



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 Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проєкту
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 (далі – Фонд) надсилає на повторне погодження доопрацьований проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт).

З приводу зауважень до Проєкту, висловлених Державною регуляторною службою України у Рішенні від 21.07.2020 № 440 про відмову у погодженні проєкту регуляторного акта, в яких зазначалось, що у Проєкті відсутній унормований порядок можливості здійснення індивідуальної діяльності брокера з нерухомості, а також про необхідність приведення обґрунтувань законодавчому встановленню обмеження для здійснення брокерської діяльності, Фонд повідомляє таке.

Слід зазначити, що Проєкт розділяє поняття брокера з нерухомості – це фізична особа, яка пройшла відповідну підготовку, склала кваліфікаційний іспит та отримала кваліфікаційний сертифікат, та суб'єкта брокерської діяльності – це суб'єкт господарювання (юридична особа або фізична особа – підприємець), який у своєму штаті має принаймі одного брокера з нерухомості (щодо фізичної особи – підприємця, то такий підприємець може бути брокером з нерухомості або працювати з брокером з нерухомості).

Проєкт передбачає, що брокер з нерухомості (фізична особа) може працювати виключно в складі суб'єкта брокерської діяльності. Однак чинне законодавство визначає право здійснювати діяльність фізичною особою – підприємцем.

Норма, до якої висловлено зауваження, якраз стосується права фізичної особи бути фізичною особою – підприємцем. Вона є уточнюючою і передбачає, що якщо брокер з нерухомості (фізична особа) виявив бажання не працювати у складі суб'єкта брокерської діяльності (суб'єкта господарювання), а бажає здійснювати брокерську діяльність індивідуально (самостійно), то такий брокер має набути статусу суб'єкта брокерської діяльності.

Право на провадження діяльності фізичною особою – підприємцем, порядок реєстрації та інше передбачені Цивільним, Господарським та Податковим кодексами, тому не потребує додаткового розкриття в Проєкті.

Що стосується зауваження щодо форми заяви про реєстрацію та довідки про брокера (ст. 13 Проєкту) слід відмітити, що вказані документи подаються в паперовому або електронному вигляді. З метою впровадження електронних форм документів необхідною є розробка відповідних форм. Крім цього, слід відмітити, що уніфікована форма довідок спростить розуміння порядку включення інформації до Реєстру. Крім того, передбачає розробка єдиного документа про порядок ведення реєстру, який, зокрема, включатиме і певні форми довідок.

Також зазначаємо, що із ст. 13 Проєкту вилучена вимога надання суб'єктом брокерської діяльності копії витягу з Єдиного державного реєстру юридичних, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань.

Додатки:

1. Проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» на 35 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 18 арк. в 1 прим.
5. Повідомлення про оприлюднення на 4 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Андрій ЄГОРОВ



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 поширюється 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, яка пройшла професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, отримала свідоцтво агента з нерухомості та інформація про яку 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 у 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 у 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 у 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 у договорі можуть бути передбачені також інші умови.

У договорі обов'язково зазначаються 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 III. 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 саморегулювних організацій (далі – навчальні центри). Загальні вимоги до змісту навчальних програм, тривалості навчання погоджуються Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України та саморегулювні 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 саморегулювними організаціями та оприлюднюються на вебсайтах 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 саморегулювними 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 складення 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 у 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 у 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 у 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 у 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 10 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 (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса), інформації про членство в саморегулівній (-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 одноденний 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 вебсайті 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) копії свідоцтв про навчання агентів з нерухомості, зазначених у довідці, та реквізитів кваліфікаційних сертифікатів;

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

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

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

7) при наявності суб'єкта господарювання в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

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 вебсайті 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 вебсторінки (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 вебсторінки (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 вебсайті Фонду державного майна України.

Інформація з Реєстру, яка є інформацією з відкритим доступом, оприлюднюється на вебсайті 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 IV. ПРАВА ТА ОBOB'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 із 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 запитами 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 з 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 (відмиванню) 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 із 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-правовою угодою (трудовим договором), на підставі якої 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 запитами 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 V. 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 у 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 у 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 у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики та отримує від суб'єктів брокерської діяльності будь-яку інформацію, пов'язану із виконанням цього Закону.

РОЗДІЛ VI. 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 у сфері нерухомості та якості брокерської послуги у сфері нерухомості;

2) створенні умов для збільшення прибутку/доходів суб'єкта брокерської діяльності в результаті позитивного сприйняття замовниками його іміджу, якості брокерської послуги у 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 у 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 вебсайт, 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, наявність 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 саморегульованої 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 саморегульованої 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 саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості на своєму офіційному вебсайті;

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 саморегульованої 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 у сфері нерухомості за шкоду, завдану внаслідок порушення такими членами правил саморегульованої організації та/або законодавства.

РОЗДІЛ VII. 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 – портали 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, саморегульованим 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 саморегульовані 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 VIII. 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 не зняту 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 188⁵². 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 саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості громадським організаціям;

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

залучення саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості до регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

нагляд з урахуванням ризико-орієнтовного підходу за дотриманням 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 саморегульованих 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 (відмивання) 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:

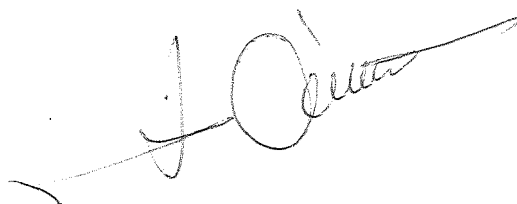
«2. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами брокерської діяльності під час надання ними брокерських послуг у сфері нерухомості.»;

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

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

Голова

Верховної Ради України

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'V' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

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

I. Визначення проблеми

За роки незалежності України на ринку нерухомості сформувався окремий вид господарської діяльності – ріелторська (брокерська) діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від моменту укладення договору про надання послуги до моменту укладання відповідного правочину з такою нерухомістю. Зазначені спеціалісти називають себе ріелторами (ріелторами).

Слід відмітити, що в правовому полі України для окреслення зазначеної професії та діяльності у сфері нерухомості застосування терміну «ріелтор» є невірним, оскільки «REALTOR®» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній Асоціації Ріелторів США. З огляду на зазначене під час розроблення регуляторного акта застосовувалися терміни «брокер з нерухомості» та «брокерська діяльність у сфері нерухомості».

На сьогодні відсутнє спеціальне законодавство, що регулює брокерську (ріелторську) діяльність. На ринку нерухомості брокерська діяльність здійснюється фізичними особами (спеціалістами у сфері нерухомості у разі отримання фізичною особою відповідного кваліфікаційного сертифіката, що видається громадською організацією), які здебільшого працюють як фізичні особи – підприємці або у суб'єкта господарювання в штаті (на підставі трудового договору). У зв'язку із відсутністю законодавства, що регулює брокерську (ріелторську) діяльність, встановити точну кількість осіб, зокрема суб'єктів господарювання, які надають брокерські (ріелторські) послуги, неможливо. Зазначений вид діяльності не підлягав загальному обліку та регулюванню.

За інформацією Державної служби фінансового моніторингу (далі – Держфінмоніторинг), кількість суб'єктів господарювання, які надають послуги як агентства нерухомості КВЕД 68.31 «Агентства нерухомості», становить близько 10 000. Зазначені підприємства перебувають на обліку ДФС як платники податків.

За даними Державної служби статистики України (лист від 09.08.2019 № 14.2.1-05/72-19), станом на 2018 рік в Україні (дані оприлюднені 31.10.2019) нараховувалося близько 90 553 суб'єктів господарювання, у яких одним із видів діяльності є надання брокерських (ріелторських) послуг на ринку нерухомості. Слід зазначити, що такі суб'єкти господарювання можуть мати в переліку дозволених видів діяльності діяльність, пов'язану з наданням брокерських послуг на ринку нерухомості, але фактично такі суб'єкти господарювання можуть займатися іншими видами діяльності із дозволеного переліку. Також зазначається, що налічується близько 30 000 суб'єктів господарювання, які згідно з КВЕД 68 «Операції з нерухомим майном» здійснюють діяльність, що пов'язана з операціями з нерухомим майном.

Таким чином, достеменно встановити фактичну кількість суб'єктів господарювання, що надають брокерські послуги на ринку нерухомості, на сьогодні неможливо, тому під час розробки аналізу регуляторного впливу

приймається до уваги, що на 30 000 суб'єктів господарювання поширюватиметься дія регуляторного акта.

При цьому слід зазначити, що загальна кількість суб'єктів господарювання, діяльність яких пов'язана із операціями з нерухомим майном, відсотково розподіляється на мікро-, малі та середні суб'єкти господарювання, а саме:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	120	900	28980	30 000

На сьогодні регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюється виключно шляхом громадського регулювання, а саме чотирма громадськими організаціями, які отримали такий статус відповідно до вимог Закону України «Про громадські об'єднання». Метою створення таких організацій є об'єднання фізичних осіб – фахівців з нерухомості (брокерів з нерухомості). Громадське регулювання здійснюється шляхом навчання та сертифікації фахівців з нерухомості (брокерів з нерухомості).

Слід відмітити, що на сьогодні навчання та отримання відповідного сертифіката носить добровільний характер, брокерські послуги з нерухомості можуть надаватись особою, що не має відповідних знань та навичок.

За даними громадських організацій, станом на 2019 рік було видано всього 1614 кваліфікаційних сертифікатів. Зазначені кваліфікаційні сертифікати видаються фізичним особам, які пройшли відповідне навчання. Враховуючи кількість суб'єктів господарювання (30 000), що здійснюють діяльність, пов'язану з наданням брокерських послуг на ринку нерухомості, зазначена кількість сертифікованих спеціалістів є замалою (0,05 відсотка від загальної кількості суб'єктів господарювання, які здійснюють брокерську діяльність). З огляду на зазначене якість послуг, що надається на ринку нерухомості, є сумнівною.

Також слід відмітити, що громадське регулювання здебільшого охоплює частину брокерів (ріелторів) – фізичних осіб, які входять до складу громадських організацій та не забезпечує належний контроль за діяльністю суб'єктів господарювання та фізичних осіб, які надають послуги у сфері брокерської діяльності, що призводить до зловживань такими особами. Не застосовуються методи впливу у разі порушення норм професійної етики брокерами (ріелторами), суб'єктами господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості.

Варто зазначити, що громадяни, які споживають брокерську послугу у сфері нерухомості, на сьогодні не мають можливості поскаржитись на діяльність брокера (ріелтора) або суб'єкта господарювання у разі порушення такими особами прав споживача або виявлення шахрайських дій. Законодавчо не визначено механізму подання таких скарг та не визначено державного органу, що здійснював би регулювання у цій сфері, або механізму громадського регулювання. За відсутності законодавчого регулювання громадяни можуть подавати в суд, однак це досить тривалий та обтяжливий процес для громадянина, як фінансово, так і морально.

Відсутність законодавчого регулювання призводить до того, що

формування ринку нерухомості характеризується стихійністю. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, та не визначається відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Відсутні будь-які законодавчі аспекти, які визначали б важелі контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання. Це створило підґрунтя для невдоволення якістю надання брокерських послуг, відсутності довіри до діяльності зазначених суб'єктів господарювання та призвело до появи так званих «сірих» ріелторів, що діють нелегально, та присутності на ринку «чорних» маклерів, головним завданням яких є не надання брокерських послуг, а пряме шахрайство.

На сьогодні громадського регулювання є недостатньо, про що засвідчують відповідні висновки Держфінмоніторингу, надані за результатами проведеної Національної оцінки ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму.

Результати проведеної Держфінмоніторингом секторальної якісно-скоригованої оцінки ризиків визначили високий рівень ризику ринку нерухомого майна в контексті його загроз, вразливостей та ймовірних наслідків бути використаним злочинцями в цілях відмивання коштів. Звіт про секторальну оцінку оприлюднено на вебсайті Держфінмоніторингу.

У зазначеному звіті Держфінмоніторинг визначив, що спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу (СПФМ), зокрема ріелтори (брокери з нерухомості), аудитори та бухгалтери демонструють доволі низьку активність в поданні до Держфінмоніторингу інформації про фінансові операції, а також поданні інформації для постановки на облік в Держфінмоніторингу як СПФМ. Так, на обліку в Держфінмоніторингу станом на червень 2019 року перебуває всього 189 суб'єктів, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі продажу нерухомого майна. Протягом 2016 – 2018 років суб'єктами із перелічених категорій не подано до Держфінмоніторингу жодного повідомлення про фінансові операції, що підлягають фінансовому моніторингу.

Так, згідно із зведеними результатами секторальних оцінок ризиків щодо використання СПФМ з метою легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, сектор ринку нерухомості має такі показники:

- рівень ймовірності настання ризику – 3;
- рівень наслідків прояву ризику – 3;
- загальний рівень ризику – 9;
- рівень ефективності пом'якшувальних заходів – 3;
- рівень чистого ризику – 9.

Зазначене підтверджено Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL) під час проведення 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення. З метою управління ризиком було запропоновано розробити та прийняти відповідний закон,

запровадити ліцензування брокерської (ріелторської) діяльності та визначити правовий статус учасників ринку нерухомості, а також запровадити відповідальність брокерів з нерухомості.

З огляду на зазначене Планом заходів на 2017 – 2019 роки з реалізації Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р, та дорученням Кабінету Міністрів України 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) забезпечувалось Фондом 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).

Дія Проекту поширюється на:

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

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує законодавчого врегулювання.

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є:

- впорядкувати відносини на ринку нерухомості;
- запровадити єдину законодавчу базу, яка визначить єдині правила провадження брокерської діяльності;
- запровадити просту систему входу на ринок нерухомості суб'єктам господарювання;
- уніфікувати облік суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості шляхом створення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;
- створити єдину систему професійної підготовки брокерів з нерухомості та підвищення їх професійного рівня;
- створити систему захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості;
- впровадити регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання;
- зменшити зловживання у сфері нерухомості шляхом впровадження заходів

дисциплінарних стягнень до брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Альтернативи розроблено за підсумком робочих нарад та засідань Робочої групи, на яких обговорювались проблемні питання на ринку нерухомості.

1. Визначення альтернативних способів.

Під час розроблення Проєкту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	<i>Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін.</i> Спосіб є неприйнятним, оскільки проблеми, які існують на ринку нерухомості, не будуть вирішеними, а саме: відсутність єдиних правил провадження брокерської діяльності, відсутність єдиних правил входження на ринок нерухомості, відсутність уніфікованих правил професійної підготовки брокера з нерухомості та підвищення їх кваліфікації, відсутність механізму захисту прав споживачів брокерської послуги у сфері нерухомості, відсутність механізму накладення дисциплінарних стягнень на брокера з нерухомості за порушення законодавства (окрім вирішення питань у судовому порядку).
Альтернатива 2	<i>Прийняття регуляторного акта.</i> Затвердження регуляторного акта забезпечить: розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання; підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Недоотримання надходжень до Державного бюджету України від податків та зборів, непрозорий ринок нерухомості. Альтернатива є непринятною, оскільки не відповідає поставленим цілям та покращенню якості брокерських послуг у сфері нерухомості.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для	відсутні

	провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання; підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг, що у свою чергу забезпечить належну господарську діяльність суб'єктів господарювання та добросовісну сплату податків та зборів до Державного бюджету України.	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Витрати, пов'язані із судовими процесами (судовий збір та послуги адвоката), матеріальні збитки громадянина у разі втрати свого майна внаслідок звернення до «чорного» брокера (рієлтора). Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає поставленим цілям.
Альтернатива 2	Отримання якісних брокерських послуг у сфері нерухомості, підвищення довіри до професії брокера з нерухомості, прозорий ринок нерухомості. Наявність прозорого механізму регулювання брокерської діяльності та механізму покарання недобросовісних брокерів з нерухомості у досудовому порядку.	відсутні

Довідково слід зазначити, що відповідно до Закону України «Про судовий збір» фізична особа у разі подання позову до суду зобов'язана сплатити 1 відсоток ціни позову, але не менше 0,4 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб та не більше 5 розмірів прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Вартість послуги адвоката для громадянина становитиме від 1000 грн.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	120	900	28980	30 000
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0,4	3	96,6	100

За даними Державної служби статистики України (лист від 09.08.2019 № 14.2.1-05/72-19), зазначається, що налічується близько 30 000 суб'єктів господарювання, які згідно з КВЕД 68 «Операції з нерухомим майном» здійснюють діяльність, що пов'язана з операціями з нерухомим майном. Достеменно встановити фактичну кількість суб'єктів господарювання, що надають брокерські послуги на ринку нерухомості, на сьогодні неможливо, тому під час розробки аналізу регуляторного впливу приймається до уваги, що на 30 000 суб'єктів господарювання поширюватиметься дія регуляторного акта.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства, а саме: залишається підґрунтя для діяльності «чорних» ріелторів, що обмежує права інших суб'єктів господарювання різних форм власності та створює негативний імідж професії.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток здорового конкурентного середовища у сфері нерухомості, законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності в Україні; законодавчий захист суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості, професійно підготовлені спеціалісти забезпечать підвищення якості надання брокерських послуг.	відсутні

ВИТРАТИ

на одного суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва, які виникають внаслідок дії регуляторного акта

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
1	Витрати на ознайомлення із Законом*	60 хв, що	не

		становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	передбачені
2	Інше: **		
	1) підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі (Проектом передбачено подання документів в електронній формі)	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	не передбачені
	2) оплата праці брокера з нерухомості (відповідно до Проекту суб'єкт брокерської діяльності має мати у своєму штаті принаймні одного брокера з нерухомості)	56 676 грн (4 723 х12)	283 380 грн (56 676х5)
	3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі)	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	141, 55 грн (28,31х5)
	4) матеріальні витрати на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості ***	300 грн (5х5х12)	1 500 грн (300х5)
	5) витрати часу на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості	372 грн (28,31х 12)	1 860 грн (372х5)
	6) транспортні витрати (брокерська послуга передбачає підбір та огляд нерухомості за критеріями споживача брокерської послуги)****	480 грн (5х8х12)	2 400 грн (480х5)
3	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень	57 884,62 грн	40 118 199 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	120	120
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 х рядок 4), гривень	6 946 154,4	4 814 183 880

*відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» мінімальна заробітна плата у погодинному розмірі становить 28,31 грн, а у місячному розмірі – 4723 грн;

** Відповідно до проекту Закону суб'єкт господарювання з метою провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості має бути включений до Державного реєстру, який ведеться Фондом державного майна України. Зазначена реєстрація здійснюється безкоштовно, однак потребує витрат робочого часу для підготовки відповідної інформації, необхідної для здійснення реєстрації;

*** Середня вартість паперу формату А4 становить в середньому 100 грн за 500 аркушів (5 грн за 1 арк); середня кількість сторінок договору – 5 аркушів. Також під час розрахунку враховується, що суб'єкт господарювання укладає хоча б один договір про проведення брокерської послуги в місяць;

**** Вартість проїзду становить 8 грн. З метою укладення одного договору про надання брокерської послуги брокер з нерухомості здійснює підбір варіантів нерухомості, у середньому 5 об'єктів нерухомості. В розрахунок враховується, що представлення одного об'єкта

нерухомості потребує однієї поїздки в міському транспорті.

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

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

Робочою групою з підготовки Проекту, до складу якої увійшли представники Фонду, всеукраїнських громадських організацій, Міністерства економічного розвитку і торгівлі, Антимонопольного комітету, Державної служби фінансового моніторингу, проведено 14 засідань, на яких здійснювалося обговорення та узгодження позицій щодо положень Проекту.

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань Фонд забезпечив оприлюднення Проекту двічі – 21 червня 2019 року була оприлюднена редакція Проекту, що розроблялась Робочою групою та Фондом, та у 2020 році після доопрацювання Проекту із урахуванням зауважень та пропозицій, наданих заінтересованими органами державної влади. Остаточна редакція Проекту оприлюднена на сайті Фонду.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	14 робочих зустрічей	25	Обговорення та опрацювання положень Проекту

2. Попередня оцінка впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі).

2.1. Кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 29880 суб'єктів господарювання, у тому числі малого підприємництва 900 та 28980 мікро- підприємництва.

2.2. Питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив, становить 96,9%.

Показник	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	900	28980	30 000
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	3	96,6	100

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Витрати	За перший рік	За п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування			
1	Витрати на ознайомлення із Законом*	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	не передбачені
2	Інше: **		
	1) підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі (Проектом передбачено подання документів в електронній формі)	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	не передбачені
	2) оплата праці брокера з нерухомості (відповідно до Проекту суб'єкт брокерської діяльності має мати у своєму штаті принаймні одного брокера з нерухомості)	56 676 грн (4 723 х12)	283 380 грн (56 676х5)
	3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі)	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31х 60)/60)	141, 55 грн (28,31х5)
	4) матеріальні витрати на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості ***	300 грн (5х5х12)	1 500 грн (300х5)
	5) витрати часу на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості	372 грн (28,31х 12)	1 860 грн (372х5)
	6) транспортні витрати (брокерська послуга передбачає підбір та огляд нерухомості за критеріями споживача брокерської послуги)****	480 грн (5х8х12)	2 400 грн (480х5)
3	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень	57 884,62 грн	40 118 199 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	29 880	29 880
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 4 х рядок 5), гривень	1 729 592 445,6	1 198 731 786 120

4. Розрахунок сумарних витрат суб'єктів малого підприємництва, що виникають на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Показник	Перший рік регулювання (стартовий)	За п'ять років
------------------	----------	------------------------------------	----------------

1	Оцінка «прямих» витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання	Витрати відсутні	Витрати відсутні
2	Оцінка вартості адміністративних процедур для суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування	6 946 154,4	4 814 183 880
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	1 729 592 445,6	1 198 731 786 120
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	148 335,86	Не передбачені
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	180 053 734	1 203 545 970 000

5. Розроблення корегуючих (пом'якшувальних) заходів для малого підприємництва щодо запропонованого регулювання

Заходи регулювання, передбачені Проектом, не містять навантажень для суб'єкта господарювання, оскільки не передбачають отримання дозвільного документа.

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	з огляду на альтернативу – залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, відсутні
Альтернатива 2	витрати, які будуть виникати внаслідок дії регуляторного акта, наведені у розрахунках Тесту малого підприємництва (М-Тест) у додатку 1 до аналізу регуляторного впливу

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	залишення існуючої на даний момент ситуації без змін є неприйнятним, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети, визначені проблеми продовжуватимуть своє існування.
Альтернатива 2	4	У разі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті задекларовані цілі

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	Держава продовжуватиме недоотримання надходжень до Державного бюджету України від податків та зборів, у зв'язку із непрозорим ринком нерухомості, залишається підґрунття для діяльності «чорних» ріелторів, що обмежує права доброчесних суб'єктів господарювання різних форм власності, продовжуватиме існування недовіри до професії брокера з нерухомості з боку громадян, громадяни продовжуватимуть бути незахищеними з боку держави, загроза втратити своє майно внаслідок звернення до «чорного» брокера (рієлтора), залишиться актуальною.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить: розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості та створить законодавче підґрунття для провадження брокерської діяльності в Україні; належне регулювання брокерської діяльності шляхом поєднання державного та громадського регулювання;	У разі прийняття Проекту держава не нестиме обтяжливих матеріальних та інших витрат. Поряд з цим забезпечується збалансованість інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави завдяки законодавчому врегулюванню брокерської діяльності у сфері	У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання, не примножуючи кількості нормативно-правових актів з одного питання

	підвищення рівня якості надання брокерських послуг; захист прав споживачів брокерських послуг; підвищення інвестиційної привабливості України за рахунок забезпечення прозорості процедури надання брокерських послуг, що у свою чергу забезпечить належну господарську діяльність суб'єктів господарювання та добросовісну сплату податків та зборів до Державного бюджету України. Також прийняття Проєкту забезпечить надання якісних брокерських послуг у сфері нерухомості та підвищення довіри до професії брокера з нерухомості. Проєкт надасть прозорий механізм регулювання брокерської діяльності та механізм покарання недобросовісних брокерів з нерухомості у досудовому порядку. Прийняття регуляторного акта забезпечить розвиток здорового конкурентного середовища у сфері нерухомості та створить законодавчий захист суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості, професійно підготовлені спеціалісти забезпечать підвищення якості надання брокерських послуг.	нерухомості, отриманні якісних брокерських послуг та збільшення добросовісних суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості	
--	--	---	--

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Нормативно-правова база, що регулює питання господарської діяльності фахівців з нерухомого майна, включає: Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України.

Розв'язання визначеної проблеми досягається шляхом прийняття спеціального Закону України, яким встановлюються норми, відповідно до яких:

запроваджується класифікація учасників ринку нерухомості, їх функцій, що забезпечить як брокерів з нерухомості, так і споживачів брокерських послуг розумінням процесу надання/отримання брокерських послуг;

встановлюються певні кваліфікаційні вимоги до брокерів з нерухомості та підвищення їх кваліфікаційного рівня, що забезпечить підвищення якості брокерських послуг у сфері нерухомості;

визначаються правові основи взаємодії суб'єктів господарювання, що працюють на ринку нерухомості, з державними, комунальними органами виконавчої влади та іншими учасниками ринку нерухомості;

забезпечується спільне регулювання з боку держави та громадських організацій;

запроваджуються заходи дисциплінарних стягнень до брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства, що забезпечить захист громадян;

забезпечується інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

1) погодити Проект із Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України, Державною службою фінансового моніторингу, Антимонопольним комітетом України;

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

3) після прийняття відповідного Закону уніфікувати облік брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

4) розробити та впровадити інформаційно-телекомунікаційну систему «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» та здійснювати в ній реєстрацію брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

5) впровадити механізм державного та громадського регулювання;

6) впровадити механізм дисциплінарних стягнень до недобросовісних брокерів з нерухомості;

7) розробити та впровадити законодавчу базу щодо провадження суб'єктами господарювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

8) здійснювати інформування суспільства щодо брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом оприлюднення в засобах масової інформації, мережі Інтернет та проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам брокерської діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та виконання його вимог під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості.

Проектом передбачаються відповідні перехідні положення, які надають право усім суб'єктам господарювання продовжувати надання послуг у сфері нерухомості. Сертифікати фахівця з нерухомості визнаються чинними. Зазначеним суб'єктам господарювання та фахівцям необхідно лише зареєструватись в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Дії громадян – ознайомлення з регуляторним актом та виконання його вимог.

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

Реалізація Проекту потребує фінансування з Державного бюджету України. Досягнення цілей передбачає додаткові організаційні заходи щодо розроблення та впровадження в дію Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Прийняття Проекту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується. Норми, запроваджені Проектом, сприятимуть збільшенню доходів до Державного бюджету України.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися Фондом.

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва

Реалізація норм Проекту не передбачає додаткових бюджетних витрат на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва та утворення нового державного органу (нового структурного підрозділу діючого органу). Витрати здійснюються в межах видатків, передбачених державним бюджетом на здійснення Фондом своїх повноважень. Однак, однією із цілей державного регулювання Проекту є впровадження уніфікованого обліку брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що можливо шляхом створення інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності». Розробка та впровадження зазначеної системи потребуватиме видатків з Державного бюджету України в розмірі 3 400 000 грн.

Процедура регулювання суб'єктів малого підприємництва (розрахунок на одного типового суб'єкта господарювання малого підприємництва – за потреби	Планові витрати часу на процедури (хв)	Вартість часу співробітника органу державної	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
---	--	--	--	---	--

окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)		влади відповідної категорії (заробітна плата)	одного суб'єкта		
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання - ведення Державного реєстру	10	4,71 (28,31x10/60)	1	1000	4718
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні	120	56,62 (28,31x120/60)	1	1000	56620
- видача кваліфікаційних сертифікатів; - реєстрація в Державному реєстрі	120	56,62 (28,31x120/60)	1	30	1 699
виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання: - включення/виключення із Державного реєстру	120	56,62 (28,31x120/60)	1	30	1 699
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання: - внесення змін до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	60	28,31 (28,31 x60/60= 28,31)	1	500	12 655
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	120	56,62 (28,31x120/60)	1	3	169,86
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	60	28,31	4	500	56 620
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): - видача довідок (витягів) з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	60	28,31 (28,31 x60/60= 25,13)	1	500	14 155
Разом за рік	X	X	X	X	148 335,86
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	Не передбачені

Порядковий номер	Назва державного	Витрати на	Сумарні витрати
------------------	------------------	------------	-----------------

	органу	адміністрування регулювання за рік, гривень	на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Фонд державного майна України	148 335,86	Не передбачені

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

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

кількість виданих кваліфікаційних сертифікатів брокерів з нерухомості;

кількість суб'єктів брокерської діяльності, включених до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

кількість рішень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії про позбавлення кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та рішень про виключення суб'єкта брокерської діяльності із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

кількість брокерів з нерухомості, які підтвердили свою кваліфікацію.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності зазначеним проектом шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері нерухомості та широкої громадськості.

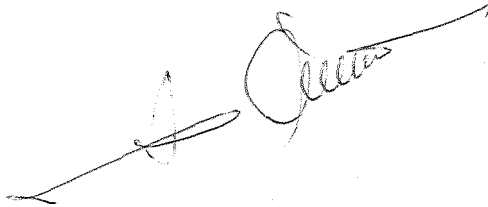
Результативність змін, що вносяться Проектом, вивчатиметься Фондом

протягом року з дати набрання чинності актом під час повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-36-32).

**Голова
Фонду державного
майна України**



Дмитро СЕННИЧЕНКО

«_____» _____ 2020 року

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ
до проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта	Пояснення змін
Кодекс України про адміністративні правопорушення (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., № 51, ст. 1122)		
доповнити	Стаття 188⁵². 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.	Зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення вносяться з метою реалізації положень, передбачених проєктом Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».
Закон України «Про Фонд державного майна України» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311)		
Стаття 1. Статус Фонду державного майна України 1. Фонд державного майна України є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.	Стаття 1. Статус Фонду державного майна України 1. Фонд державного майна України є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності та державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.	Проектом Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» Фонд державного майна України наділяється новими повноваженнями, які забезпечать державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості. З огляду на зазначене Закон України «Про Фонд державного майна України» потребує доповнення.
Стаття 4. Основні завдання Фонду державного	Стаття 4. Основні завдання Фонду державного	

майна України

1. До основних завдань Фонду державного майна України належать:

1) реалізація державної політики у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;

.....

доповнити

Стаття 5. Повноваження Фонду державного майна України

1. Фонд державного майна України:

1) у сфері нормативного забезпечення:

.....

Доповнити

майна України

1. До основних завдань Фонду державного майна України належать:

1) реалізація державної політики у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності;

.....

9) державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Стаття 5. Повноваження Фонду державного майна України

1. Фонд державного майна України:

1) у сфері нормативного забезпечення:

.....

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 саморегульовної організації

брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості громадським організаціям;

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

залучення саморегульвних 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;

Стаття 16. Взаємодія Фонду державного майна України з Верховною Радою України, органами виконавчої влади, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, а також з органами місцевого самоврядування, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, підприємствами, установами та організаціями 1. Фонд державного майна України у процесі виконання покладених на нього завдань взаємодіє в установленому цим та іншими законами України порядку з Верховною Радою України, органами виконавчої влади, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, а також з органами місцевого самоврядування, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, підприємствами, установами та організаціями.	контроль навчальних центрів саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості. Стаття 16. Взаємодія Фонду державного майна України з Верховною Радою України, органами виконавчої влади, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, а також з органами місцевого самоврядування, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, підприємствами, установами та організаціями 1. Фонд державного майна України у процесі виконання покладених на нього завдань взаємодіє в установленому цим та іншими законами України порядку з Верховною Радою України, органами виконавчої влади, допоміжними органами і службами, утвореними Президентом України, а також з органами місцевого самоврядування, відповідними органами іноземних держав і міжнародних організацій, підприємствами, установами та організаціями.	
Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 50-51, ст. 2057)		
Стаття 5. Система та суб'єкти фінансового моніторингу 1. Система фінансового моніторингу складається з первинного та державного рівнів. 2. Суб'єктами первинного фінансового моніторингу є: 1) банки, страховики (перестраховики), страхові (перестрахові) брокери, кредитні спілки,	Стаття 5. Система та суб'єкти фінансового моніторингу 1. Система фінансового моніторингу складається з первинного та державного рівнів. 2. Суб'єктами первинного фінансового моніторингу є: 1) банки, страховики (перестраховики), страхові (перестрахові) брокери, кредитні спілки, ломбарди та	Зміни до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» вносяться з метою реалізації

ломбарди та інші фінансові установи; 7) спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу: а) суб'єкти підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна; 3. Суб'єктами державного фінансового моніторингу є Національний банк України, центральний орган виконавчої влади з формування та забезпечення реалізації державної політики у сфері запобігання і протидії легалізації (відмивання) 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, спеціально уповноважений орган. Стаття 8. Особливості діяльності спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу 2. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, під час підготовки та/або	інші фінансові установи; 7) спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу: а) суб'єкти брокерської діяльності; 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 (відмивання) 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. Стаття 8. Особливості діяльності спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу 2. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується суб'єктами брокерської діяльності під час надання ними брокерських послуг у сфері нерухомості.	положень, передбачених проектом Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».
--	---	--

здійснення правочинів щодо купівлі-продажу нерухомості.

Стаття 14. Повноваження суб'єктів державного фінансового моніторингу

1. Державне регулювання і нагляд у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення здійснюються щодо:

.....

8) суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, - спеціально уповноваженим органом.

Стаття 14. Повноваження суб'єктів державного фінансового моніторингу

1. Державне регулювання і нагляд у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення здійснюються щодо:

.....

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

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



Світлана БУЛГАКОВА

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

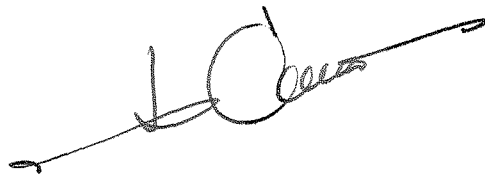
Проект відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, був направлений на погодження до Мінекономіки, Мінфіну, Держфінмоніторингу, АМКУ та ДРС. Держфінмоніторинг погодив Проект без зауважень. Мінекономіки, Мінфін, Держфінмоніторинг, 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 спірних питань			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.
--	-------------------------------------	--	--	---

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 (n)	Рік (n+1)	Рік (n+2)	Рік (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 (2020)	Рік (2021)	Рік (2022)	Рік (2023)
За рахунок коштів бюджету,				

тис. грн

у тому числі:				
державного бюджету	3400	500	500	500
місцевого бюджету				
За рахунок інших джерел, не заборонених законодавством				
УСЬОГО	3400	500	500	500

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

Питання	Поточний рік (2020)		Рік (2021)		Рік (2022)		Рік (2023)	
	так	ні	так	ні	так	ні	так	ні
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Державна підтримка та допомога								
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?		+		+		+		+
2. Оплата праці								
Чи будуть змінюватись умови оплати праці працівників установ та організацій, що утримуються з відповідних бюджетів?		+		+		+		+
Чи буде збільшено/зменшено чисельність працівників бюджетної установи?		+		+		+		+
3. Майно, роботи, послуги								
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?		+		+		+		+
4. Доходи								
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?		+		+		+		+
5. Боргові зобов'язання та гарантії								
Чи відбудеться вплив на обсяг державного/місцевого боргу та гарантованого державою / Автономною Республікою Крим, обласною радою чи територіальною громадою міста боргу?		+		+		+		+
6. Повноваження								
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 (2020)	Рік (2021)	Рік (2022)	Рік (2023)
Заінтересовані сторони				
Все населення				

6.2. Прямі та непрямі витрати

тис. грн

Перелік показників	Поточний рік (2020)	Рік (2021)	Рік (2022)	Рік (2023)
Прямі витрати:				
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			
Непрямі витрати:				
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 (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
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:												
6.1. Зменшення видатків бюджету (-), усього												
з них:												
6.2. Збільшення доходів бюджету (+), усього												
з них: 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
1. Кредитування, усього (підпункт 1.1 + підпункт 1.2)												
у тому числі:												
1.1. Надання кредитів (+), усього												
з них: за бюджетними програмами КПКВК або ТПКВКМБ та ККК												
(розписати за кодами бюджетної класифікації)												
1.2. Повернення кредитів (-), усього												
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 ($807 \cdot 405 = 326\,835$).

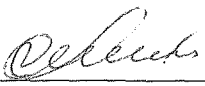
З огляду на зазначене, прийняття законопроекту забезпечить надходження до Державного бюджету у розмірі 326 835 грн.

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

Повідомлення про оприлюднення

Фільтр пошуку

Текст пошуку:

З:

дд.мм.рррр

По:

дд.мм.рррр

2020-09-25 00:00:00

Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (доопрацьований)

2020-09-01 00:00:00

Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (доопрацьований)

2020-08-21 00:00:00

Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про внесення змін до Загальних вимог до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації»

2020-08-21 00:00:00

Повідомлення про оприлюднення проєкту наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Змін до Положення про видачу сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності та до Положення про порядок анулювання сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та їх поновлення після анулювання» (доопрацьований)

Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (доопрацьований)

Повідомлення про оприлюднення проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

Відповідно до вимог статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Фондом державного майна України (далі – Фонд) повідомляється про повторне оприлюднення на сайті Фонду проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт) з метою його погодження із заінтересованими органами центральної виконавчої влади після доопрацювання.

Проєкт підлягав розміщенню на веб-сайті Фонду тричі. Оприлюднюється редакція Проєкту після доопрацювання з врахуванням пропозицій та зауважень, що надійшли від заінтересованих органів державної влади.

Проєкт розроблений відповідно до пунктів 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 Кабінету Міністрів України від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

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 Проєкту передбачають, що:

провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості може виключно суб'єкт брокерської діяльності. З метою набуття такого статусу суб'єкт господарювання має відповідати трьом основним критеріям: мати в штаті хоча б одного брокера з нерухомості або здійснювати діяльність як фізична особа – підприємець, та бути занесеним 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 Проєкту 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, проходження навчання та виключення суб'єкта господарювання з Державного реєстру.

Зауваження та пропозиції до проєкту регуляторного акта просимо надсилати на адресу: вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, Фонд державного майна України, Департамент оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Адреса електронної пошти: olga2606@sprfu.gov.ua.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» зауваження і пропозиції щодо оприлюднення проєкту регуляторного акта та відповідного аналізу регуляторного впливу надаються фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, крім розробника цього проєкту Державній регуляторній службі України на адресу: вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011. Адреса електронної пошти: mail@dkrp.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань, приймаються Фондом протягом місяця від дати його оприлюднення.

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

Світлана БУЛГАКОВА

Проєкт Закону

Порівняльна таблиця

Пояснювальна записка

Фінансово-економічні розрахунки

Прогноз впливу реалізації проєкту

Аналіз регуляторного впливу