



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11 м. Київ 01011, тел. (044) 254-56-73, факс (044) 254-43-93
E-mail: inform@dkrp.gov.ua, Web: <http://www.drs.gov.ua>, код ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____
на № _____ від _____

РІШЕННЯ

про відмову в погодженні проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон про регуляторну політику) розглянула проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – проект Закону), а також документи, що додаються до проекту Закону, надіслані Фондом державного майна України листом від 27.06.2019 № 10-58-11842.

За результатами проведеного аналізу проекту Закону та аналізу регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону про регуляторну політику, та керуючись частиною четвертою статті 21 цього Закону, Державна регуляторна служба України

встановила:

проект Закону розроблено, як зазначено в аналізі регуляторного впливу, доданого до нього (далі – АРВ), з метою:

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

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

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

створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості;

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

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

забезпечення інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Однак, проект Закону не може бути погоджений у запропонованій редакції з огляду на таке.

Наданий розробником АРВ до проекту Закону не відповідає вимогам Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої

РІШЕННЯ № 346 від 31.07.2019



постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151), (далі – Методика).

Так, у розділі I «Визначення проблеми» АРВ згідно з вимогами Методики розробник повинен чітко визначити проблему, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання, зокрема:

визначити причини її виникнення;

оцінити важливість зазначеної проблеми, зокрема *навести дані у цифровому чи кількісному вимірі*, що доводять факт існування проблеми і характеризують її масштаб;

визначити основні групи, на які вона справляє вплив.

Разом з цим, у розділі I АРВ проблему визначено на досить формальному рівні та не наведено жодних даних у числовій формі, які б обґрунтували наявність проблеми, визначали її масштаб та важливість.

Проектом Закону пропонується визначити правові засади провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості.

Державне регулювання брокерської діяльності полягатиме у реєстрації суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності (далі - Реєстр) та видачі документів дозвільного характеру, які надаватимуть право зазначеним учасникам ринку нерухомості надавати брокерські послуги.

Згідно з положеннями проекту Закону державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом державного майна України.

Запропонований проектом Закону механізм державного регулювання не відповідає основним завданням, визначеним Стратегією сталого розвитку “Україна—2020”, щодо дерегуляції та скорочення документів дозвільного характеру та не підтримується з огляду на таке.

Нормами проекту Закону запроваджується новий документ дозвільного характеру – свідоцтво на право зайняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості (далі – свідоцтво) – документ, який підтверджує право суб'єкта господарювання на здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та засвідчує факт внесення інформації про суб'єкта брокерської діяльності до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Статтею 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) визначено, що документ дозвільного характеру - дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проважувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності.

Вищезазначене свідоцтво є документом дозвільного характеру у розумінні Закону, оскільки наявність свідоцтва надає право суб'єкту господарювання провадити певні дії щодо здійснення господарської діяльності, зокрема, на зайняття брокерською діяльністю.

Разом з тим, одночасне застосування способів державного регулювання шляхом видачі свідоцтва та внесення суб'єктів господарювання до Реєстру, інформація в якому є відкритою відповідно до норм проекту Закону, видачі витягу з Реєстру, є недоцільним, оскільки брокерська діяльність не є діяльністю з високим ступенем ризику.

Надмірне регулювання може призвести до створення бар'єрів для розвитку бізнесу, збільшення часових та грошових витрат для суб'єктів господарювання.

Відповідно до частини першої статті 3 Закону одним з основних принципів державної політики з питань дозвільної системи у сфері господарської діяльності є зменшення рівня державного регулювання господарської діяльності.

Також пріоритетними завданнями, передбаченими Стратегією реформування державного управління України на період до 2021 року, є зниження адміністративного навантаження на бізнес, оптимізація та підвищення ефективності роботи органів виконавчої влади шляхом впровадження електронної міжвідомчої взаємодії та електронного документообігу.

Крім того, відсутнє обґрунтування щодо необхідності запровадження проектом Закону механізму професійної підготовки, зокрема, навчання, порядку видачі кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, строків підтвердження кваліфікації (кожні три роки) шляхом отримання нового сертифікату, платності такого сертифікату, обмежень щодо стажу роботи для агентів з нерухомості (три роки) щодо отримання кваліфікаційного свідоцтва брокера.

Зазначене не відповідає вимогам статті 4 Закону про регуляторну політику, зокрема, принципу доцільності – оскільки розробником не доведена наявність проблеми, що потребує державного втручання, та не обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою її вирішення.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» розробник повинен визначити всі можливі альтернативні способи вирішення існуючої проблеми, з яких обрати не менше двох альтернатив, стисло описати їх та оцінити вигоди і витрати держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожної з них.

Однак, розробником, під час проведення оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва окремо кількісно взагалі не визначено, по-перше, *кількість суб'єктів господарювання*, що підпадають під дію регулювання, а, по-друге, *витрати, яких вони зазнають як внаслідок впровадження як проекту Закону, так і внаслідок застосування альтернативних способів досягнення цілей, що підтверджували б економічну доцільність обраного способу згідно з Додатком 2 до Методики*.

При визначенні альтернативних способів досягнення цілей розробник застосував не достатню кількість альтернативних способів вирішення проблеми та обмежився лише текстовим описом вигод і витрат держави, населення та суб'єктів господарювання від застосування кожного з них.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що

потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

У зв'язку з неналежним опрацюванням попередніх розділів АРВ, у розділі IV «Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей» розробником не доведено вибір оптимального альтернативного способу з урахуванням системи бальної оцінки ступеня досягнення визначених цілей, не проаналізовано причини відмови від застосування того чи іншого способу та аргументи на користь обраного, що є порушенням принципу ефективності – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

У розділі V АРВ «Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми» розробником не описано механізму дії запропонованого регулювання з урахуванням основних бізнес-процесів, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації його вимог. При цьому, розробником не враховано, що механізм реалізації регуляторного акта має бути безпосередньо пов'язаний із цілями та очікуваними результатами регуляторного акта, тобто яким чином будуть діяти норми проекту Закону та якою прогнозується ситуація після набрання регуляторним актом чинності.

Зазначене не дозволить в подальшому об'єктивно оцінити, наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

При заповненні розділу VI АРВ «Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги» розробником не обраховані витрати органів виконавчої влади на виконання вимог регуляторного акта згідно з Додатком 3 до Методики, що не дозволяє зробити висновок щодо забезпечення балансу інтересів суб'єктів господарювання та держави, та чи є обраний спосіб регулювання оптимальним з позиції мінімізації витрат держави.

Крім того, розробником зазначено про неможливість проведення розрахунку витрат для суб'єктів малого підприємництва для реалізації вимог регулювання.

Інформація розробника про неможливість проведення розрахунків є такою, що не відповідає дійсності.

Зазначені дії розробника унеможливають реальну оцінку суб'єктами господарювання процесів та витрат, яких вони зазнають у результаті впровадження державного регулювання.

Отже, проект Закону розроблено без дотримання ключових принципів державної регуляторної політики, визначених статтею 4 Закону про регуляторну політику, а саме:

доцільності - обґрунтування необхідності державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми;

ефективності - забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

збалансованості - забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави;

Враховуючи вищевикладене, проект Закону у запропонованій редакції не підтримується.

Керуючись статтею 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Державна регуляторна служба України

вирішила:

відмовити в погодженні проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».

**Голова Державної
регуляторної служби України**



Ксенія ЛЯПІНА

