетинг об'єкта нерухомості, який є об'єктом договору;

9) відмовитися від надання брокерських послуг у сфері нерухомості у разі ненадання замовником такої послуги інформації, яка є необхідною для надання брокерських послуг у сфері нерухомості, а також у разі виникнення

обставин, що перешкоджають провадженню брокерської діяльності у сфері нерухомості;

10) додатково залучати агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості з метою виконання договору (у разі необхідності та якщо таке передбачено договором);

11) вимагати від брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості виконання своїх обов'язків та умов договору;

12) вирішувати спори у судовому порядку.

2. Суб'єкти брокерської діяльності зобов'язані:

1) дотримуватися вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів;

2) надавати брокерські послуги у сфері нерухомості замовнику виключно на підставі договору;

3) забезпечувати підбір об'єктів нерухомості відповідно до потреб замовника, визначених у договорі, огляд таких об'єктів (за потреби);

4) на вимогу замовника брокерської послуги у сфері нерухомості надавати звіт про виконання договору на умовах, встановлених у такому договорі;

5) забезпечувати конфіденційність інформації, одержаної під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

6) забезпечувати збереження документів, отриманих під час провадження брокерської діяльності від замовників та/або інших осіб під час її провадження;

7) передавати замовнику брокерської послуги у сфері нерухомості оригінали документів, отриманих під час надання такої послуги;

8) забезпечувати ведення архіву виконаних договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості і зберігання таких договорів не менше ніж п'ять років від дати їх виконання;

9) надавати Фонду державного майна України відповідні копії виконаних договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідні пояснення щодо них на його запити (з урахуванням вимог законодавства у сфері захисту персональних даних);

10) повідомляти замовника брокерської послуги у сфері нерухомості про неможливість надання такої послуги у разі виникнення обставин, які позбавляють суб'єкта брокерської діяльності надавати такі послуги;

11) здійснювати контроль за виконанням своїх посадових обов'язків та умов договору брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості;

12) вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про суттєві зміни, що відбулися у суб'єкта брокерської

діяльності, для забезпечення внесення Фондом державного майна України повної та достовірної інформації про суб'єкта брокерської діяльності до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

13) виконувати вимоги законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

14) виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

3. Суб'єкт брокерської діяльності забезпечує захист персональних даних про фізичну особу, якими він володіє, відповідно до законодавства з питань захисту персональних даних.

### **Стаття 18. Права та обов'язки брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості**

1. Брокер з нерухомості, який діє від імені суб'єкта брокерської діяльності, має право:

1) доступу до об'єкта нерухомості, який є об'єктом договору, а також до документів та іншої інформації, яка є необхідною або має істотне значення для виконання умов договору;

2) здійснювати огляд об'єкта нерухомості, що є об'єктом договору, та представляти його потенційним покупцям для огляду;

3) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти його інтереси в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань в Україні та за її межами;

4) надсилати запити до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, а також підприємств, установ, організацій, фахівців та експертів про отримання відповідної інформації та копій документів, що необхідні для виконання умов договору, та одержувати запитувану інформацію у строк, що не перевищує п'яти робочих днів від дати надходження відповідного запиту адресату;

5) отримати доступ до відомостей єдиних та державних реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції України, Міністерства внутрішніх справ України та інших органів державної влади та які містять відомості про нерухомість та іншу інформацію, необхідну для виконання договору, з правом перегляду інформації та даних зазначених реєстрів;

б) розміщувати рекламні оголошення щодо купівлі-продажу, міни, оренди (найму) нерухомості, що є об'єктом договору, а також здійснювати маркетингові дослідження ринку нерухомості;

7) бути присутнім та надавати пояснення на засіданні кваліфікаційно-дисциплінарної комісії під час розгляду питання щодо його професійної діяльності.

## 2. Брокер з нерухомості зобов'язаний:

1) здійснювати свої професійні обов'язки відповідно до цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, дотримуватися правил кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;

2) здійснювати свою діяльність у межах повноважень, визначених внутрішніми документами, затвердженими суб'єктом брокерської діяльності (умовами трудового договору), в штаті якого він працює (з яким укладено цивільно-правовий договір);

3) виконувати умови договору та супроводжувати правочини щодо нерухомості та прав на них;

4) сприяти фізичним та юридичним особам у забезпеченні їх прав та захисті законних інтересів, роз'яснювати права і обов'язки, попереджати про наслідки вчинюваних правочинів з нерухомим майном;

5) забезпечувати конфіденційність інформації, одержаної в процесі своєї діяльності, за винятком випадків, передбачених законами;

б) повідомляти замовнику брокерської послуги у сфері нерухомості про будь-які особисті майнові інтереси щодо нерухомості, яка є об'єктом договору;

7) забезпечувати збереження документів, отриманих від замовників та (або) інших осіб під час виконання договору;

8) повідомляти керівника суб'єкта брокерської діяльності про виникнення обставин, які позбавляють брокера з нерухомості можливості забезпечити виконання умов договору;

9) всіма можливими законними засобами сприяти замовнику брокерської послуги у реалізації ним своїх прав та законних інтересів відповідно до договору та цього Закону;

10) постійно підвищувати свій професійний рівень шляхом самоосвіти, а у випадках, передбачених цим Законом, підтверджувати кваліфікацію брокера з нерухомості;

11) виконувати рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

12) вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про суттєві зміни, що відбулися у брокера з нерухомості, для забезпечення внесення Фондом державного майна України

повної та достовірної інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

13) виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

3. Права та обов'язки агента з нерухомості визначаються внутрішніми документами, затвердженими суб'єктом брокерської діяльності, в штаті якого він працює, або цивільно-правовим договором, на підставі якого він співпрацює із суб'єктом брокерської діяльності.

Агент з нерухомості має право звертатися до керівника суб'єкта брокерської діяльності з ініціативою про отримання кваліфікаційного сертифіката брокера у разі набуття трирічного досвіду роботи агентом з нерухомості та бути присутнім на засіданнях кваліфікаційно-дисциплінарної комісії під час розгляду питань, пов'язаних із діями (бездіяльністю) агента.

### **Стаття 19. Права та обов'язки замовників брокерської послуги у сфері нерухомості**

1. Замовники брокерської послуги у сфері нерухомості мають право:

1) вільно обирати суб'єкта брокерської діяльності, який здійснює свою професійну діяльність;

2) одержувати від суб'єкта брокерської діяльності інформацію про хід виконання договору;

3) вимагати розірвання договору у разі невиконання суб'єктом брокерської діяльності (брокером з нерухомості) його умов;

4) вимагати відшкодування збитків, що виникли внаслідок неправомірної дії або бездіяльності суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості);

5) одержувати у письмовій або усній формі від суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості) інформацію про нерухомість, що є об'єктом договору;

6) у присутності брокера з нерухомості (агента з нерухомості) оглядати нерухомість, що були ними відібрані для огляду під час виконання договору;

7) відмовитися від обраної брокером з нерухомості (агентом з нерухомості) нерухомості, у разі якщо така нерухомість не відповідає характеристикам та потребам замовника, визначеним у договорі;

8) звертатися до Фонду державного майна України, кваліфікаційно-дисциплінарної комісії із запитом щодо діяльності суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості) та до саморегульвної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості щодо діяльності агентів з нерухомості (членів такої організації);

9) отримувати інформацію із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що є інформацією з відкритим доступом та яка надається безкоштовно та вільно за допомогою мережі Інтернет.

2. Замовники брокерської послуги у сфері нерухомості зобов'язані:

1) надавати суб'єкту брокерської діяльності оформлені належним чином документи, які необхідні для надання такому суб'єкту брокерської послуги відповідно до умов договору, зокрема: документи, які підтверджують право власності (або інші речові права) на нерухомість, що є об'єктом договору, інформацію про інших осіб, які мають законне право на зазначену нерухомість (за наявності таких осіб);

2) своєчасно оплачувати брокерські послуги у сфері нерухомості відповідно до умов договору;

3) відшкодовувати суб'єкту брокерської діяльності витрати, пов'язані із залученням фахівців та експертів для надання послуг, передбачених цим Законом, під час проведення обстеження об'єктів нерухомого майна та підготовки відповідних висновків, якщо це передбачено договором.

3. Замовники брокерської послуги у сфері нерухомості можуть мати інші обов'язки, передбачені законодавством або договором.

#### **РОЗДІЛ IV. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

##### **Стаття 20. Орган державної влади, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Органом державної влади, який здійснює державне регулювання, формує, реалізує та контролює брокерську діяльність у сфері нерухомості в Україні, є Фонд державного майна України.

2. Кабінет Міністрів України в питаннях брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

##### **Стаття 21. Зміст державного регулювання і повноваження органу державної влади, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Фонд державного майна України з метою здійснення державного регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості, уповноважений:

1) здійснювати контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

2) забезпечувати норми і рівень професійної підготовки брокерів з нерухомості та контроль за їх додержанням;

3) здійснювати організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

4) видавати кваліфікаційні сертифікати та свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості;



5) надавати статус саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості громадським організаціям та здійснювати контроль за додержанням ними правил громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, визначених цим Законом;

6) залучати саморегульовані організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості до регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості;

7) здійснювати нагляд з урахуванням ризико-орієнтовного підходу за додержанням законодавства суб'єктами брокерської діяльності, брокерами з нерухомості та іншими суб'єктами під час провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості;

8) вести Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

9) вносити на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії питання щодо діяльності брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності за наявності відповідних скарг та у випадках порушення ними норм цього Закону, інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики;

10) відмовити у видачі кваліфікаційних сертифікатів та свідоцтв на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості у випадках, встановлених цим Законом;

11) здійснювати перевірку щодо дотримання саморегульованими організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості вимог цього Закону щодо забезпечення громадського регулювання та відповідності критеріям, передбаченим цим Законом, у порядку, затвердженому Фондом державного майна України, та за результатами перевірки приймати відповідне рішення про позбавлення (визнання) статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

12) забезпечувати інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

13) здійснювати аналіз ринку нерухомості шляхом ведення відповідної бази даних про ціни на нерухомість та інформувати громадськість про ціни на нерухомість в Україні;

14) забезпечувати контроль навчальних центрів саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості за дотриманням ними угод про співробітництво, укладених з Фондом державного майна України;

15) анулювати свідоцтво на право на здійснення брокерської діяльності в сфері нерухомості у разі порушення суб'єктом брокерської діяльності вимог цього Закону;

16) отримувати пояснення від суб'єктів брокерської діяльності (брокерів з нерухомості) щодо питань, пов'язаних із їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про порушення ними вимог цього Закону, інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики;

17) здійснювати взаємодію із суб'єктами господарювання – власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

18) вимагати від суб'єктів брокерської діяльності дотримання ними вимог цього Закону, інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики та отримувати будь-яку інформацію, пов'язану із виконанням цього Закону.

## **РОЗДІЛ V. ГРОМАДСЬКЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

### **Стаття 22. Саморегулівні організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та зміст громадського регулювання**

1. Саморегулівними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (далі – саморегулівні організації) є громадські організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які відповідно до цього Закону отримали статус саморегулівної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (далі – саморегулівні організації) у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Саморегулівні організації є юридичними особами, які здійснюють свою діяльність на засадах самоврядування та діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Саморегулівні організації створюються з метою забезпечення громадського регулювання діяльності брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, визнаних такими згідно із цим Законом, та для захисту їх прав і свобод.

2. Громадське регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості полягає у:

1) участі у розробленні кодексу етики та стандартів практики;

2) контролі за дотриманням агентами з нерухомості, брокерами з нерухомості законодавства з питань брокерської діяльності та умов здійснення такої діяльності;

3) інформуванні агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості щодо законодавчого забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості та змін у законодавстві, що впливають на брокерську діяльність у сфері нерухомості, а також щодо міжнародної практики здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

4) контролі брокерів з нерухомості щодо дотримання ними кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;

5) забезпеченні професійної підготовки агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

6) участі в роботі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

7) видачі свідоцтв про проходження навчання агентів з нерухомості;

8) веденні реєстру агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво про проходження навчання;

9) сприянні наповненню бази даних інформацією про ціни на нерухомість, яка ведеться Фондом державного майна України;

10) здійсненні інші напрямів діяльності, визначених Фондом державного майна України, необхідних для реалізації функцій громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

3. Утворення та порядок діяльності саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості регулюються законодавством про громадські організації з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Визнання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості здійснюється Фондом державного майна України у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

4. Громадська організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, яка претендує на набуття статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, повинна відповідати таким критеріям:

1) кількісний склад повинен налічувати не менше 500 брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, з них брокерів з нерухомості – не менше 300 осіб;

2) здійснювати свою діяльність більше п'яти років;

3) мати поштову та електронну адреси, офіційний веб-сайт, на якому розміщено у тому числі інформацію про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які є членами такої організації;

4) мати навчальний центр, який забезпечує професійну підготовку брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості.

5. Для визнання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості або агентів з нерухомості може бути заявлений лише в одній громадській організації для підтвердження її кількісного складу.

6. Один раз на п'ять років від дати надання статусу саморегульованої організації Фонд державного майна України здійснює перевірку зазначеної організації у порядку, встановленому Фондом державного майна України. За

результатами перевірки Фонд державного майна України може прийняти рішення про позбавлення статусу саморегульованої організації.

### **Стаття 23. Повноваження та обов'язки саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості**

1. З метою здійснення громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості саморегульовані організації:

1) забезпечують контроль за дотриманням брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості законодавства з питань брокерської діяльності та умов здійснення такої діяльності;

2) інформують агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості про законодавче забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості та зміни у законодавстві, що впливають на брокерську діяльність у сфері нерухомості, а також про міжнародну практику здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

3) здійснюють контроль за дотриманням брокерами з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості під час їх діяльності;

4) забезпечують взаємодію із професійними організаціями, що провадять діяльність на суміжних ринках;

5) забезпечують професійну підготовку агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

6) беруть участь у роботі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

7) видають свідоцтва про проходження навчання агентів з нерухомості;

8) ведуть реєстр агентів з нерухомості, які є членами саморегульованої організації та отримали свідоцтво про проходження навчання;

9) сприяють наповненню бази даних про ціни на нерухомість, яка ведеться Фондом державного майна України;

10) надають Фонду державного майна України пропозиції щодо необхідних змін до законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

11) здійснюють інші напрями діяльності, визначені Фондом державного майна України, необхідні для реалізації функцій громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

2. Саморегульовані організації зобов'язані:

1) оприлюднювати інформацію про членів саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості на своєму офіційному веб-сайті;

2) розглядати скарги щодо діяльності агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості – членів таких організацій, суб'єктів брокерської діяльності та

вносити відповідні пропозиції щодо діяльності таких осіб на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

3) погоджувати з Фондом державного майна України навчальні програми агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

4) делегувати своїх членів до складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

5) брати участь у розробленні кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості та подавати їх Фонду державного майна України з метою затвердження, а також забезпечувати контроль за їх дотриманням брокерами з нерухомості;

6) у Порядку, встановленому Фондом державного майна України, протягом 30 календарних днів з дня, коли відбулися відповідні зміни, повідомляти Фонд державного майна України про зміни у відомостях та документах, які подавалися до Фонду державного майна України, для отримання громадською організацією статусу саморегульованої організації;

7) здійснювати контроль за вчасним проходженням підтвердження кваліфікації членами своєї організації;

8) щокварталу надавати Фонду державного майна України інформацію про ціни на нерухомість у порядку, встановленому Фондом державного майна України;

9) здійснювати інформаційне забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом оприлюднення інформації на власних та інших сторінках у мережі Інтернет тощо;

10) сприяти здійсненню досудового розслідування стосовно своїх членів шляхом надання документів, затребуваних органом досудового розслідування, суду, тощо;

11) інформувати своїх членів про зміни в законодавстві з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості та в інших актах законодавства, необхідних для провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості;

12) оприлюднювати інформацію, що характеризує ринок нерухомості (попит, пропозиція, ціни на нерухомість);

13) здійснювати взаємодію із суб'єктами господарювання – власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості.

## **РОЗДІЛ VI. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

### **Стаття 24. Порядок та умови інформаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Суб'єкт брокерської діяльності на підставі договору та довіреності замовника брокерської послуги у сфері нерухомості має право проводити

збір інформації, необхідної для укладення правочину щодо об'єкта договору, забезпечення його нотаріального посвідчення та (або) державної реєстрації, а також виконання такого правочину.

2. Суб'єкт брокерської діяльності одержує інформацію про нерухомість, що є об'єктом договору, його характеристики, а також відомості про власників такого об'єкта та інших осіб, що мають право на об'єкт, якщо інше не передбачено законодавством, від посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також інших посадових осіб протягом п'яти робочих днів від дати надходження адресату відповідно звернення.

3. Збір, надання та використання інформації, передбачені цим Законом, здійснюються з урахуванням вимог законів України «Про захист персональних даних», «Про інформацію», «Про доступ до публічної інформації» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4. Доступ до єдиних та державних реєстрів надається держателем відповідного реєстру на підставі письмового звернення суб'єкта брокерської діяльності. Звернення про отримання доступу до єдиного та державного реєстру має містити відомості про керівника суб'єкта брокерської діяльності та брокерів з нерухомості, які безпосередньо використовуватимуть отриману інформацію про нерухомість.

### **Стаття 25. Реклама суб'єктів брокерської діяльності**

1. Суб'єкти брокерської діяльності мають право оприлюднювати інформацію, пов'язану з їх діяльністю, на власних сторінках та інших сторінках в мережі Інтернет, а також у друкованих засобах масової інформації із дотриманням Закону України «Про рекламу».

Суб'єкти брокерської діяльності несуть відповідальність за недобросовісну рекламу, визнану такою Законом України «Про рекламу», а також відповідальність за порушення законодавства про рекламу у порядку, визначеному зазначеним законом.

2. З метою виконання договору суб'єкт брокерської діяльності має право розміщувати інформацію про об'єкт договору в друкованих засобах масової інформації та (або) на відповідних сторінках у мережі Інтернет, власниками яких є суб'єкти господарювання, які спеціалізуються на розміщенні інформації про купівлю-продаж (оренду /найм) нерухомості (далі – портали нерухомості).

3. З метою розміщення інформації про об'єкт договору на порталах нерухомості суб'єкт брокерської діяльності здійснює реєстрацію на порталі нерухомості та надає інформацію про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які мають право розміщувати інформацію про нерухомість від імені такого суб'єкта. З цією метою під час реєстрації вносяться дані про свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості,

кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості, свідоцтво про проходження навчання агента з нерухомості.

4. Розміщення інформації про об'єкт договору на порталах нерухомості здійснюється із дотриманням таких особливостей:

інформація про нерухомість розміщується авторизованим користувачем такого порталу;

інформація про нерухомість розміщується виключно брокером з нерухомості або агентом з нерухомості від імені суб'єкта брокерської діяльності, з яким укладено договір;

оголошення про розміщення інформації має містити відомості, які характеризують об'єкт договору, інформацію про особу, яка розміщує таке оголошення, а саме: номер та дату видачі свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості суб'єкта брокерської діяльності, номер та дату видачі кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, номер та дату видачі свідоцтва про проходження навчання агента з нерухомості, контактні телефони осіб, які розміщують оголошення, та контактні телефони власників нерухомості, якщо це передбачено договором.

5. Портали нерухомості з метою контролю за достовірністю інформації про нерухомість, що розміщується на їх сторінках у мережі Інтернет, формують переліки суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості, оголошення яких викликають сумнів, та направляють їх Фонду державного майна України, саморегульним організаціям з метою подальшої перевірки їх діяльності та вжиття відповідних заходів, передбачених цим Законом.

Здійснюючи контроль за діяльністю суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, зазначених в абзаці першому цієї частини, Фонд державного майна України та саморегульні організації мають право на підставі інформації, наданої порталами нерухомості, затребувати пояснення щодо оголошень, які викликають сумнів. У разі ненадання відповідних пояснень матеріали передаються на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

## **РОЗДІЛ VII. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УЧАСНИКІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА**

### **Стаття 26. Відповідальність учасників ринку нерухомості за порушення законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Суб'єкти брокерської діяльності, брокери з нерухомості, агенти з нерухомості та громадяни за порушення вимог законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону.

**Стаття 27. Відповідальність суб'єктів брокерської діяльності у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення**

1. Суб'єктам брокерської діяльності під час надання брокерських послуг у сфері нерухомості забороняється:

вступати в договірні відносини з анонімними особами;

вступати в договірні відносини з клієнтами – юридичними чи фізичними особами у разі, коли виникає сумнів стосовно того, що особа виступає від власного імені.

2. Суб'єкти брокерської діяльності та їх відокремлені підрозділи, у тому числі ті, що утворені та діють в іноземних державах, повинні дотримуватися вимог щодо організації фінансового моніторингу, встановлених законодавством України у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

3. Орган, що здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, має право вимагати від юридичних осіб, які мають намір здійснювати брокерську діяльність у сфері нерухомості, а юридичні особи повинні забезпечити в обсязі, визначеному відповідним органом, що здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості:

розкриття інформації про кінцевих бенефіціарних власників (контролерів) і власників істотної участі та про голову і членів наглядового та виконавчого органу таких юридичних осіб;

підтвердження на підставі офіційних документів (засвідчених у встановленому порядку їх копій) джерел походження коштів, за рахунок яких сформовано статутний (складений) капітал юридичних осіб;

надання документів, що підтверджують бездоганну ділову репутацію осіб, які будуть здійснювати чи здійснюють управління, мають намір набути істотну участь (або є кінцевими бенефіціарними власниками) юридичних осіб.

4. Юридична особа, яка має намір здійснювати брокерську діяльність у сфері нерухомості, не може бути включена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі, якщо хоча б один із членів наглядового або виконавчого органу, власник істотної частки, який є фізичною особою, або кінцевий бенефіціарний власник має непогашену або незняту в установленому порядку судимість за корисливі злочини, а також у разі неможливості підтвердження джерел походження коштів, за рахунок яких сформовано статутний (складений) капітал такої юридичної особи.



## **Стаття 28. Вирішення спорів, пов'язаних із провадженням брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Спори, пов'язані із брокерською діяльністю у сфері нерухомості, вирішуються в судовому порядку.

### **ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через вісімнадцять місяців від дати його офіційного опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців від дати офіційного оприлюднення цього Закону:

розробити та привести у відповідність із цим Законом свої нормативно-правові акти;

забезпечити розроблення та прийняття міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади нормативно-правових актів, передбачених цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

3. Кабінету Міністрів України, Фонду державного майна України забезпечити прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.

4. Фонду державного майна України:

протягом шести місяців від дати офіційного опублікування цього Закону забезпечити розроблення автоматизованої системи збирання, накопичення та оброблення інформації про брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності – Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

з дати введення в експлуатацію Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності та до набрання чинності цим Законом здійснювати включення до зазначеного реєстру суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості у порядку, визначеному цим Законом.

5. Громадським організаціям, створеним відповідно до Закону України «Про громадські об'єднання» з метою громадського регулювання фахівців з нерухомості (далі – громадські організації), протягом трьох місяців від дати офіційного оприлюднення цього Закону надати Фонду державного майна України переліки фізичних осіб, яким були видані кваліфікаційні сертифікати фахівця з нерухомості.

6. Установити, що:

кваліфікаційні сертифікати фахівця з нерухомості, видані громадською організацією до набрання чинності цим Законом та інформація про які

міститься у переліках, що ведуться громадськими організаціями, визнаються дійсними до набрання чинності цим Законом. Після набрання чинності цим Законом, з метою продовження дії зазначених кваліфікаційних сертифікатів, інформація про такі кваліфікаційні сертифікати подається їх власниками до Фонду державного майна України для подальшого включення такої інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності в порядку, встановленому цим Законом. Зазначені фахівці визнаються брокерами з нерухомості та підтверджують свою кваліфікацію відповідно до вимог цього Закону з дати їх реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Кваліфікаційні сертифікати, інформація про які не була включена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, вважаються недійсними;

суб'єкти господарювання, які на дату офіційного оприлюднення цього Закону провадять діяльність, яка відповідно до цього Закону може бути визнана брокерською діяльністю, здійснюють свою діяльність за наявності у їх штаті фахівця (-ів) з нерухомості, інформація про якого (-их) міститься в одному із переліків, що ведуться громадськими організаціями. Після набрання чинності цим Законом зазначені суб'єкти господарювання зобов'язані отримати свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості у порядку, встановленому цим Законом. Суб'єкти господарювання, які не отримали в Фонді державного майна України свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості, не мають права на здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості. Договір про надання послуги, яка відповідно до цього Закону може бути визнана брокерською послугою у сфері нерухомості, укладений суб'єктами господарювання, які не отримали відповідно до цього Закону свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю, визнаються недійсними;

для цілей цього Закону досвід фахівця з нерухомості або досвід фізичної особи, яка працювала агентом з нерухомості, отриманий до набрання чинності цим Законом, враховується за умови документального підтвердження цього досвіду протягом трьох років до набрання чинності цим Законом.

#### 7. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) доповнити Кодекс України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., № 51, ст. 1122) новою статтею такого змісту:

«Стаття 188<sup>52</sup>. Невиконання законних вимог посадових осіб Фонду державного майна України

Невиконання керівниками та іншими посадовими особами підприємств, установ, організацій законних вимог посадових осіб Фонду державного майна України, визначених у Законі України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості», –

тягне за собою попередження або накладення штрафу у розмірі від трьохсот до п'ятиста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Дії, передбачені частиною першою цієї статті, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за те ж порушення, –

тягнуть за собою накладення штрафу у розмірі від тисячі до двох тисяч неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.»;

2) у Законі України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311):

абзац перший частини першої статті 1 доповнити словами: «та державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості»;

частину першу статті 4 доповнити пунктом 9 такого змісту:

«9) державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.»;

частину першу статті 5 доповнити пунктом 18 такого змісту:

«18) у сфері брокерської діяльності:

здійснює:

державне регулювання і нагляд брокерської діяльності у сфері нерухомості;

контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

забезпечення норм і рівня професійної підготовки брокерів з нерухомості та контроль за їх додержанням;

організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

видачу кваліфікаційних сертифікатів брокера з нерухомості та свідоцтв на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості;

надання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості громадським організаціям;

контроль за додержанням саморегульованими організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості правил громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

залучення саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості до регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості;

нагляд з урахуванням ризико-орієнтовного підходу за додержанням законодавства суб'єктами брокерської діяльності, брокерами з нерухомості та іншими суб'єктами під час проведення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

внесення на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії питання щодо анулювання, позбавлення тощо кваліфікаційних сертифікатів та свідоцтв на право здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості за наявності відповідних скарг на діяльність брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності та у випадках порушення ними законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

аналіз ринку нерухомості шляхом ведення відповідної бази даних про ціни на нерухомість та інформування громадськості про ціни на нерухомість в Україні;

контроль навчальних центрів саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості за дотриманням ними угод про співробітництво, укладених з Фондом державного майна України;

взаємодію з іншими органами державної влади з метою отримання суб'єктами брокерської діяльності, брокерами з нерухомості доступу до єдиних та державних реєстрів, які містять відомості про нерухоме майно;

взаємодію із суб'єктами господарювання – власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошеннях) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості.»;

3) у Законі України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 50-51, ст. 2057:

підпункт а) пункту 7 частини другої статті 5 викласти в такій редакції:

«а) суб'єкти брокерської діяльності у сфері нерухомості»;

частину третю статті 5 проекту Закону викласти у такій редакції:

«3. Суб'єктами державного фінансового моніторингу є Національний банк України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму, Міністерство юстиції України, центральні органи виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у сфері надання послуг поштового зв'язку, у сфері економічного розвитку, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Фонд державного майна України, спеціально уповноважений орган.»;

частину другу статті 8 проекту Закону викласти у такій редакції:

«2. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами брокерської діяльності у сфері нерухомості під час підготовки та (або) здійснення правочинів щодо купівлі-продажу нерухомості»;

підпункт 8 частини першої у статті 14 викласти у такій редакції:

«8) суб'єктів брокерської діяльності у сфері нерухомості, – Фондом державного майна України.»;

4) частину третю статті 2 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» (Відомості Верховної Ради, 2005 р., № 48, ст. 483) доповнити новим абзацом такого змісту:

«Видача, анулювання, зупинення дії свідоцтва на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості суб'єкта брокерської діяльності здійснюються відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про брокерську діяльність в сфері нерухомості».».

**Голова**

**Верховної Ради України**