



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

### Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проекту  
Закону України «Про брокерську  
діяльність у сфері нерухомості»

Відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950 та Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фонд державного майна України надсилає на повторне погодження доопрацьований проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».

Додатки:

1. Проект Закону України «Про брокерську діяльність в сфері нерухомості» на 36 арк. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка на 16 арк. в 1 прим.
3. Порівняльна таблиця на 6 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 13 арк. в 1 прим.
5. Повідомлення про оприлюднення на 4 арк. в 1 прим.

**Заступник Голови Фонду**

**Андрій ЄГОРОВ**

**ПОСТАНОВА**  
**Верховної Ради України**

**Про прийняття за основу проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»**

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

1. Прийняти за основу проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».
2. Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку доопрацювати зазначений законопроект з урахуванням зауважень і пропозицій суб'єктів права законодавчої ініціативи, скоротивши строк подання таких зауважень і пропозицій наполовину, та внести його на розгляд Верховної Ради України у другому читанні.

**Голова Верховної Ради**  
**України**





## 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 замовників 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 самостійно 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, та (або) фізична особа – підприємець, які пройшли професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, отримали свідоцтво агента з нерухомості та інформація про яких міститься у одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегулювними 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 цим Законом, склала кваліфікаційний іспит, отримала кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості, є членом однієї з саморегулювних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та інформація про яку міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

брокерська діяльність у сфері нерухомості – діяльність, що полягає в наданні суб'єктом брокерської діяльності брокерської послуги у сфері нерухомості на підставі письмового договору, що укладається із замовником зазначеної послуги, від імені замовника брокерської послуги та в інтересах такого замовника;

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

дисциплінарне стягнення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії (далі – дисциплінарне стягнення) – рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, прийняте відповідно до цього Закону, що містить міру примусу до брокера з нерухомості, який порушив кодекс етики та стандарти практики брокера з нерухомості, вимоги цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості;

замовник брокерської послуги у сфері нерухомості (далі – замовник) – будь-яка особа, яка заінтересована в придбанні/оренді нерухомості, управлінні нерухомістю відповідно до вимог статті 1029 Цивільного кодексу України або відчуженні/здачі в оренду нерухомості, що перебуває у такої особи на законних підставах;

кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості (далі – кваліфікаційний сертифікат) є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення професійної діяльності брокером з нерухомості та підтверджує реєстрацію брокера з нерухомості в Реєстрі;

професійна діяльність у сфері нерухомості (далі – професійна діяльність) – діяльність брокера з нерухомості, агента з нерухомості;

саморегулівна організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (далі – саморегулівна організація) – громадська організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, яка діє відповідно до законодавства про громадські організації з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом, та отримала статус саморегулівної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості у порядку, встановленому Фондом державного майна України;

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, інформація про якого міститься в Реєстрі;

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

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

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

1. 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.

2. 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 саморегулівних організацій та затверджуються Фондом державного майна України. Діяльність саморегулівних організацій регулюється Законом України «Про громадські об'єднання» з урахуванням вимог цього Закону та нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

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

1. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається суб'єктами брокерської діяльності та полягає у комплексі дій, спрямованих на:

підготовку і супровід переходу права власності на нерухомість, якою замовник має право розпоряджатися на законних підставах або яка 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.

### **Розділ II**

## **УЧАСНИКИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

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

1. Агент з нерухомості здійснює свою діяльність у штаті суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або на підставі цивільно-правової угоди, укладених із суб'єктом брокерської діяльності відповідно до законодавства. При цьому агент з нерухомості має право перебувати у договірних відносинах виключно з одним суб'єктом брокерської діяльності. Агент з нерухомості виконує доручення брокера з нерухомості.

#### **Стаття 6. Брокер з нерухомості та суб'єкт брокерської діяльності**

1. Діяльність брокера з нерухомості здійснюється в штаті одного суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або на підставі цивільно-правової угоди, укладеної з одним суб'єктом брокерської діяльності.

Індивідуальна діяльність брокера з нерухомості, яка передбачає надання брокерської послуги в сфері нерухомості, здійснюється за умови набуття таким брокером з нерухомості 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.

2. Суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності та має право провадити брокерську діяльність в сфері нерухомості після реєстрації такого суб'єкта в Реєстрі у порядку, передбаченому цим Законом.

3. Права та обов'язки брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності встановлюються цим Законом.

## **Стаття 7. 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 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.

2. Забороняється надання брокерських послуг у сфері нерухомості суб'єктом господарювання, інформація про якого відсутня у Реєстрі.

3. Суб'єктам брокерської діяльності під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості забороняється залучати осіб, які не мають свідоцтва агента з нерухомості та інформація про яких відсутня в одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегулювними організаціями.

## **Стаття 8. Договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості**

1. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається замовникам такої послуги виключно на підставі 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 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 в договорі можуть бути передбачені також інші умови.

У договорі обов'язково зазначається унікальний номер, який присвоюється суб'єкту брокерської діяльності після його реєстрації в Реєстрі, кваліфікаційний сертифікат, свідоцтво агента з нерухомості (за необхідності), об'єкт договору (нерухомість). У разі відсутності зазначеної інформації договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості є нікчемним.

Протягом трьох днів після виконання умов договору та у порядку, встановленому таким договором, суб'єкт брокерської діяльності передає замовнику оригінали документів, що отримані в процесі надання зазначеної послуги.

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.

## **Розділ II**

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

#### **Стаття 9. Професійна підготовка**

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

Фонд державного майна України та саморегулівні організації спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки.

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

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

Інформація про агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво, відображається в одному із реєстрів, які ведуться саморегулівними організаціями 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 агента з нерухомості є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення професійної діяльності агентом з нерухомості та підтверджує реєстрацію в одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегулівними організаціями та членом якої є такий агент. Свідоцтво є безстроковим.

У разі втрати свідоцтва видається його дублікат та вноситься відповідна інформація до реєстру агентів з нерухомості.

Видача свідоцтва, дубліката такого свідоцтва здійснюється у порядку, встановленому навчальним центром.



4. Професійна підготовка брокера з нерухомості підтверджується шляхом складання агентом з нерухомості, який має достатній досвід роботи, кваліфікаційного іспиту та шляхом підтвердження один раз на три роки професійного рівня брокера з нерухомості.

З метою отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості право на складання кваліфікаційного іспиту мають агенти з нерухомості, які на дату складання такого іспиту мають загальний трирічний (або більше) досвід роботи у складі суб'єкта брокерської діяльності або на підставі цивільно-правової угоди з суб'єктом брокерської діяльності.

Досвід діяльності фізичної особи агентом з нерухомості підтверджується наявною в Реєстрі інформацією, яка подається суб'єктом брокерської діяльності відповідно до цього Закону.

Агент з нерухомості, який не склав кваліфікаційний іспит, може бути допущений до складання такого іспиту повторно не раніше ніж через місяць від дати проведення кваліфікаційного іспиту.

5. Для забезпечення належного фахового 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.

6. Кваліфікаційні іспити приймаються кваліфікаційно-дисциплінарною комісією, порядок роботи якої встановлений статтею 10 цього Закону.

### **Стаття 10. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія**

1. Для видачі, зупинення та анулювання кваліфікаційного сертифіката 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 саморегулівних організацій, визнаних такими відповідно до цього Закону.

При цьому представники саморегулівних організацій повинні становити не менше двох третин кількісного складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, враховуючи рівнопропорційний принцип делегування представників кожної з них. До складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії від саморегулівних організацій входять брокери з нерухомості, які мають досвід практичної роботи брокера з нерухомості не менше п'яти років та щодо яких кваліфікаційно-дисциплінарною комісією не застосовувались дисциплінарні стягнення. Рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оформлюються протоколом.

Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія діє відповідно до положення, затвердженого Фондом державного майна України (далі – Положення).

2. До повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії належать:

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

2) розгляд питань, пов'язаних із діяльністю агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості, у тому числі пов'язаних із розміщенням реклами та оголошень про об'єкти нерухомості;

3) накладення дисциплінарних стягнень на брокерів з нерухомості;

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

3. Дисциплінарні стягнення накладаються кваліфікаційно-дисциплінарною комісією шляхом прийняття в порядку, визначеному Положенням, відповідного рішення, яке містить таку міру примусу:

попередження – у разі одноразового порушення кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості; одноразового порушення брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених цим Законом;

зупинення дії кваліфікаційного сертифіката – у разі неодноразового або одноразового грубого протягом трьох років порушення кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості; неодноразового протягом трьох років порушення брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених цим Законом;

анулювання дії кваліфікаційного сертифіката – у разі порушення протягом року брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості, вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених цим Законом, за наявності дисциплінарних стягнень, визначених абзацом третім цієї частини, застосованих протягом цього року.

Перелік грубих порушень брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності в сфері нерухомості визначається Положенням.

4. Дисциплінарне стягнення, що полягає у зупиненні кваліфікаційного сертифіката, накладається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією на строк, що не перевищує одного року від дати накладення такого стягнення.

### **Стаття 11. Кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості та порядок його видачі**

1. Кваліфікаційний сертифікат надає брокеру з нерухомості право здійснювати професійну діяльність у складі суб'єкта брокерської діяльності або провадити брокерську діяльність індивідуально за умови набуття таким брокером статусу суб'єкта брокерської діяльності відповідно до статті 13 цього Закону та підтверджує внесення інформації про брокера з нерухомості до Реєстру.

2. Кваліфікаційний сертифікат видається Фондом державного майна України в електронній або паперовій формі 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 та про включення інформації про брокера з нерухомості до Реєстру.

3. Фонд державного майна України видає кваліфікаційний сертифікат за наявності документів, що подаються фізичною особою до Фонду державного майна України, а саме: заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Реєстру; копії паспорта громадянина або паспортних документів заявника, платіжного документа про внесення плати за видачу кваліфікаційного сертифіката, копії картки платника податків, відомостей 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», а також в електронній формі через Єдиний державний портал адміністративних послуг.

Форма заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Реєстру встановлюється Фондом державного майна України. Зазначена заява має містити, зокрема, інформацію про форму видачі кваліфікаційного сертифіката (електронна або паперова).

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 дубліката становить 20 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дубліката спрямовуються до Державного бюджету України.

7. Інформація про видачу кваліфікаційного сертифіката та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості включається до Реєстру.

8. Форма кваліфікаційного сертифіката затверджується Фондом державного майна України. Зазначена форма має, зокрема, містити дані про включення інформації про брокера з нерухомості до Реєстру.

## **Стаття 12. Порядок зупинення, анулювання та поновлення кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості**

1. Фонд державного майна України зупиняє дію кваліфікаційного сертифіката шляхом внесення інформації до Реєстру у разі:

неінформування або невчасного інформування брокером з нерухомості Фонду державного майна України про зміни в: персональних даних особи, паспортних документах, контактних даних (адреси проживання, адреси для листування, номерів телефонів, електронної адреси), інформації про членство в саморегульованій (-их) організації (-ях), інформації про місце роботи брокера з нерухомості (найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штатному складі якого брокер з нерухомості здійснює свою діяльність або з яким укладено цивільно-правову угоду);

наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону.

2. У разі зупинення кваліфікаційного сертифіката Фонд державного майна України поновлює його дію шляхом внесення інформації до Реєстру:

протягом п'яти робочих днів від дати реєстрації у Фонді державного майна України листа брокера з нерухомості, яким повідомляється про зміни в інформації, яка подається брокером з нерухомості до Реєстру з метою отримання кваліфікаційного сертифіката;

в день, визначений у протоколі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, – у разі зупинення дії кваліфікаційного сертифіката на підставі, передбаченій абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону.

3. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія анулює дію кваліфікаційного сертифіката у разі:

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 про вчинення брокером з нерухомості злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

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

6) наявності дисциплінарного стягнення до брокера з нерухомості, визначеного абзацом четвертим частини третьої статті 10 цього Закону.

Відомості про анулювання кваліфікаційного сертифіката вносяться Фондом державного майна України до Реєстру в одинденний термін.

4. Рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката брокеру з нерухомості, щодо якого приймалося рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката на підставі пунктів 4 – 6 частини третьої цієї статті, приймається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією не раніше ніж через два роки від дати анулювання, в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного сертифіката.

5. Фонд державного майна України на підставі даних Реєстру, в день внесення до нього відповідної інформації, оприлюднює на своєму веб-сайті інформацію про брокерів з нерухомості, яким видано, анульовано кваліфікаційний сертифікат, а також яким зупинено, поновлено дію кваліфікаційного сертифіката.

6. Проводити брокерську діяльність у разі зупинення, анулювання дії кваліфікаційного сертифіката забороняється.

### **Стаття 13. Порядок реєстрації суб'єктів господарювання в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності**

1. Реєстрація суб'єкта господарювання в Реєстрі здійснюється шляхом внесення відповідної інформації про такого суб'єкта до Реєстру та присвоєння йому унікального номера. Реєстрація суб'єктів брокерської діяльності здійснюється Фондом державного майна України у порядку, встановленому Фондом державного майна України, на підставі документів, поданих суб'єктом господарювання, а саме:

1) заяви про реєстрацію 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-правової угоди (далі – довідка). Форма довідки

встановлюється Фондом державного майна України, яка, зокрема, має містити інформацію про реквізити цивільно-правової угоди, на підставі якої здійснюють діяльність брокер з нерухомості або агент з нерухомості;

3) реквізити кваліфікаційних сертифікатів та копії свідоцтв про навчання агентів з нерухомості, зазначених у довідці;

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

5) довідки про перелік засновників (учасників) суб'єкта брокерської діяльності, за формою, встановленою Фондом державного майна України (не подається фізичною особою – підприємцем);

6) довідки про кінцевого бенефіціарного власника (не подається фізичною особою – підприємцем);

7) довідки про органи управління суб'єкта господарювання та відокремлені підрозділи (не подається фізичною особою – підприємцем).

2. 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. Реєстрація здійснюється Фондом державного майна України протягом десяти робочих днів за результатами розгляду та перевірки документів, поданих суб'єктом господарювання.

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», а також в електронній формі через Єдиний державний портал адміністративних послуг.

3. Фонд державного майна України відмовляє у реєстрації 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 реєстрацію в Реєстрі раніше, або кваліфікаційні сертифікати яких зупинені або анульовані відповідно до цього Закону;

5) наявності серед агентів з нерухомості, зазначених у довідці, агентів з нерухомості, які заявлені в довідках інших суб'єктів господарювання, що подали заяву про реєстрацію в Реєстрі 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.

4. Фонд державного майна України приймає рішення про виключення із Реєстру інформації про суб'єкта брокерської діяльності у разі:

1) припинення суб'єкта господарювання;

2) вибуття із складу 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 зміни у відомостях та документах, визначених частиною першою цієї статті;

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

5) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення суб'єктом брокерської діяльності злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності.

5. Суб'єкт господарювання, який був виключений із Реєстру у випадках, визначених пунктами 4 та 5 частини четвертої цієї статті, повторно набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності не раніше ніж через три роки від дати виключення такого суб'єкта із Реєстру в порядку, визначеному частиною першою цієї статті. В інших випадках суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності у порядку, визначеному частиною першою цієї статті.

6. Суб'єкти господарювання, інформація про яких відсутня в Реєстрі, не визнаються суб'єктами брокерської діяльності та не мають права надавати брокерські послуги у сфері нерухомості та провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості.

Інформація про виключення інформації про суб'єкта брокерської діяльності вноситься Фондом державного майна України до Реєстру протягом трьох днів з дати прийняття відповідного рішення та оприлюднюється на веб-сайті Фонду державного майна України.

#### **Стаття 14. Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності**

1. Фонд державного майна України веде Реєстр у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України є власником та держателем Реєстру.

2. До Реєстру вноситься така інформація:

1) про брокерів з нерухомості:

прізвище, ім'я та по батькові;

контактні дані (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, та контактні дані такого суб'єкта;

про членство в одній або декількох саморегулювних організаціях;

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

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

дата та номер рішення про зупинення чи поновлення кваліфікаційного сертифіката (за наявності);

дата та номер рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката (за наявності);

форма кваліфікаційного сертифіката, що видавалась (електронна або паперова);

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 унікальний номер, за яким було зареєстровано суб'єкт господарювання в Реєстрі;

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 (зазначається інформація про реквізити угоди);

дані про відокремлені підрозділи, зокрема місцезнаходження, контактні дані (номери телефонів, електронна адреса, адреса веб-сторінки (за наявності));

дата та номер рішення Фонду державного майна України про включення до Реєстру інформації про суб'єкта брокерської діяльності (за наявності);

дата та номер рішення Фонду державного майна України про виключення з Реєстру інформації про суб'єкта брокерської діяльності (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 Реєстру, а також вчасність її подання – у строк до 15 календарних днів від дати виникнення відповідної зміни.

4. Інформація, внесена до Реєстру, 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 Реєстру, 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 Реєстру, 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 Реєстру протягом місяця з дня надходження відповідного запиту до Фонду державного майна України.

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

#### **Стаття 15. 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) оглядати за домовленістю з замовником (власником) нерухомість, що є об'єктом договору, та ознайомлюватися з документами, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, та іншою інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), яка є необхідною для виконання умов 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), витребувати 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 у 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 обумовлена договором та 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) залучати до роботи необмежену кількість агентів з нерухомості шляхом прийняття їх до штату суб'єкта брокерської діяльності як найманих працівників або на підставі цивільно-правових угод (трудового договору), укладених відповідно до законодавства;

13) 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 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;

7) протягом трьох днів після виконання умов договору та у порядку, встановленому таким договором, передавати замовнику оригінали документів, отримані під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

8) забезпечувати ведення архіву 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 копії 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 про неможливість надання такої послуги у разі виникнення обставин, які позбавляють суб'єкта брокерської діяльності права надавати такі послуги;

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

12) вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про 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 Реєстру;

13) виконувати вимоги законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) 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 16. 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) оглядати за домовленістю з замовником (власником) нерухомість, що є об'єктом договору, та ознайомлюватися з документами, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, та іншою інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), яка є необхідною для виконання умов договору;

2) за домовленістю із замовником (власником) оглядати нерухомість, яка є об'єктом договору, представляти таку нерухомість потенційним покупцям для огляду та ознайомлюватися з документами, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, та іншою інформацією, яка є необхідною або має істотне значення для виконання умов договору;

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 які містять відомості про нерухомість та іншу інформацію, необхідну для виконання договору, з правом перегляду інформації та даних зазначених реєстрів;

6) 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 неї;

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 одержаної в процесі своєї діяльності інформації, за винятком випадків, передбачених законами;

6) повідомляти замовнику 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 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 зміни, що відбулися у брокера з нерухомості, для забезпечення внесення Фондом державного майна України повної та достовірної інформації про брокера з нерухомості до Реєстру;

13) виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

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

### **Стаття 17. Права та обов'язки замовників брокерської послуги у сфері нерухомості**

1. Замовники мають право:

1) вільно обирати суб'єкта брокерської діяльності;

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 на свій вибір 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 була ним відібрана для огляду під час виконання договору;

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

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

9) отримувати інформацію із Реєстру, що є інформацією з відкритим доступом та яка надається безкоштовно та вільно за допомогою мережі Інтернет.

2. Замовники зобов'язані:

1) надавати суб'єкту брокерської діяльності достовірну інформацію про:

документи, які необхідні для надання брокерської послуги відповідно до умов договору, зокрема такі, що підтверджують право власності (або інші речові права) на нерухомість, що є об'єктом договору;

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 документів, якщо це передбачено договором.

3. Замовники можуть мати інші обов'язки, передбачені законодавством або договором.

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

##### **Стаття 18. Орган державної влади, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Органом державної влади, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості та забезпечує контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, є Фонд державного майна України.

##### **Стаття 19. Повноваження органу державної влади, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Фонд державного майна України:

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

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

3) здійснює організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

4) видає кваліфікаційні сертифікати та здійснює реєстрацію брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності в Реєстрі;

5) надає громадським організаціям статус саморегулівних організацій та здійснює контроль за додержанням ними правил громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, визначених цим Законом;

6) залучає саморегулівні організації до регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості;

7) здійснює 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) веде Реєстр у порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

9) вносить 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) відмовляє у видачі кваліфікаційних сертифікатів та реєстрації брокерів з нерухомості та (або) суб'єктів господарювання в Реєстрі у випадках, встановлених цим Законом;

11) здійснює перевірку щодо дотримання саморегулівними організаціями вимог цього Закону щодо забезпечення громадського регулювання та відповідності критеріям, передбаченим цим Законом, та за результатами перевірки приймати відповідне рішення про позбавлення (визнання) статусу саморегулівної організації;

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

13) здійснює ведення бази даних про ціни на нерухомість та інформує громадськість про ціни на нерухомість в Україні;

14) забезпечує контроль за дотриманням навчальними центрами саморегулівних організацій загальних вимог до навчальних центрів, встановлених Фондом державного майна України;

15) виключає з Реєстру інформацію про суб'єкта брокерської діяльності у випадках, встановлених цим Законом;

16) отримує копії договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідні 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) здійснює взаємодію із суб'єктами господарювання – власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

18) вимагає 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 отримує від суб'єктів брокерської діяльності будь-яку інформацію, пов'язану із виконанням цього Закону.

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

### **Стаття 20. Саморегулівні організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та зміст громадського регулювання**

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

Саморегулівні організації створюються для забезпечення громадського регулювання діяльності брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, визнаних такими згідно із цим Законом, з метою захисту їх прав, інтересів, ділової репутації та контролю за їх діяльністю.

Установчим документом саморегулівної організації є статут.

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

1) підвищенні ефективності регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості та якості брокерської послуги в сфері нерухомості;

2) створенні умов для збільшення прибутку/доходів суб'єкта брокерської діяльності в результаті позитивного сприйняття замовниками його іміджу, якості брокерської послуги в сфері нерухомості або характеру діяльності в цілому;

3) формуванні довіри замовника до суб'єкта брокерської діяльності, брокера з нерухомості, агента з нерухомості щодо якості брокерської послуги в сфері нерухомості;

4) забезпеченні ефективної взаємодії між брокерами з нерухомості, агентами з нерухомості та зазначеними учасниками ринку нерухомості з Фондом державного майна України, іншими органами державної влади;

- 5) участі у розробленні кодексу етики та стандартів практики;
- 6) контролі за дотриманням агентами з нерухомості, брокерами з нерухомості законодавства з питань брокерської діяльності та умов здійснення такої діяльності;
- 7) 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;
- 8) контролі брокерів з нерухомості щодо дотримання ними кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;
- 9) забезпеченні професійної підготовки агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;
- 10) участі у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;
- 11) видачі свідоцтв агентів з нерухомості;
- 12) веденні реєстру агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво агента з нерухомості;
- 13) сприянні наповненню бази даних інформацією про ціни на нерухомість, яка ведеться Фондом державного майна України;
- 14) здійсненні інших напрямів діяльності, необхідних для реалізації функцій громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;
- 15) встановленні вимог здійснення професійної діяльності агентів з нерухомості.

3. Утворення та порядок діяльності саморегулівних організацій регулюються законодавством про громадські організації з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Визнання статусу саморегулівної 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 саморегулівної організації, 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) 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;

3) мати навчальний центр, який забезпечує професійну підготовку брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

4) наявність правил саморегулівної організації, якими передбачені порядки:

контролю за дотриманням статуту та правил саморегулівної організації та відповідальності за їх порушення;

апеляцій на рішення саморегулівної організації;

розгляду скарг та відшкодування збитків замовникам.

5. Для визнання статусу саморегулівної організації брокер з нерухомості або агент 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 саморегулівної організації Фонд державного майна України здійснює планову перевірку зазначеної організації у порядку, встановленому Фондом державного майна України. За результатами перевірки Фонд державного майна України приймає рішення про підтвердження або позбавлення статусу саморегулівної організації. Підставою для прийняття рішення про позбавлення статусу саморегулівної організації є невідповідність такої організації критеріям, що визначені частиною четвертою цієї статті, наявності порушень законодавства, що регулює питання об'єднань громадян, іншого законодавства, що регулює питання саморегулювання, та вимог цього Закону.

Громадська організація, яку було позбавлено статусу саморегулівної організації, має право отримати такий статус у порядку, передбаченому цим Законом, але не раніше ніж через п'ять років від дати прийняття рішення про позбавлення такого статусу.

Позапланові перевірки саморегулівної організації проводяться за рішенням суду, на запити правоохоронних та контролюючих органів та у разі надходження до Фонду державного майна України неодноразових аргументованих скарг щодо неправомірної діяльності та (або) бездіяльності саморегулівної організації.

## **Стаття 21. Повноваження та обов'язки саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості**

1. З метою здійснення громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості саморегулівні 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 проводять діяльність на суміжних ринках;

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

6) беруть участь у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

7) видають агентам з нерухомості свідоцтва агента з нерухомості;

8) ведуть реєстр агентів з нерухомості, які є членами саморегулівної організації та отримали свідоцтво агента з нерухомості;

9) забезпечують взаємодію з Фондом державного майна України з метою інформування суспільства про ціни на нерухомість в Україні;

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

11) приймають такі заходи впливу до членів своєї організації у разі порушення ними статуту та/або правил такої організації, а також вимог здійснення професійної діяльності агентів з нерухомості:

прийняття обов'язкового до виконання членом саморегулівної організації рішення про усунення порушення;

застосування фінансових або нефінансових санкцій;

позбавлення членства;

12) здійснюють інші напрями діяльності, необхідні для реалізації функцій громадського регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

## 2. Саморегульвні організації зобов'язані:

1) оприлюднювати актуальну інформацію про членів саморегульвної 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, самостійно приймати відповідні рішення, що містять заходи впливу до членів своїх організацій, 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 саморегульвної організації;

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

8) здійснювати взаємодію з Фондом державного майна України з метою інформування суспільства про ціни на нерухомість в Україні 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;

14) забезпечити додаткову майнову відповідальність своїх членів перед замовниками брокерської послуги в сфері нерухомості за шкоду, завдану внаслідок порушення такими членами правил саморегулювальної організації та/або законодавства.

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

### **Стаття 22. Порядок та умови інформаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості**

1. Суб'єкт брокерської діяльності на підставі договору та довіреності замовника 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 відповідного 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 реєстрів має містити відомості про керівника суб'єкта брокерської діяльності та брокерів з нерухомості, які безпосередньо використовуватимуть отриману інформацію про нерухомість.

### **Стаття 23. 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» та Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції».

Суб'єкти брокерської діяльності несуть відповідальність за недобросовісну рекламу, а також відповідальність за порушення законодавства про рекламу у порядку, визначеному 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 (далі –порталах нерухомості), власниками яких є суб'єкти господарювання, які спеціалізуються на розміщенні інформації про купівлю-продаж (оренду /найм) нерухомості.

3. З метою розміщення інформації про об'єкт договору на порталах нерухомості суб'єкт брокерської діяльності здійснює реєстрацію на такому порталі, вносить дані про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які мають право розміщувати інформацію про нерухомість від імені зазначеного суб'єкта. З цією метою під час реєстрації вносяться дані про реєстрацію суб'єкта брокерської діяльності в Реєстрі, кваліфікаційний сертифікат, свідоцтво агента з нерухомості.

4. Розміщення інформації про об'єкт договору на порталах нерухомості здійснюється за таких умов:

інформація про нерухомість розміщується авторизованим користувачем такого portalу;

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: унікальний номер та дату, за якими здійснена реєстрація суб'єкта брокерської діяльності в Реєстрі, номер та дату видачі кваліфікаційного сертифіката, номер та дату видачі свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), 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, саморегульвним 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 саморегульвні 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 24. 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 замовники за порушення вимог законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону.

2. Суб'єкт брокерської діяльності, брокер з нерухомості несуть відповідальність за зобов'язаннями, визначеними договором та брокер з нерухомості відповідає перед кваліфікаційно-дисциплінарною комісією, за дотримання ним кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості та інших нормативно-правових актів з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

### **Стаття 25 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 Реєстру 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 вчинення злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності, а також у разі неможливості підтвердження джерел походження коштів, за рахунок яких сформовано статутний (складений) капітал такої юридичної особи.

#### **Стаття 26. 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.

#### **ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через вісімнадцять місяців з дня його офіційного опублікування.

2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня офіційного опублікування цього Закону:

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, міністерствам та іншим центральним органам виконавчої влади забезпечити розроблення та прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом.

4. Фонду державного майна України:

протягом шести місяців з дня 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 дня 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 з дня офіційного опублікування 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. Протягом півроку після набрання чинності цим Законом, з метою продовження дії зазначених кваліфікаційних сертифікатів, інформація про такі кваліфікаційні сертифікати, на підставі заяви відповідної форми, подається їх власниками до Фонду державного майна України для подальшого їх включення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Форма зазначеної заяви встановлюється Фондом державного майна України. Зазначені фахівці, після внесення про них інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, визнаються брокерами з нерухомості. У такому випадку підтвердження кваліфікації здійснюється у строк, передбачений цим Законом, та з дати їх реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Кваліфікаційні сертифікати, інформація про які протягом встановленого строку не була включена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, вважаються недійсними;

з дня офіційного опублікування цього Закону та до набрання ним чинності надання брокерської послуги здійснюється суб'єктами господарювання, у складі якого наявні фахівець (-і) з нерухомості, інформація про якого (-их) міститься в одному із переліків, що ведуться громадськими організаціями. Після набрання чинності цим Законом, з метою надання брокерської послуги зазначені суб'єкти господарювання підлягають реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності в порядку, визначеному цим Законом. Договір про надання послуги, яка відповідно до цього Закону є брокерською послугою у сфері нерухомості, укладений суб'єктами господарювання, інформація про яких відсутня в Державному

реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, визнається недійсним;

для цілей цього Закону трирічний досвід фахівця з нерухомості або трирічний досвід фізичної особи, яка працювала агентом з нерухомості, отриманий до набрання чинності цим Законом, є безперервним досвідом роботи зазначених фізичних осіб фахівцем з нерухомості (агентом з нерухомості) протягом трьох років, який має документальне підтвердження (трудової книжки або трудового договору, цивільно-правової угоди тощо). У разі надання послуг з купівлі-продажу та/або надання в оренду нерухомості як фізичною особою підприємцем, підтвердженням трирічного досвіду роботи агентом з нерухомості є наявність не менше ніж десяти договорів про надання таких послуг з актами виконаних робіт, укладених у кожному з останніх трьох звітних років, а також документальне підтвердження сплати податків за такі надані послуги.

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'ятисот 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 за брокерською діяльністю 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 реєстрацію суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

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

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

залучення саморегулювних 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 брокера з нерухомості та виключення інформації про суб'єктів брокерської діяльності з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності 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;

ведення бази даних про ціни на нерухомість та інформування громадськості про ціни на нерухомість в Україні;

контроль навчальних центрів саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з 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;»;

частину третю статті 5 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 Закону викласти у такій редакції:

«2. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами брокерської діяльності під час надання ними брокерських послуг у сфері нерухомості.»;

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

«8) суб'єктів брокерської діяльності – Фондом державного майна України.».

**Голова**

**Верховної Ради України**



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

**1. Резюме**

Проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт) розроблений з метою законодавчого врегулювання брокерської діяльності в Україні та підвищення рівня якості надання брокерських послуг у сфері нерухомості. Розроблення проєкту передбачено 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 віцепрем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

**2. Проблема, яка потребує розв'язання**

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 моменту укладення договору про надання послуги до моменту 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 колишніми господарями тощо).

На сьогодні спеціалісти, що названі вище, 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. 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).

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. Відсутність належного контролю у сфері брокерської діяльності 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.

Слід зазначити, що за координації Державної служби фінансового моніторингу України та підтримки Координатора проєктів ОБСЄ в Україні в Україні 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.

Все це негативно впливає як на рівень захисту прав та законних інтересів споживачів брокерських (ріелторських) послуг, так і в цілому на інвестиційний клімат в Україні та на ринок нерухомості.

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 та дорученням Першого віцепрем'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.

Розроблення 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).

### 3. Суть проекту 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 Проекту 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 Проекту здійснюється переважно шляхом громадського регулювання, яке забезпечується саморегулювними 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 саморегулювними 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 Проєкту, 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 Проєктом полягатиме у реєструванні суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в Державному реєстрі. Також згідно із положеннями законопроекту державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом державного майна України шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та виключенні суб'єктів брокерської діяльності із 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 веб-сторінках в мережі Інтернет.

#### **4. Вплив на бюджет**

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

Проєкт також містить положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України. Фінансово-економічні розрахунки витрат бюджетних коштів та доходів до Державного бюджету України додаються.

#### **5. Позиція заінтересованих сторін**

Фондом забезпечено проведення консультацій із заінтересованими сторонами шляхом неодноразового оприлюднення Проєкту на веб-сайті Фонду відповідно до вимог Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996. Проєкт підлягав розміщенню на веб-сайті Фонду до та після врахування пропозицій та зауважень, що надійшли від заінтересованих органів державної влади.

За період оприлюднення пропозиції та зауваження від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань до Проєкту не надходили.

Розроблення Проєкту забезпечувалось Фондом на підставі рішень Робочої групи з підготовки Проєкту, до складу якої увійшли представники найбільших громадських організацій, зокрема: ФІАБСІ – Україна, Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, Спілки фахівців з нерухомого майна України, Професійної асоціації ріелторів та сертифікованих аналітиків, а також

представники органів державної влади – Мінекономіки, Держфінмоніторингу, АМКУ.

## **6. Прогноз впливу**

Реалізація положень, передбачених Проектом, впливатиме на розвиток ринку нерухомості в Україні, зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості та громадян, які є споживачами брокерських послуг.

## **7. Позиція заінтересованих органів**

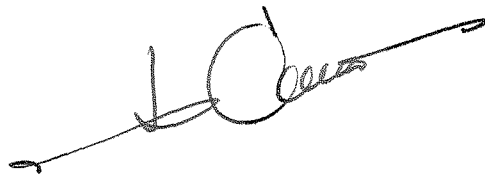
Проект відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, був направлений на погодження до Мінекономіки, Мінфіну, Держфінмоніторингу, АМКУ та ДРС. Держфінмоніторинг погодив Проект без зауважень. Мінекономіки, Мінфін, Держфінмоніторинг, АМКУ та ДРС надали свої зауваження, які були розглянуті.

05.12.2019 Фонд забезпечив засідання Робочої групи, на якому були розглянуті та обговорені зауваження та пропозиції до Проекту, що надійшли від заінтересованих органів державної влади. За результатом обговорення Проект був доопрацьований Фондом у зв'язку з чим підлягає повторному погодженню Мінекономіки, Мінфіном, Держфінмоніторингом, АМКУ та ДРС.

## **8. Підстава розроблення проекту акта**

Пункти 84, 85 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, та доручення Першого віцепрем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 року

## 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 діяльності. 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 чіткого 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 робити 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<br>спірних питань |  |  | <p>унеможлиблюють 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> |
|--|-------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ДО ПРОЄКТУ АКТА

проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»  
(назва проекту акта)

### 1. Період реалізації акта (рік)

Початок реалізації акта у разі прийняття Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості», з дати офіційного опублікування

Кінцевий термін реалізації акта постійно

### 2. Стратегічні цілі та показники результату, яких планує досягти головний розробник проекту акта

| Назва показника результату                                                     | Одиниця виміру | Поточний рік<br>(n) | Рік<br>(n+1) | Рік<br>(n+2) | Рік<br>(n+3) |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Стратегічна ціль 1                                                             |                |                     |              |              |              |
| Впровадження державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості | тис. грн       | 2020                | 2021         | 2022         | 2023         |

### 3. Бюджетна програма, в межах якої планується реалізація акта

| КПКВК або ТПКВКМБ | Назва                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| 6611010           | Керівництво та управління у сфері державного майна |

### 4. Загальна вартість публічної послуги з формування та реалізації акта

| Джерела здійснення витрат  | Поточний рік<br>(2020) | Рік<br>(2021) | Рік<br>(2022) | Рік<br>(2023) |
|----------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| За рахунок коштів бюджету, |                        |               |               |               |

тис. грн

|                                                                   |      |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|
| <b>у тому числі:</b>                                              |      |     |     |     |
| державного бюджету                                                | 3400 | 500 | 500 | 500 |
| місцевого бюджету                                                 |      |     |     |     |
| <b>За рахунок інших джерел,<br/>не заборонених законодавством</b> |      |     |     |     |
| <b>УСЬОГО</b>                                                     | 3400 | 500 | 500 | 500 |

#### 5. Перелік питань щодо потреби проведення зведених фінансово-економічних розрахунків

| Питання                                                                                                                     | Поточний рік<br>(2020) |    | Рік<br>(2021) |    | Рік<br>(2022) |    | Рік<br>(2023) |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|---------------|----|---------------|----|---------------|----|
|                                                                                                                             | так                    | ні | так           | ні | так           | ні | так           | ні |
| 1                                                                                                                           | 2                      | 3  | 4             | 5  | 6             | 7  | 8             | 9  |
| <b>1. Державна підтримка та допомога</b>                                                                                    |                        |    |               |    |               |    |               |    |
| Чи надаватиметься нова та/або відбудуться зміни у наданні державної підтримки та/або допомоги фізичним/юридичним особам?    |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |
| Чи будуть надаватися нові та/або вноситися зміни у наданні допомоги, виплати, пенсії, тощо певним заінтересованим сторонам? |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |
| <b>2. Оплата праці</b>                                                                                                      |                        |    |               |    |               |    |               |    |
| Чи будуть змінюватись умови оплати праці працівників установ та організацій, що утримуються з відповідних бюджетів?         |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |
| Чи буде збільшено/зменшено чисельність працівників бюджетної установи?                                                      |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |
| <b>3. Майно, роботи, послуги</b>                                                                                            |                        |    |               |    |               |    |               |    |
| Чи будуть придбавати / передавати / списувати рухоме/нерухоме майно?                                                        | +                      |    | +             |    | +             |    | +             |    |
| Чи планується отримання майна у натуральній формі, яке потребуватиме у подальшому обслуговування?                           |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |
| Чи треба буде здійснювати публічні закупівлі товарів, робіт і послуг?                                                       | +                      |    | +             |    | +             |    | +             |    |
| Чи треба буде розробляти вебсайт / онлайн-системи / курси / реєстри тощо?                                                   | +                      |    |               | +  |               | +  |               | +  |
| Чи треба буде проводити комунікаційні заходи та/або заходи з інформування щодо нових                                        |                        | +  |               | +  |               | +  |               | +  |

|                                                                                                                                                                          |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| процедур і правил для працівників?                                                                                                                                       |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Чи будуть зменшуватися або збільшуватися видатки на зв'язок, оплату комунальних послуг, оренду, поточний ремонт тощо?                                                    |   | + |   | + |   | + |   | + |
| Чи треба буде проводити базове навчання для працівників?                                                                                                                 |   | + |   | + |   | + |   | + |
| <b>4. Доходи</b>                                                                                                                                                         |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Чи буде введено, змінено чи скасовано наявні податки, збори та інші доходи?                                                                                              | + |   | + |   | + |   | + |   |
| Чи буде змінено структуру наявних податків, зборів та інших доходів?                                                                                                     |   | + |   | + |   | + |   | + |
| Чи будуть змінюватись джерела здійснення видатків та надання кредитів з бюджету?                                                                                         |   | + |   | + |   | + |   | + |
| Чи будуть будь-кому надаватись пільги в оподаткуванні?                                                                                                                   |   | + |   | + |   | + |   | + |
| <b>5. Боргові зобов'язання та гарантії</b>                                                                                                                               |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Чи відбудеться вплив на обсяг державного/місцевого боргу та гарантованого державою / Автономною Республікою Крим, обласною радою чи територіальною громадою міста боргу? |   | + |   | + |   | + |   | + |
| <b>6. Повноваження</b>                                                                                                                                                   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Чи будуть передаватись повноваження на здійснення видатків з державного до місцевих та/або з місцевих до державного бюджетів?                                            |   | + |   | + |   | + |   | + |

## 6. Базові показники

### 6.1. Заінтересовані сторони, на забезпечення інтересів яких спрямовано реалізацію акта

тис. осіб

|                               | Кількість осіб         |               |               |               |
|-------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                               | Поточний рік<br>(2020) | Рік<br>(2021) | Рік<br>(2022) | Рік<br>(2023) |
| <b>Заінтересовані сторони</b> |                        |               |               |               |
| Все населення                 |                        |               |               |               |



## 6.2. Прямі та непрямі витрати

тис. грн

| Перелік показників                                                                                                                                        | Поточний рік<br>(2020) | Рік<br>(2021) | Рік<br>(2022) | Рік<br>(2023) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Прямі витрати:</b>                                                                                                                                     |                        |               |               |               |
| Створення інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності»                           | 1 500                  |               |               |               |
| Придбання серверного, апаратного обладнання та підтримка функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи                                           | 1 900                  |               |               |               |
| <b>Непрямі витрати:</b>                                                                                                                                   |                        |               |               |               |
| Витрати на підтримку функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» |                        | 500           | 500           | 500           |

## 7. Зведені фінансово-економічні розрахунки

Вид бюджету \_\_\_\_\_ державний бюджет

### 7.1. Видатки на здійснення заходів, передбачених проектом акта, та доходи бюджету

тис. грн

| Показники                                                                       | Поточний рік<br>(2020) |                  |       | Рік<br>(2021)  |                  |       | Рік<br>(2022)  |                  |       | Рік<br>(2023)  |                  |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|
|                                                                                 | загальний фонд         | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом |
| 1                                                                               | 2                      | 3                | 4     | 5              | 6                | 7     | 8              | 9                | 10    | 11             | 12               | 13    |
| 1. Видатки бюджету згідно з проектом акта, усього (підпункт 1.1 + підпункт 1.2) | 3 400                  |                  | 3 400 | 500            |                  | 500   | 500            |                  | 500   | 500            |                  | 500   |
| у тому числі:                                                                   |                        |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| 1.1. Збільшення видатків (+), усього                                            |                        |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| з них: за бюджетною                                                             | 3 400                  |                  | 3 400 | 500            |                  | 500   | 500            |                  | 500   | 500            |                  | 500   |

[illegible]

|                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| у тому числі за рахунок:                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>6.1. Зменшення видатків бюджету (-), усього</b>                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| з них:                                                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>6.2. Збільшення доходів бюджету (+), усього</b>                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| з них:<br>ККД 22010000 «Плата за надання адміністративних послуг» |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## 7.2. Повернення кредитів до бюджету та розподіл надання кредитів з бюджету

тис. грн

| Показники                                                    | Поточний рік (2020) |                  |       | Рік (2021)     |                  |       | Рік (2022)     |                  |       | Рік (2023)     |                  |       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|
|                                                              | загальний фонд      | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом | загальний фонд | спеціальний фонд | разом |
| 1                                                            | 2                   | 3                | 4     | 5              | 6                | 7     | 8              | 9                | 10    | 11             | 12               | 13    |
| <b>1. Кредитування, усього (підпункт 1.1 + підпункт 1.2)</b> |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| у тому числі:                                                |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| <b>1.1. Надання кредитів (+), усього</b>                     |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| з них: за бюджетними програмами КПКВК або ТПКВКМБ та ККК     |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| (розписати за кодами бюджетної класифікації)                 |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| <b>1.2. Повернення кредитів (-), усього</b>                  |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| з них: за бюджетними програмами КПКВК або ТПКВКМБ та ККК     |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |
| (розписати за кодами бюджетної класифікації)                 |                     |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |                |                  |       |

## 7.3. Гарантії

| № з/п | Найменування суб'єкта господарювання | Мета / інвестиційний проєкт | Рік набрання чинності гарантією | Гарантійні зобов'язання                                |                                       |                                        |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|       |                                      |                             |                                 | сума гарантованого кредиту (позики) в іноземній валюті | сума гарантованого кредиту (позики) в | додаткові зобов'язання, виконання яких |

|       |  |   |        |            |      |                     |              |
|-------|--|---|--------|------------|------|---------------------|--------------|
|       |  |   | угодою | код валюти | сума | національній валюті | гарантуються |
|       |  |   |        |            |      |                     |              |
|       |  |   |        |            |      |                     |              |
|       |  |   |        |            |      |                     |              |
| Разом |  | X | X      | X          | X    |                     |              |

#### 7.4. Запозичення

| № з/п | Ініціатор залучення кредиту (позики) / кінцевий позичальник | Мета / інвестиційний проєкт, на реалізацію якого запозичуються кошти | Вибірка кредиту (позики) |                                | Сума кредиту (позики)          |      |                            | Умови кредиту (позики)   |  |
|-------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------|----------------------------|--------------------------|--|
|       |                                                             |                                                                      |                          |                                | сума у валюті кредиту (позики) |      | сума в національній валюті |                          |  |
|       |                                                             |                                                                      | рік                      | сума у валюті кредиту (позики) | код валюти                     | сума |                            |                          |  |
| 1     |                                                             |                                                                      | поточний (n)             |                                |                                |      |                            | термін кредиту (позики)  |  |
|       |                                                             |                                                                      | (n+1)                    |                                |                                |      |                            | відсоткова ставка        |  |
|       |                                                             |                                                                      | (n+2)                    |                                |                                |      |                            | комісійні платежі        |  |
|       |                                                             |                                                                      | (n+3)                    |                                |                                |      |                            | інші обов'язкові платежі |  |
|       |                                                             |                                                                      |                          |                                |                                |      |                            | штрафні санкції          |  |
|       |                                                             |                                                                      |                          |                                |                                |      |                            |                          |  |
| Разом |                                                             | X                                                                    | X                        | X                              | X                              |      | X                          | X                        |  |

#### 8. Обґрунтування та припущення щодо оцінки прямого та опосередкованого впливу проєкту акта на надходження та витрати державного та/або місцевого бюджетів, перелік ризиків, у тому числі фіскальних

##### Поточний рік (2020)

1. Відповідно до технічного завдання на впровадження інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» прогнозований розмір витрат на розробку зазначеної системи становить 1 500 000 грн.

Відповідно до технічного завдання на впровадження інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» розмір витрат на придбання серверного, апаратного обладнання та підтримку функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи становить 1 900 000 грн.

З огляду на зазначене, у разі прийняття у 2020 році законопроекту, реалізація його положень потребуватиме витрат з Державного бюджету у розмірі 3 400 000 грн.

2. Проєктом Закону передбачається, що розмір плати за видачу кваліфікаційного сертифіката або його дубліката становить 20 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата. Зазначена плата є платою за адміністративну послугу, що надаватиме Фонд державного майна України у розі прийняття законопроекту. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дубліката спрямовуються до Державного бюджету України. Станом на 01.01.2020 прожитковий мінімум, встановлений для працездатних осіб, становить 2027,0 грн. На сьогодні за інформацією, наданою громадськими організаціями, видано 1614 кваліфікаційних сертифікатів, які визнаються Проєктом чинними за умови включення їх до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Під час розрахунку

приймається до уваги, що лише 50 відсотків із зазначеної кількості спеціалістів подадуть інформацію до зазначеного реєстру, а інші 50 відсотків отримають кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості у порядку, встановленому Проектом. У разі прийняття Проекту дохід Державного бюджету України у перший рік впровадження регулювання, передбаченого Проектом, становитиме близько 326 835 грн ( $807 \cdot 405 = 326\,835$ ).

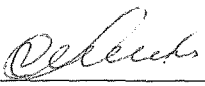
З огляду на зазначене, прийняття законопроекту забезпечить надходження до Державного бюджету у розмірі 326 835 грн.

#### **2021 – 2023 роки**

1. Відповідно до технічного підтримка функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» потребуватиме постійних витрат із Державного бюджету у розмірі 500 000 грн (щороку).

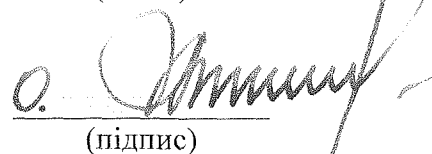
2. Законопроект передбачає прості правила отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, тому прогнозується, що з 2021 року видача кваліфікаційних свідоцтв буде збільшена, як мінімум в двічі попередньо із 2020 роком. З огляду на зазначене, передбачаються надходження до Державного бюджету в розмірі 653 670 грн. Слід відмітити, що зазначені надходження до Державного бюджету є більшими розміру щорічних видатків, необхідних для функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності».

**Директор Департаменту оцінки майна,  
майнових прав та професійної оціночної  
діяльності**

  
(підпис)

**Світлана БУЛГАКОВА**

**Директор Департаменту фінансового  
забезпечення та бухгалтерського обліку**

  
(підпис)

**Оксана ГЛАДУН**