



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

РІШЕННЯ

про відмову в погодженні проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України (далі – ДРС) відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон про регуляторну політику) розглянула проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – проект Закону), а також документи, що додаються до нього, подані листом Фонду державного майна України від 02.10.2020 № 10-58-19976.

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

встановила:

проектом Закону передбачається законодавчо врегулювати питання ведення брокерської діяльності в Україні; розкрити сутність брокерської послуги в сфері нерухомості та професії брокера з нерухомості; забезпечити захист інтересів споживачів брокерських послуг; створити законодавче підґрунтя для взаємодії брокерів з нерухомості з органами виконавчої влади та іншими учасниками ринку нерухомості.

Проект Закону поданий повторно для погодження ДРС, оскільки, за інформацією розробника, є таким, що враховує зауваження, які надані у рішенні ДРС № 440 від 21.07.2020 про відмову в погодженні проекту Закону.

Однак, за результатом розгляду повторно поданого проекту Закону з урахування рішення ДРС № 440 від 21.07.2020 про відмову в погодженні проекту регуляторного акта, встановлений факт часткового врахування попередньо наданих зауважень, відтак проект Закону продовжує залишатися таким, що не може бути погоджений, беручи до уваги таке.

Згідно з приписами Закону про регуляторну політику та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (далі – Методика) аналіз регуляторного впливу (далі - АРВ) – це інформативно-аналітичний документ, який дає систематизовану оцінку регулюванню та містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття відповідного регуляторного акта; аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на

РІШЕННЯ № 661 від 03.11.2020

Запоровська Інна Сергіївна



30 0220018427 00001

ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави; обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики.

Натомість наданий розробником АРВ не дає змоги обґрунтовано оцінити ефективність запропонованого проектом Закону регулювання, неможливість вирішення існуючої проблеми за допомогою інших альтернативних способів, та зробити висновок щодо забезпечення максимально можливих позитивних результатів від дії цього акта за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави.

АРВ підготовлений за формально-декларативним принципом, адже не містить актуальну та всебічну оцінку впливу регулювання на діяльність суб'єктів господарювання на яких поширюватимуться вимоги проекту Закону, не містить аргументів щодо ефективності та збалансованості механізмів, які пропонуються проектом Закону, *як наслідок, надана у АРВ інформація не дозволяє перевірити та підтвердити відповідність проекту Закону принципам державної регуляторної політики.*

Так, у розділі III АРВ до проекту Закону допущенні помилки при здійсненні розрахунків витрат держави, громадян та суб'єктів господарювання на виконання вимог проекту Закону після прийняття та набрання чинності, а саме:

1. Розробником під час здійснення оцінки впливу на суб'єктів господарювання, які виконуватимуть вимоги проекту Закону після його прийняття застосована недостатня для суб'єктів деталізація бізнес-процесів та лише частково враховані процеси, які потрібно буде забезпечити суб'єктам господарювання для реалізації вимог проекту Закону, як приклад, не проаналізовані та не відображені витрати, що пов'язані з отриманням свідоцтва про навчання агентів з нерухомості та кваліфікованих сертифікатів брокерів, тобто тих процедур, що передують реєстрації суб'єктів господарювання в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. Розрахунки витрат суб'єктів господарювання здійснені із застосування показника мінімальної погодинної оплати праці, який визначений статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2020» на рівні 28,31 грн, а також місячної заробітної плати у розмірі – 4723 грн. Проте з 01.09.2020 року набрав чинності Закон України від 25.08.2020 № 822 «Про внесення змін до Державного бюджету України на 2020 рік», яким встановлена мінімальна заробітна плата з 1 вересня поточного року в місячному розмірі на рівні 5000 грн, у погодинному - на рівні 29,20 грн. Відповідно проведені розробником розрахунки не є актуальними.

3. Також, логічно неправильним є встановлення витрат державних органів за допомогою відповідних показників мінімальної заробітної плати, які визначені статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік», адже витрати на оплату праці фахівців державних органів мають чітко регламентований чинним законодавством характер з встановленим розміром заробітної плати фахівців залежно від їхньої компетенції.



Таким чином, проведена розробником оцінка впливу регулювання запропонованого проектом Закону на сферу інтересів держави, громадян та суб'єктів господарювання не дозволяє об'єктивно оцінити наскільки обраний розробником спосіб державного втручання відповідає проблемі, що потребує врегулювання, та наскільки його застосування буде ефективним для її вирішення.

Розділ IV АРВ до проекту Закону фактично не містить конкретної інформації щодо очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта. Аналіз вигод та витрат показує виключно нормативно-правову доцільність та ймовірність настання позитивних зрушень при регулюванні ринку надання брокерських послуг, що за відсутності аналітичних показників не дозволяє оцінити вплив який може мати регуляторний акт на інтереси різних груп.

Загалом, визначені розробником вигоди, які виникатимуть у держави та суб'єктів господарювання внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, не виправдовують витрат, які потенційно можуть зазнати останні від необхідності виконання вимог проекту Закону після прийняття, адже вигоди пов'язані, зокрема, з унормуванням вимог законодавства щодо здійснення брокерської діяльності в Україні на реалізацію якого лише в перший рік регулювання для представників малого підприємництва потрібно буде витратити 1 729 592 445, 60 грн.

Таким чином, розробником недотримані принципи ефективності та збалансованості державної регуляторної політики, оскільки проект Закону не дозволяє забезпечити досягнення внаслідок дії регуляторного акта максимально можливих позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також забезпечити у регуляторній діяльності баланс інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави відповідно.

Одночасно, в порушення вимог Закону про регуляторну політику та Методики, у розділі V АРВ не наведений опис дієвих механізмів дії запропонованого регуляторного акта, які безпосередньо мають призвести до розв'язання вказаної у АРВ проблеми та забезпечать досягнення задекларованих розробником цілей державного регулювання.

Так, у цьому розділі АРВ розробником не доведена ефективність передання повноважень щодо здійснення контролю за суб'єктами, які здійснюють брокерську діяльність Фонду державного майна України; не приведені докази, що наявність сертифікованого спеціаліста у зазначеній сфері у спосіб визначений проектом Закону - забезпечить зменшення випадків злочинних дій та шахрайства на ринку нерухомості, а також не підтверджено, що сам факт внесення брокера до відповідного Державного реєстру забезпечить захист прав власників об'єктів нерухомості та доводитиме добросовісну репутацію суб'єкта, який здійснює брокерську діяльність на відповідному ринку.



Крім того, розробником не оцінені, які організаційні заходи мають здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта після набрання ним чинності, які мають бути безпосередню пов'язані із предметом регулювання зазначеного проекту Закону, а не з процедурою його погодження.

Розділ VIII АРВ «Визначення показників результативності дії регуляторного акта» заповнений з порушенням вимог Методики, адже обов'язкові показники результативності регуляторного акта, які визначені вимогами пункту 10 Методики, повинні бути не описовими, а кількісними та вимірними з відповідними базовими, аналітичними показниками.

З порушенням вимог пункту 12 Методики у розділі IX «Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта» розробником не визначено вид даних з допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта, та за результатом аналізу яких розробник зможе довести результативність досягнення цілей, визначених у розділі II АРВ.

При цьому, визначений розробником спосіб проведення базового дослідження шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері нерухомості та широкої громадськості вимогами Закону про регуляторну діяльність та Методики не передбачений.

Підсумовуючи вищенаведене, проект Закону порушує основні принципи державної регуляторної політики, визначені статтею 4 Закону про регуляторну політику, а саме: адекватності, ефективності, збалансованості; а також вимог статті 8 цього Закону в частині підготовки АРВ з урахуванням вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами).

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

вирішила:

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

**Т. в. о. Голови Державної
регуляторної служби України**



Олег МІРОШНІЧЕНКО

