

ПРОГНОЗ ВПЛИВУ реалізації проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

1. Суть проєкту акта

На сьогодні діяльність суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги на ринку нерухомості законодавчо не регулюється. Зазначене призводить до відсутності розуміння як самого процесу надання/замовлення брокерських послуг, так і кола осіб, які мають право проваджувати зазначений вид діяльність. Відсутність контролю за діяльністю спеціалістів у сфері нерухомості призвела до появи так званих «сірих» ріелторів, що діють нелегально, та присутності на ринку «чорних» маклерів, головним завданням яких є не надання брокерських послуг, а шахрайство. Відсутність законодавчих підстав для провадження діяльності спеціалістів у сфері нерухомості та контролю за їх діяльністю призводить до незахищеності споживачів брокерських послуг від будь яких проявів шахрайства у зазначеній сфері.

Проєктом Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт) на законодавчому рівні чітко окреслюється коло осіб, які мають право надавати брокерські послуги у сфері нерухомості; встановлюються норми, які визначатимуть відповідальність брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання за надання неякісної брокерської послуги; впроваджуються законодавчі засади державного та громадського регулювання та підґрунтя для створення єдиної законодавчої база з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

2. Вплив на ключові інтереси усіх заінтересованих сторін

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

Вплив на ключові інтереси усіх заінтересованих сторін відображається в таблиці:

| Заінтересована сторона | Ключовий інтерес | Очікуваний (позитивний чи негативний) вплив на ключовий інтерес із зазначенням передбачуваної динаміки змін основних показників (у числовому або якісному вимірі) | | Пояснення (чому саме реалізація акта призведе до очікуваного впливу) |
|------------------------|---|---|---|--|
| | | короткостроковий вплив (до року) | середньостроковий вплив (більше року) | |
| Держава | впровадження єдиних законодавчих підстав для провадження брокерської діяльності; визначення норм, які нададуть законодавчі важелі контролю у разі | надходження до Державного бюджету України, зменшення тіньового провадження діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості | надходження до Державного бюджету України, зменшення тіньового провадження діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості | проєкт встановлює чіткі процедури провадження брокерської діяльності. Норми Проєкту забезпечують контроль за брокерською діяльністю з боку |

Продовження додатку

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| | порушення спеціалістами в сфері нерухомості та суб'єктами господарювання норм законодавства; надходження до Державного бюджету України | | | держави та громадських організацій |
| Суб'єкти господарювання, що здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості. За інформацію Державної служби фінансового моніторингу їх кількість становить 30000 | наявність законодавчого підґрунтя для провадження брокерської діяльності в 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 | витрати на отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, у випадках коли навчання брокера з нерухомості здійснюватиметься за рахунок суб'єкта господарювання | витрати на отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості | Проект містить чіткі норми, які регламентують діяльність суб'єктів господарювання. Проект містить положення, що мають забезпечити розвиток ринку праці в 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 | відкритий доступ до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності | відкритий доступ до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності | Проектом встановлюються норми, які упорядковують діяльність брокерів, забезпечують їх належну кваліфікацію. Норми Проекту |

Продовження додатку

| | | | |
|--|----------------------------------|--|---|
| | випадок вирішення спірних питань | | <p>унеможливлюють діяльність на ринку нерухомості недобросовісних та некваліфікованих брокерів. Проектом 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> |
|--|----------------------------------|--|---|