

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

1. Мета

Проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Законопроект) розроблений з метою законодавчого врегулювання брокерської діяльності в Україні та підвищення рівня якості надання брокерських послуг у сфері нерухомості.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

За роки незалежності України сформувався окремий вид господарської діяльності – ріелторська (брокерська) діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від дати укладення договору про надання послуги до дати укладання відповідного правочину з такою нерухомістю. Діяльність спеціалістів у такій сфері має на меті забезпечення безпеки операції, захист від шахраїв і аферистів. Фактично основними складовими послуги, що надаються суб'єктами господарювання в цій галузі, є:

- вивчення попиту і пропозицій на ринку нерухомості;
- підбір та пропонування варіантів нерухомості для продажу, покупки або здачі в оренду;
- консультування клієнтів з питань, що стосуються характеристик об'єктів нерухомості і ступеня відповідності їх певним вимогам;
- підготовка документів для оформлення операцій з нерухомістю;
- попередження покупця про права третіх осіб на об'єкт нерухомості;
- своєчасне отримання платіжних документів після оформлення угод;
- контроль за виконанням умов договору між покупцем та продавцем нерухомості (своєчасність виписки, звільнення нерухомості колишніми господарями тощо).

Діяльність суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги на ринку нерухомості, законодавчо не регулюється. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, законодавчо не визначена відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Різноманітність учасників ринку нерухомості зумовлює потребу у їх класифікації та визначенні функцій, що забезпечить як спеціалістів з нерухомості, так і споживачів брокерських послуг розумінням процесу надання/замовлення брокерських послуг. На сьогодні сфера брокерської діяльності регулюється на засадах громадського регулювання, яке забезпечується громадськими організаціями, які отримали відповідний статус відповідно до вимог Закону України «Про громадські об'єднання». Громадське регулювання здійснюється шляхом навчання та видачі кваліфікаційних сертифікатів фахівця з нерухомості (брокера з нерухомості). У зв'язку із відсутністю законодавчого регулювання цієї сфери навчання та отримання кваліфікаційного сертифіката є необов'язковим для здійснення брокерської діяльності в сфері нерухомості.

На сьогодні відсутні будь-які законодавчі аспекти, які б надавали важелі контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання. Це створює підґрунтя для стихійності надання послуг, невдоволення якістю надання брокерських послуг, відсутності довіри з боку замовників послуги до діяльності зазначених суб'єктів господарювання.

Крім цього за координації Державної служби фінансового моніторингу України та підтримки Координатора проєктів ОБСЄ в Україні на території України була проведена національна оцінка ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму, за результатом якої виявлено ризик відсутності правового регулювання діяльності деяких представників спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, а саме суб'єктів підприємницької діяльності, які надають брокерські (ріелторські) послуги у сфері нерухомості. З метою управління зазначеним 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.

Наявність вказаного ризику в Україні підтверджено під час проведення 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL), що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року.

З огляду на наявність проблемних питань, які існують на ринку нерухомості, виключно громадського регулювання на сьогодні є недостатньо. З метою розв'язання зазначених проблем доцільно прийняти законодавчий акт, який запровадить правові підстави для діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості, визначить відповідальність та права учасників ринку нерухомості та забезпечить захист інтересів замовників брокерської послуги у сфері нерухомості.

З огляду на зазначене Планом заходів, розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.05.2021 № 435-р «Про затвердження Основних напрямів розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення в Україні на період до 2023 року та плану заходів щодо їх реалізації» та дорученням Першого віце-прем'єр-міністра України С. Кубіва 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» забезпечувалось Фондом державного майна України (далі – Фонд) 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 з підготовки Закону проєкту).

3. Основні положення проєкту акта

Основні проблемні питання, які існують на ринку брокерських послуг у сфері нерухомості, можуть бути врегульовані шляхом: чіткого окреслення осіб, які мають право надавати брокерські послуги у сфері нерухомості; встановлення норм, які визначатимуть відповідальність брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги; встановлення законодавчих засад державного та громадського регулювання; впровадження єдиної та уніфікованої законодавчої бази з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Основні положення Закону проєкту передбачають, що:

провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості може виключно суб'єкт брокерської діяльності. З метою набуття такого статусу суб'єкт господарювання має відповідати трьом основним критеріям: мати в штаті хоча б одного брокера з нерухомості або здійснювати діяльність як фізична особа – підприємець та бути включеним до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності (далі – Державний реєстр);

учасниками ринку нерухомості є: суб'єкт брокерської діяльності – суб'єкт господарювання, брокер з нерухомості, агент з нерухомості, замовники брокерської послуги у сфері нерухомості;

регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості згідно із положеннями Закону проєкту здійснюється переважно шляхом громадського регулювання, яке забезпечується саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

контроль за діяльністю суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості здійснюватиметься кваліфікаційно-дисциплінарною комісією;

контроль за діяльністю агентів з нерухомості здійснюється саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

Фонд є органом державної влади, що здійснюватиме державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості та забезпечуватиме ведення Державного реєстру;

необхідним є проходження короткострокового навчання фізичною особою, яка планує працювати агентом з нерухомості, та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості шляхом складання кваліфікаційного іспиту (кожні три роки);

за порушення брокером з нерухомості та (або) суб'єктом брокерської

діяльності законодавства з питань брокерської діяльності до зазначених учасників ринку нерухомості можуть бути застосовані відповідні дисциплінарні стягнення, зокрема: зупинення дії кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, позачергове підтвердження кваліфікації та виключення суб'єкта господарювання з Державного реєстру.

Слід звернути увагу, що входження на ринок нерухомості, згідно із нормами Законопроекту, є простим: для агента з нерухомості – це проходження короткострокових курсів, для брокера з нерухомості – складення кваліфікаційного іспиту, а для суб'єкта брокерської діяльності – включення до Державного реєстру.

Державне регулювання брокерської діяльності згідно із Законом полягатиме у реєструванні суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в Державному реєстрі. Також згідно з положеннями Законопроекту державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та виключенні суб'єктів брокерської діяльності з Державного реєстру у разі порушення суб'єктами брокерської діяльності або брокерами з нерухомості зазначеного законодавства.

Також слід відмітити, що Законопроект містить положення, які визначають правові засади для взаємодії брокерів з нерухомості (ріелторів) із суб'єктами господарювання, які спеціалізуються на розміщенні в мережі Інтернет інформації про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості. Зазначені положення забезпечать чистоту та прозорість оголошень про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості, які містяться на вебсторінках в мережі Інтернет.

4. Правові аспекти

Розроблення законопроекту передбачено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.05.2021 № 435-р «Про затвердження Основних напрямів розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення в Україні на період до 2023 року та плану заходів щодо їх реалізації», пунктом 84 Плану 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, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р (далі – План заходів), та дорученням Першого віце-прем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

Законопроект розроблено також з метою реалізації 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).

Брокерська діяльність у сфері нерухомості на законодавчому рівні окремим спеціальним законом не регулюється. На сьогодні діяльність спеціалістів у сфері

нерухомості здійснюється згідно з вимогами Господарського та Цивільного кодексів України.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Законопроекту потребуватиме матеріальних витрат із Державного бюджету України на створення та впровадження Державного реєстру та щорічних витрат на обслуговування та функціонування такого реєстру.

Законопроект також містить положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України. Фінансово-економічні розрахунки витрат бюджетних коштів та доходів до Державного бюджету України здійснені станом на 2023 рік (додаються).

6. Позиція заінтересованих сторін

Розроблення Законопроекту забезпечувалось Фондом на підставі рішень Робочої групи з підготовки Законопроекту, до складу якої увійшли представники найбільших громадських організацій, зокрема: ФІАБСІ – Україна, Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, Спільки фахівців з нерухомого майна України, Професійної асоціації ріелторів та сертифікованих аналітиків, а також представники органів державної влади – Мінекономіки, Мінфіну, Держфінмоніторингу, АМКУ.

Законопроект відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, пройшов відповідні узгоджувальні процедури та вже подавався на розгляд Кабінету Міністрів України.

За результатом розгляду Законопроекту на засіданні Урядового комітету з питань економічної, фінансової політики, паливно-енергетичного комплексу, стратегічних галузей промисловості, розвитку громад і територій та інфраструктури Кабінету Міністрів України, яке відбулось 28.12.2021 (протокол від 28.12.2021 № 7) було прийнято рішення про необхідність додаткового узгодження Законопроекту 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. Стефанішиної, яка відбулась 02.11.2022, доопрацьована редакція Законопроекту потребує повторного узгодження Мінфіном, Мінекономіки, НАЗК, Мінцифри та АМКУ.

7. Оцінка відповідності

Законопроект не містить положень, що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Законопроект має бути надісланий Урядовому офісу координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів для проведення експертизи на відповідність зобов'язанням України у сфері європейської інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis EC).

8. Прогноз результатів

Реалізація Законопроекту зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості та громадян, які є споживачами (замовниками) брокерських послуг.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Надходження до Державного бюджету України, зменшення тіншового провадження діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості	Законопроект встановлює чіткі процедури провадження брокерської діяльності. Норми Законопроекту забезпечують регулювання та контроль за брокерською діяльністю з боку держави та громадських організацій
Суб'єкти господарювання, що здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості.	Наявність законодавчого підґрунтя для провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості; визначення єдиної нормативно-правової бази, яка визначає правила роботи на ринку нерухомості; закріплення на законодавчому рівні професії брокера з нерухомості; встановлення єдиної та зрозумілої процедури набуття та підвищення кваліфікації; законодавче підґрунтя для взаємодії з іншими учасниками ринку, органами державної влади та іншими заінтересованими органами; підвищення рівня довіри споживачів до спеціалістів у сфері нерухомості	Законопроект містить чіткі норми, які регламентують діяльність суб'єктів господарювання. Законопроект містить положення, що мають забезпечити розвиток ринку праці у сфері нерухомості. Його положення покликані зберегти існуючі робочі місця, а прості правила входження на ринок брокерських послуг сприятимуть створенню нових робочих місць.
Громадяни, споживачі брокерських послуг	Отримання брокерських послуг належної якості, законодавче визначення прав споживачів, визначення законодавчого підґрунтя для захисту прав споживачів на випадок вирішення спірних	Законопроектом встановлюються норми, які упорядковують діяльність брокерів, забезпечують їх належну кваліфікацію. Норми Законопроекту

	питань	<p>унеможливають діяльність на ринку нерухомості недобросовісних та некваліфікованих брокерів.</p> <p>Законопроектом передбачено права та обов'язки замовника брокерської послуги, визначено орган державної влади, до якого можна звернутися з метою надання відповідних роз'яснень з питань брокерської послуги та поскаржитись на дії учасників ринку нерухомості. Відкритість Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності надасть можливість громадянам самостійно перевіряти правомірність діяльності того чи іншого суб'єкта господарювання на ринку нерухомості.</p>
--	--------	---

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМСРОВ

«__» _____ 2023 року