

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ до проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

І. Визначення проблеми

Ринок нерухомості в Україні є важливою складовою національної економіки. На сьогодні формування ринку нерухомості характеризується стихійністю та нерівномірним розвитком. 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.

На сьогодні на ринку нерухомості діють спеціалісти, які називають себе ріелторами (ріелторами), що є невірним, оскільки «REALTOR®» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній Асоціації Ріелторів США. З огляду на зазначене в правовому полі України для окреслення професії та діяльності у сфері нерухомості слід застосовувати термін «брокер з нерухомості» та «брокерська діяльність у сфері нерухомості».

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. Відсутність законодавчих аспектів, які визначали б важелі контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання 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.

Відсутність єдиної законодавчої бази для провадження такого напрямку діяльності як брокерська (ріелторська) та відсутність законодавчого регулювання призводить до невисокого рівня якості надання послуг з продажу, оренди/міни нерухомого майна та виникнення істотних проблем під час надання таких послуг.

Все це негативно відбивається, як на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів брокерських (ріелторських) послуг, так і в цілому на інвестиційному кліматі в Україні та на ринку нерухомості.

Проблема відсутності законодавчого регулювання діяльності суб'єктів господарювання, які надають послуги на ринку нерухомості, була підтверджена 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, що проходив з 27 березня по 8 квітня

2017 року. 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.

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).

За даними, наданими зазначеними громадськими організаціями, було видано 1614 кваліфікаційних сертифікатів. Однак, достовірної інформації про суб'єктів господарювання, які надають послуги на ринку нерухомості, у Фонді відсутня, оскільки жоден орган державної влади не здійснює реєстрацію таких суб'єктів господарювання. Згідно з інформацією, що міститься в мережі «Інтернет», зокрема на сторінках зазначених громадських організацій, на ринку нерухомості здійснюють свою діяльність 30 000 суб'єктів господарювання.

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 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, та дорученням Кабінету Міністрів України від 03.07.2018 № 25618/1/1-18 передбачено розробку відповідного законопроекту, який забезпечить законодавче врегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Розробка проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проект) забезпечувалась 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 проекту Закону України «Про ріелторську діяльність» (далі – Робоча група з підготовки Проекту).

Дія Проекту розповсюджується на:

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

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є:

запровадження єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила провадження брокерської діяльності;

здійснення класифікації та визначення учасників ринку нерухомості, що забезпечить як брокерів з нерухомості, так і споживачів брокерських послуг розумінням процесу надання/отримання брокерських послуг;

запровадження єдиної процедури професійної підготовки брокерів з нерухомості та підвищення їх професійного рівня;

створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості;

забезпечення спільного регулювання з боку держави та громадських організацій, що здійснюють діяльність на ринку нерухомості;

запровадження заходів дисциплінарних стягнень до суб'єктів господарювання, брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства;

забезпечення інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Прийняття Проекту	Проект забезпечить: 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. Неприйняття Проекту	Проблеми, які виникають на сьогодні під час надання брокерських послуг залишаться незмінними, якість надання брокерських послуг залишиться на невисокому рівні. Довіра суспільства до суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги, залишиться на низькому рівні. Відсутність належного регулювання з боку громадських організацій та держави, відсутність системи професійних стандартів залишить передумови існування на ринку нерухомості непрофесійних та недобросовісних брокерів.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Збільшення надходження податків від продажу нерухомості, що вираховується від ціни продажу, зазначеної у договорі купівлі-продажу. Підвищення рівня якості надання брокерських послуг сприятиме покращенню інвестиційного клімату в Україні. Визначення законодавчого підґрунтя для провадження брокерської діяльності, визначення прав та обов'язків учасників ринку нерухомості, визначення правових засад державного та громадського регулювання. Запровадження державного реєстру, який забезпечить інформацією про брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які працюють на ринку нерухомості. Це надасть можливість державі вчасно реагувати на випадки порушення законодавства зазначеними особами. Крім цього, Проектом передбачаються положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України, шляхом сплати за отримання дозвільного документа.	Витрати на розробку та ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності
2. Не прийняття Проекту	Існуючі проблеми на ринку нерухомості залишаться незмінними.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Прийняття Проекту	Встановлення професійних вимог до брокерів забезпечить підвищення рівня надання брокерських послуг; визначення прозорої зрозумілої процедури надання брокерських послуг унеможливить існування на ринку недобросовісних брокерів та агентів, що забезпечить захист інтересів громадян та збільшить довіру споживачів брокерських послуг.
2. Неприйняття Проекту	Якість надання послуг залишиться невисокою. Вірогідність існування на ринку нерухомості недобросовісних та непрофесійних брокерів та агентів залишиться високою.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Прийняття Проекту створить законодавче підґрунтя для провадження брокерською діяльністю у сфері нерухомості, забезпечить	Витрати на отримання дозвільного

	суб'єктів господарювання єдиною законодавчою базою та єдиною процедурою набуття права на зайняття брокерською діяльністю. Положення Проекту забезпечать підвищення рівня довіри у громадян до брокерських послуг у сфері нерухомості. Проект забезпечить суб'єктів господарювання доступу до державних реєстрів, які містять інформацію про нерухомість, що спростить та покращить роботу зазначених суб'єктів господарювання..	документа.
2. Неприйняття Проекту	Вигоди відсутні	Витрати відсутні

На сьогодні в Україні діють 4 громадські організації, які об'єднують частину фахівців з нерухомого майна України. Метою діяльності таких організацій є об'єднання фізичних осіб – фахівців з нерухомості, сертифікація та контроль за діяльністю фахівців, що входять до їх складу. Зазначені організації забезпечують навчання та видачу відповідних кваліфікаційних сертифікатів.

За інформацією, наданою громадськими організаціями, видано 1 614 кваліфікаційних сертифікатів. На сьогодні зазначені спеціалісти здебільшого працюють як фізичні особи – підприємці або у суб'єкта господарювання в штаті (на підставі трудового договору). Щодо суб'єктів господарювання, які надають брокерські (ріелторські) послуги, точні дані по всій Україні встановити неможливо, оскільки зазначений вид діяльності не підлягав загальному регулюванню та обліку. За відсутності достеменних даних щодо працюючих суб'єктів господарювання на ринку нерухомості, розділити їх на велике, середнє, мале та мікропідприємництво неможливо.

Згідно з неофіційними джерелами на ринку нерухомості працює до 30 000 суб'єктів господарювання, у яких одним із видів діяльності є надання ріелторських послуг.

ВИТРАТИ на одного суб'єкта господарювання, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на ознайомлення із Законом, гривень	60 хв, що становить 25,13 грн ((25,13 *60)/60)	не передбачені
2	Витрати на отримання адміністративних послуг (дозволів, ліцензій, сертифікатів, атестатів, погоджень, висновків, проведення незалежних/обов'язкових експертиз, сертифікації, атестації тощо) та інших послуг (проведення наукових, інших експертиз, страхування тощо),	4173	дозвільний документ є безстроковим

	гривень		
3	Інше: підготовка матеріалів та іншої необхідної інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою отримання дозвільного документу	60 хв, що становить 25,13 грн ((25,13 *30)/60)	не передбачені
3	РАЗОМ (рядок 1 + рядок 2 + рядок 3), гривень	4 223,26	-
4	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	30 000	-
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 x рядок 4), гривень	126 697 800	-

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

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

Робочою групою з підготовки Проекту, до складу якої увійшли представники Фонду, громадських організацій, Міністерства економічного розвитку і торгівлі та Державної служби фінансового моніторингу, проведено 13 засідань, на яких здійснювалося обговорення та узгодження позицій щодо положень Проекту.

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань Фонд забезпечив оприлюднення Проекту двічі – 20 травня 2019 року та з метою проведення громадського обговорення положень Проекту 21 червня 2019 року.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	13 робочих зустрічей	25	Обговорення та опрацювання положень Проекту

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі), а також розрахунок витрат на суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання здійснити неможливо.

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
1. Прийняття Проекту	4	Забезпечується досягнення цілей
2. Неприйняття Проекту	1	Поставлені цілі не будуть досягнуті, проблеми не будуть усунені.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	відсутні	відсутні	у разі залишення без змін існуючої на даний момент ситуації проблеми продовжать своє існування.
Прийняття нормативно-правового акта	Прийняття Проекту визначить правові засади здійснення брокерської діяльності, забезпечить фахівців з нерухомого майна єдиною процедурою професійного розвитку. Положення Проекту покликані забезпечити захист прав фахівців з нерухомого майна, створити цивілізовані умови для їх роботи; створить законодавче підґрунтя для взаємодії з державними, комунальними установами та іншими учасниками ринку нерухомості. Поєднання громадського та державного регулювання забезпечить прозорість ринку нерухомості, підвищить рівень безпеки на ринку нерухомості, сприятиме встановленню цивілізованих відносин між усіма учасниками ринку нерухомості, і як наслідок сприятиме покращенню інвестиційного клімату в Україні.	відсутні	у разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

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 встановлення норм, відповідно до яких:

визначаються законодавчо-правові підстави провадження брокерської

діяльності у сфері нерухомості;

здійснення класифікації 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 фахівців та підвищення свого кваліфікаційного рівня;

визначаються права, обов'язки та відповідальність як спеціалістів з надання брокерських послуг так і споживачів таких послуг;

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 суб'єктів господарювання, брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства;

забезпечення інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити Проект із Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України; Державною службою фінансового моніторингу, Антимонопольним комітетом України;

2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою проведення юридичної експертизи.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам брокерської діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його норм під час надання послуг з продажу та оренди нерухомості.

Дії громадян – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання його норм.

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

Реалізація Проекту потребує фінансування з Державного бюджету України та додаткових витрат суб'єктів брокерської діяльності та брокерів. Досягнення цілей передбачає додаткові організаційні заходи щодо розробки 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.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії Проекту необмежений у часі.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

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

розмір надходжень до Державного бюджету України (Проектом передбачається надання Фондом адміністративної послуги – видача кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та свідоцтва на право зайняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості);

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти брокерської діяльності, брокери з нерухомості та агенти з нерухомості);

кількість виданих кваліфікаційних сертифікатів брокерів з нерухомості та свідоцтв на право зайняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості;

кількість рішень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії про позбавлення кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та свідоцтва на право зайняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості;

кількість брокерів з нерухомості, які підтвердили свою кваліфікацію.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду з 21.06.2019 та підлягає оприлюдненню не менше одного місяця до його затвердження, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом її думки щодо результативності заходів, що запроваджуються актом.

IX. 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).

В. о. Голови Фонду

Віталій ТРУБАРОВ

« _____ » _____ 2019 року