

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

I. Визначення проблеми

За роки незалежності України на ринку нерухомості сформувався окремий вид господарської діяльності – ріелторська (брокерська) діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від моменту укладення договору про надання послуги до моменту укладання відповідного правочину з такою нерухомістю. Зазначені спеціалісти називають себе ріелторами (ріелторами).

На сьогодні відсутнє спеціальне законодавство, що регулює брокерську (ріелторську) діяльність. На ринку нерухомості брокерська діяльність здійснюється фізичними особами (спеціалістами у сфері нерухомості у разі отримання фізичною особою відповідного кваліфікаційного сертифіката, що видається громадською організацією), які здебільшого працюють як фізичні особи – підприємці або у суб'єкта господарювання в штаті (на підставі трудового договору). У зв'язку із відсутністю законодавства, що регулює брокерську (ріелторську) діяльність, встановити точну кількість осіб, зокрема суб'єктів господарювання, які надають брокерські (ріелторські) послуги, неможливо. Зазначений вид діяльності не підлягав загальному обліку та регулюванню.

За інформацією Державної служби фінансового моніторингу (далі – Держфінмоніторинг), кількість суб'єктів господарювання, які надають послуги як агентства нерухомості КВЕД 68.31 «Агентства нерухомості», становить близько 10 000. Зазначені підприємства перебувають на обліку ДФС як платники податків.

За даними Державної служби статистики України (лист від 09.08.2019 № 14.2.1-05/72-19), станом на 2018 рік в Україні (дані оприлюднені 31.10.2019) нараховувалося близько 90 553 суб'єктів господарювання, у яких одним із видів діяльності є надання брокерських (ріелторських) послуг на ринку нерухомості. Слід зазначити, що такі суб'єкти господарювання можуть мати в переліку дозволених видів діяльності діяльність, пов'язану з наданням брокерських послуг на ринку нерухомості, але фактично такі суб'єкти господарювання можуть займатися іншими видами діяльності із дозволеного переліку. Також зазначається, що налічується близько 30 000 суб'єктів господарювання, які згідно з КВЕД 68 «Операції з нерухомим майном» здійснюють діяльність, що пов'язана з операціями з нерухомим майном.

Таким чином, достеменно встановити фактичну кількість суб'єктів господарювання, що надають брокерські послуги на ринку нерухомості, на сьогодні неможливо, тому під час розробки аналізу регуляторного впливу приймається до уваги, що на 30 000 суб'єктів господарювання поширюватиметься дія регуляторного акта.

При цьому слід зазначити, що загальна кількість суб'єктів господарювання, діяльність яких пов'язана із операціями з нерухомим майном, відсотково розподіляється на мікро-, малі та середні суб'єкти господарювання, а саме:

| Показник | Великі | Середні | Малі | Мікро | Разом |
|--|--------|---------|------|-------|--------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | 0 | 120 | 900 | 28980 | 30 000 |

На сьогодні регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюється виключно шляхом громадського регулювання, а саме чотирма громадськими організаціями, які отримали такий статус відповідно до вимог Закону України «Про громадські об'єднання». Метою створення таких організацій є об'єднання фізичних осіб – фахівців з нерухомості (брокерів з нерухомості). Громадське регулювання здійснюється шляхом навчання та сертифікації фахівців з нерухомості (брокерів з нерухомості).

Слід відмітити, що на сьогодні навчання та отримання відповідного сертифіката носить добровільний характер, брокерські послуги з нерухомості можуть надаватись особою, що не має відповідних знань на навичок.

За даними громадських організацій, станом на 2019 рік було видано всього 1614 кваліфікаційних сертифікатів. Зазначені кваліфікаційні сертифікати видаються фізичним особам, які пройшли відповідне навчання. Враховуючи кількість суб'єктів господарювання (30 000), що здійснюють діяльність, пов'язану з наданням брокерських послуг на ринку нерухомості, зазначена кількість сертифікованих спеціалістів є замалою (0,05 відсотка від загальної кількості суб'єктів господарювання, які здійснюють брокерську діяльність). З огляду на зазначене якість послуг, що надається на ринку нерухомості, є сумнівною.

Також слід відмітити, що громадське регулювання здебільшого охоплює частину брокерів (ріелторів) – фізичних осіб, які входять до складу громадських організацій та не забезпечує належний контроль за діяльністю суб'єктів господарювання та фізичних осіб, які надають послуги у сфері брокерської діяльності, що призводить до зловживань такими особами. Не застосовуються методи впливу у разі порушення норм професійної етики брокерами (ріелторами), суб'єктами господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості.

Варто зазначити, що громадяни, які споживають брокерську послугу у сфері нерухомості, на сьогодні не мають можливості поскаржитись на діяльність брокера (ріелтора) або суб'єкта господарювання у разі порушення такими особами прав споживача або виявлення шахрайських дій. Законодавчо не визначено механізму подання таких скарг та не визначено державного органу, що здійснював би регулювання у цій сфері, або механізму громадського регулювання. За відсутності законодавчого регулювання громадяни можуть подавати в суд, однак це досить тривалий та обтяжливий процес для громадянина, як фінансово, так і морально.

Відсутність законодавчого регулювання призводить до того, що формування ринку нерухомості характеризується стихійністю. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, та не визначається відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Відсутні будь-які законодавчі аспекти, які визначали б важелі

контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання. Це створило підґрунтя для невдоволення якістю надання брокерських послуг, відсутності довіри до діяльності зазначених суб'єктів господарювання та призвело до появи так званих «сірих» ріелторів, що діють нелегально, та присутності на ринку «чорних» маклерів, головним завданням яких є не надання брокерських послуг, а пряме шахрайство.

На сьогодні громадського регулювання є недостатньо, про що засвідчують відповідні висновки Держфінмоніторингу, надані за результатами проведеної Національної оцінки ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму.

Результати проведеної Держфінмоніторингом секторальної якісно-скоригованої оцінки ризиків визначили високий рівень ризику ринку нерухомого майна в контексті його загроз, вразливостей та ймовірних наслідків бути використаним злочинцями в цілях відмивання коштів. Звіт про секторальну оцінку оприлюднено на вебсайті Держфінмоніторингу.

У зазначеному звіті Держфінмоніторинг визначив, що спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу (СПФМ), зокрема ріелтори (брокери з нерухомості), аудитори та бухгалтери демонструють доволі низьку активність в поданні до Держфінмоніторингу інформації про фінансові операції, а також поданні інформації для постановки на облік в Держфінмоніторингу як СПФМ. Так, на обліку в Держфінмоніторингу станом на червень 2019 року перебуває всього 189 суб'єктів, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі продажу нерухомого майна. Протягом 2016 – 2018 років суб'єктами із перелічених категорій не подано до Держфінмоніторингу жодного повідомлення про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу.

Так, згідно із зведеними результатами секторальних оцінок ризиків щодо використання СПФМ з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, сектор ринку нерухомості має такі показники:

- рівень ймовірності настання ризику – 3;
- рівень наслідків прояву ризику – 3;
- загальний рівень ризику – 9;
- рівень ефективності пом'якшувальних заходів – 3;
- рівень чистого ризику – 9.

Зазначене підтверджено Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL) під час проведення 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення. З метою управління ризиком було запропоновано розробити та прийняти відповідний закон, запровадити ліцензування брокерської (ріелторської) діяльності та визначити правовий статус учасників ринку нерухомості, а також запровадити відповідальність брокерів з нерухомості.

З огляду на зазначене Планом заходів на 2017 – 2019 роки з реалізації

Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р, та дорученням Кабінету Міністрів України від 03.07.2018 № 25618/1/1-18 передбачено розроблення відповідного законопроекту, який забезпечить законодавче врегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Також слід зазначити, що 8 липня 2022 року відбулась нарада з питання реалізації рекомендацій Висновку Європейської Комісії щодо заявки України на членство в ЄС у частині забезпечення відповідності національного законодавства щодо боротьби з відмиванням грошей стандартам Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (ФАТФ), яка відбулась під головуванням Віце-прем'єр-Міністра з питань європейської євроатлантичної інтеграції України О. Стефанішиної. На зазначеній нараді розглядалися питання, зокрема, що стосувались законодавчого врегулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості та необхідності прийняття відповідного законопроекту.

Тому розробка та прийняття законопроекту має нагальний характер, як один із кроків, необхідних для виконання умов вступу України до членства в ЄС.

Розроблення проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт) забезпечувалось Фондом на підставі рішень робочої групи, склад якої затверджено наказом Фонду від 03.08.2018 № 1038 «Про утворення робочої групи з розроблення проєкту Закону України «Про ріелторську діяльність» (далі – Робоча група).

Дія Проєкту поширюється на:

| Групи (підгрупи) | Так | Ні |
|---|-----|----|
| Громадяни | + | - |
| Держава | + | - |
| Суб'єкти господарювання | + | - |
| у тому числі суб'єкти малого підприємництва | + | - |

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує законодавчого врегулювання.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проєкту є:

- впорядкувати відносини на ринку нерухомості;
- запровадити єдину законодавчу базу, яка визначить єдині правила провадження брокерської діяльності;
- запровадити просту систему входу на ринок нерухомості суб'єктам господарювання;

уніфікувати облік суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості шляхом створення Державного реєстру брокерів з

нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

створити єдину систему професійної підготовки брокерів з нерухомості та підвищення їх професійного рівня;

створити систему захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості;

впровадити регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання;

зменшити зловживання у сфері нерухомості шляхом впровадження заходів дисциплінарних стягнень до брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Альтернативи розроблено за підсумком робочих нарад та засідань Робочої групи, на яких обговорювались проблемні питання на ринку нерухомості.

1. Визначення альтернативних способів.

Під час розроблення Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

| Вид альтернативи | Опис альтернативи |
|-----------------------|--|
| Альтернатива 1 | <i>Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.</i> Спосіб є неприйнятним, оскільки проблеми, які існують на ринку нерухомості, не будуть вирішеними, а саме: відсутність єдиних правил провадження брокерської діяльності, відсутність єдиних правил входження на ринок нерухомості, відсутність уніфікованих правил професійної підготовки брокера з нерухомості та підвищення їх кваліфікації, відсутність механізму захисту прав споживачів брокерської послуги у сфері нерухомості, відсутність механізму накладення дисциплінарних стягнень на брокера з нерухомості за порушення законодавства (окрім вирішення питань у судовому порядку). |
| Альтернатива 2 | <i>Прийняття регуляторного акта.</i> Затвердження регуляторного акта забезпечить: розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання; підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг. |

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|-----------------------|----------|---|
| Альтернатива 1 | відсутні | Недоотримання надходжень до Державного бюджету України від податків та зборів, непрозорий ринок |

| | | |
|-----------------------|--|--|
| | | нерухомості. Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає поставленим цілям та покращенню якості брокерських послуг у сфері нерухомості. |
| Альтернатива 2 | Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання; підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг, що у свою чергу забезпечить належну господарську діяльність суб'єктів господарювання та добросовісну сплату податків та зборів до Державного бюджету України. | відсутні |

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|-----------------------|---|--|
| Альтернатива 1 | відсутні | Витрати, пов'язані із судовими процесами (судовий збір та послуги адвоката), матеріальні збитки громадянина у разі втрати свого майна внаслідок звернення до «чорного» брокера (рієлтора). Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає поставленим цілям. |
| Альтернатива 2 | Отримання якісних брокерських послуг у сфері нерухомості, підвищення довіри до професії брокера з нерухомості, прозорий ринок нерухомості. Наявність прозорого механізму регулювання брокерської діяльності та механізму покарання недобросовісних брокерів з нерухомості у досудовому порядку. | відсутні |

Довідково слід зазначити, що відповідно до Закону України «Про судовий збір» фізична особа у разі подання позову до суду зобов'язана сплатити 1 відсоток ціни позову, але не менше 0,4 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб та не більше 5 розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Вартість послуги адвоката для громадянина становитиме від 1000 грн.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

| Показник | Великі | Середні | Малі | Мікро | Разом |
|--|--------|---------|------|-------|--------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | 0 | 120 | 900 | 28980 | 30 000 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 0 | 0,4 | 3 | 96,6 | 100 |

За даними Державної служби статистики України (лист від 09.08.2019 № 14.2.1-05/72-19), зазначається, що налічується близько 30 000 суб'єктів господарювання, які згідно з КВЕД 68 «Операції з нерухомим майном» здійснюють діяльність, що пов'язана з операціями з нерухомим майном. Достеменно встановити фактичну кількість суб'єктів господарювання, що надають брокерські послуги на ринку нерухомості, на сьогодні неможливо, тому під час розробки аналізу регуляторного впливу приймається до уваги, що на 30 000 суб'єктів господарювання поширюватиметься дія регуляторного акта.

| Вид альтернативи | Вигоди | Витрати |
|-----------------------|---|--|
| Альтернатива 1 | відсутні | Альтернатива є непринятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства, а саме: залишається підґрунтя для діяльності «чорних» ріелторів, що обмежує права інших суб'єктів господарювання різних форм власності та створює негативний імідж професії. |
| Альтернатива 2 | Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток здорового конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; законодавчий захист суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості, професійно підготовлені спеціалісти забезпечать підвищення якості надання брокерських послуг. | відсутні |

ВИТРАТИ
на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва,
які виникають внаслідок дії регуляторного акта

| Порядковий номер | Витрати | За перший рік | За п'ять років |
|------------------|--|---|-------------------------|
| 1 | Витрати на ознайомлення із Законом* | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46 x 60)/60) | не передбачені |
| 2 | Інше: ** | | |
| | 1) підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі (Проектом передбачено подання документів в електронній формі) | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46x 60)/60) | не передбачені |
| | 2) оплата праці брокера з нерухомості (відповідно до Проекту суб'єкт брокерської діяльності має мати у своєму штаті принаймні одного брокера з нерухомості) | 80 400 грн (6700 x12) | 402 000 грн (80 400x5) |
| | 3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі) | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46x 60)/60) | 202,30 грн (40,46x5) |
| | 4) матеріальні витрати на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості *** | 300 грн (5x5x12) | 1 500 грн (300x5) |
| | 5) витрати часу на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості | 485,52 грн (40,46 x 12) | 2 427,60 грн (485,52x5) |
| | 6) транспортні витрати (брокерська послуга передбачає підбір та огляд нерухомості за критеріями споживача брокерської послуги)**** | 480 грн (5x8x12) | 2 400 грн (480x5) |
| 3 | РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень | 81 786,90 грн | 408 529,90 грн |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць | 120 | 120 |
| 5 | Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 x рядок 4), гривень | 9 814 428 | 49 023 588 |

*відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2022 рік» мінімальна заробітна плата у погодинному розмірі становить 40,46 грн, а у місячному розмірі – 6700 грн;
 ** Відповідно до проекту Закону суб'єкт господарювання з метою провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості має бути включений до Державного реєстру, який ведеться

Фондом державного майна України. Зазначена реєстрація здійснюється безкоштовно, однак потребує витрат робочого часу для підготовки відповідної інформації, необхідної для здійснення реєстрації;

*** Середня вартість паперу формату А4 становить в середньому 100 грн за 500 аркушів (5 грн за 1 арк); середня кількість сторінок договору – 5 аркушів. Також під час розрахунку враховується, що суб'єкт господарювання укладає хоча б один договір про проведення брокерської послуги в місяць;

**** Вартість проїзду становить 8 грн. З метою укладення одного договору про надання брокерської послуги брокер з нерухомості здійснює підбір варіантів нерухомості, у середньому 5 об'єктів нерухомості. В розрахунку враховується, що представлення одного об'єкта нерухомості потребує однієї поїздки в міському транспорті.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання.

Робочою групою з підготовки Проєкту, до складу якої увійшли представники Фонду, всеукраїнських громадських організацій, Міністерства економічного розвитку і торгівлі, Антимонопольного комітету, Державної служби фінансового моніторингу, проведено 14 засідань, на яких здійснювалося обговорення та узгодження позицій щодо положень Проєкту.

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань Фонд забезпечив оприлюднення Проєкту двічі – 21 червня 2019 року була оприлюднена редакція Проєкту, що розроблялась Робочою групою та Фондом, та у 2020 році після доопрацювання Проєкту із урахуванням зауважень та пропозицій, наданих заінтересованими органами державної влади.

За результатом розгляду Проєкту на засіданні Урядового комітету з питань економічної, фінансової політики, паливно-енергетичного комплексу, стратегічних галузей промисловості, розвитку громад і територій та інфраструктури Кабінету Міністрів України (протокол від 28.12.2021 № 7) було прийнято рішення про необхідність його додаткового узгодження із заінтересованими органами державної влади: Мінекономіки, Мінфіном та НАЗК.

За результатом проведення узгоджувальних нарад, які відбулись 21.07.2022 та 29.07.2022, а також наради під головуванням Віце-прем'єр-Міністра з питань європейської євроатлантичної інтеграції України О. Стефанишиної, яка відбулась 02.11.2022, доопрацьована редакція Проєкту була оприлюднена на сайті Фонду.

| Порядковий номер | Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо) | Кількість учасників консультацій, осіб | Основні результати консультацій (опис) |
|------------------|--|--|---|
| 1 | 14 робочих зустрічей | 25 | Обговорення та опрацювання положень Проєкту |

2. Попередня оцінка впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі).

2.1. Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 30000 суб'єктів господарювання, у тому числі малого підприємництва 900 та 28980 мікро- підприємництва.

2.2. Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, становить 99,6 %.

| Показник | Малі | Мікро | Разом |
|--|------|-------|--------|
| Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | 900 | 28980 | 30 000 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | 3 | 96,6 | 100 |

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

| Порядковий номер | Витрати | За перший рік | За п'ять років |
|--|--|--|-------------------------|
| Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | | | |
| 1 | Витрати на ознайомлення із Законом* | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46х 60)/60) | не передбачені |
| 2 | Інше: ** | | |
| | 1) підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі (Проектом передбачено подання документів в електронній формі) | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46х 60)/60) | не передбачені |
| | 2) оплата праці брокера з нерухомості (відповідно до Проекту суб'єкт брокерської діяльності має мати у своєму штаті принаймні одного брокера з нерухомості) | 80 400 грн (6700 x12) | 402 000 грн (80400x5) |
| | 3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі) | 60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46х 60)/60) | 202,30 грн (40,46x5) |
| | 4) матеріальні витрати на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості *** | 300 грн (5x5x12) | 1 500 грн (300x5) |
| | 5) витрати часу на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості | 485,52 грн (40,46х 12) | 2 427,60 грн (485,52x5) |
| | 6) транспортні витрати (брокерська послуга | 480 грн | 2 400 грн |

| | | | |
|---|--|---------------|----------------|
| | передбачає підбір та огляд нерухомості за критеріями споживача брокерської послуги)**** | (5x8x12) | (480x5) |
| 3 | РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень | 81 786,90 грн | 408 529,9 грн |
| 4 | Кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць | 28980 | 28980 |
| 5 | Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 x рядок 4), гривень | 2 370 184 362 | 11 839 196 502 |

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

| Порядковий номер | Показник | Перший рік регулювання (стартовий) | За п'ять років |
|------------------|--|------------------------------------|------------------|
| 1 | Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання | Витрати відсутні | Витрати відсутні |
| 2 | Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування | 9 814 428 | 49 023 588 |
| 3 | Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання | 2 370 184 362 | 11 839 196 502 |
| 4 | Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва | 214 138,76 | Не передбачені |
| 5 | Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання | 2 380 212 928,76 | 11 888 220 090 |

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Заходи регулювання, передбачені Проєктом, не містять навантажень для суб'єкта господарювання, оскільки не передбачають отримання дозвільного документа.

| Сумарні витрати за альтернативами | Сума витрат, гривень |
|-----------------------------------|--|
| Альтернатива 1 | з огляду на альтернативу – залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, відсутні |
| Альтернатива 2 | витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, наведені у розрахунках Тесту малого підприємництва (М-Тест) у |

| | |
|--|---|
| | додатку 1 до аналізу регуляторного впливу |
|--|---|

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

| Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки) | Коментарі щодо присвоєння відповідного бала |
|--|---|--|
| Альтернатива 1 | 1 | залишення існуючої на даний момент ситуації без змін є неприйнятним, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети, визначені проблеми продовжуватимуть своє існування. |
| Альтернатива 2 | 4 | У разі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті задекларовані цілі |

| Рейтинг результативності | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумок) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу |
|--------------------------|---|--|--|
| Альтернатива 1 | У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні. | Держава продовжуватиме недоотримання надходжень до Державного бюджету України від податків та зборів, у зв'язку із непрозорим ринком нерухомості, залишається підґрунття для діяльності «чорних» ріелторів, що обмежує права добросовісних суб'єктів господарювання різних форм власності, продовжуватиме існування недовіри до професії брокера з нерухомості з боку громадян, громадяни продовжуватимуть бути незахищеними з боку держави, загроза втратити своє майно внаслідок | У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети. |

| | | | |
|-----------------------|---|---|---|
| | | звернення до «чорного» брокера (рієтлора), залишиться актуальною. | |
| Альтернатива 2 | <p>Прийняття регуляторного акта забезпечить: розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості та створить законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання; підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг, що у свою чергу забезпечить належну господарську діяльність суб'єктів господарювання та добросуспільну сплату податків та зборів до Державного бюджету України. Також прийняття Проєкту забезпечить надання якісних брокерських послуг у сфері нерухомості та підвищення довіри до професії брокера з нерухомості. Проєкт надасть прозорий механізм регулювання брокерської діяльності та механізм покарання недобросуспільних брокерів</p> | <p>У разі прийняття Проєкту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат. Поряд з цим забезпечується збалансованість інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави завдяки законодавчому врегулюванню брокерської діяльності у сфері нерухомості, отриманні якісних брокерських послуг та збільшенню добросуспільних суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості</p> | <p>У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання, не примножуючи кількості нормативно-правових актів з одного питання</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>з нерухомості у досудовому порядку.</p> <p>Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток здорового конкурентного середовища у сфері нерухомості та створить законодавчий захист суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості, професійно підготовлені спеціалісти забезпечать підвищення якості надання брокерських послуг.</p> | | |
|--|--|--|--|

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Нормативно-правова база, що регулює питання господарської діяльності фахівців з нерухомого майна, включає: Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом прийняття спеціального Закону України, яким встановлюються норми, відповідно до яких:

запроваджується класифікація учасників ринку нерухомості, їх функцій, що забезпечить як брокерів з нерухомості, так і споживачів брокерських послуг розумінням процесу надання/отримання брокерських послуг;

встановлюються певні кваліфікаційні вимоги до брокерів з нерухомості та підвищення їх кваліфікаційного рівня, що забезпечить підвищення якості брокерських послуг у сфері нерухомості;

визначаються правові основи взаємодії суб'єктів господарювання, що працюють на ринку нерухомості, з державними, комунальними органами виконавчої влади та іншими учасниками ринку нерухомості;

забезпечується спільне регулювання з боку держави та громадських організацій;

запроваджуються заходи дисциплінарних стягнень до брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства, що забезпечить захист громадян;

забезпечується інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити Проект із Міністерством економіки України, Міністерством фінансів України, Державною службою фінансового моніторингу,

Антимонопольним комітетом України, Міністерством цифрової трансформації України, Державною регуляторною службою України;

2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення юридичної експертизи та до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної експертизи;

3) після прийняття відповідного Закону уніфікувати облік брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

4) розробити та впровадити інформаційно-телекомунікаційну систему «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» та здійснювати в ній реєстрацію брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

5) впровадити механізм державного та громадського регулювання;

6) впровадити механізм дисциплінарних стягнень до недобросовісних брокерів з нерухомості;

7) розробити та впровадити законодавчу базу щодо провадження суб'єктами господарювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

8) здійснювати інформування суспільства щодо брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом оприлюднення в засобах масової інформації, мережі Інтернет та проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам брокерської діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та виконання його вимог під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості.

Проектом передбачаються відповідні перехідні положення, які надають право усім суб'єктам господарювання продовжувати надання послуг у сфері нерухомості. Сертифікати фахівця з нерухомості визнаються чинними. Зазначеним суб'єктам господарювання та фахівцям необхідно лише зареєструватись в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Дії громадян – ознайомлення з регуляторним актом та виконання його вимог.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація Проекту потребує фінансування з Державного бюджету України. Досягнення цілей передбачає додаткові організаційні заходи щодо розроблення та впровадження в дію Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується. Норми, запроваджені Проектом, сприятимуть збільшенню доходів до Державного бюджету України.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде

здійснюватися Фондом.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Реалізація норм Проекту не передбачає додаткових бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу). Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень. Однак, однією із цілей державного регулювання Проекту є впровадження уніфікованого обліку брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що можливо шляхом створення інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності». Розробка та впровадження зазначеної системи потребуватиме видатків з Державного бюджету України в розмірі 3 400 000 грн.

| Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств) | Планові витрати часу на процедури (хв) | Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата) | Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта | Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання | Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень |
|--|--|--|--|---|--|
| 1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання - ведення Державного реєстру | 10 | 6,74 (40,46x10/60) | 1 | 1000 | 6 740 |
| 2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі: | | | | | |
| камеральні | | | | | |
| - видача кваліфікаційних сертифікатів; | 120 | 80,92 (40,46x120/60) | 1 | 1000 | 80 920 |
| - реєстрація в Державному реєстрі | 120 | 80,92 (40,46x120/60) | 1 | 30 | 2 428 |
| виїзні | - | - | - | - | - |
| 3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання: | 120 | 80,92 (40,46x120/60) | 1 | 30 | 2 428 |
| - включення/виключення із Державного реєстру | | | | | |
| 4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання: | 60 | 40,46 (40,46) | 1 | 500 | 20 230 |

| | | | | | |
|---|-----|---|---|-----|----------------|
| - внесення змін до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності | | $x60/60=40,46$ | | | |
| 5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання | 120 | $80,92$ $(40,46 \times 120 / 60)$ | 1 | 3 | 242,76 |
| 6. Підготовка звітності за результатами регулювання | 60 | 40,46 | 4 | 500 | 80 920 |
| 7. Інші адміністративні процедури (уточнити): - видача довідок (витягів) з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності | 60 | 40,46 $(40,46 \times 60 / 60 = 40,46)$ | 1 | 500 | 20 230 |
| Разом за рік | X | X | X | X | 214 138,76 |
| Сумарно за п'ять років | X | X | X | X | Не передбачені |

| Порядковий номер | Назва державного органу | Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень | Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень |
|---|-------------------------------|--|--|
| Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва | Фонд державного майна України | 214 138,76 | Не передбачені |

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

кількість виданих кваліфікаційних сертифікатів брокерів з нерухомості;
кількість суб'єктів брокерської діяльності, включених до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;
кількість рішень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії про позбавлення кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та рішень про виключення суб'єкта брокерської діяльності із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;
кількість брокерів з нерухомості, які підтвердили свою кваліфікацію.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності зазначеним Проектом шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері нерухомості та широкої громадськості.

Результативність змін, що вносяться Проектом, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом під час повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-36-32).

**Голова Фонду
державного майна України**

Руستم УМСРОВ

« ____ » _____ 2023 року