



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»

Фонд державного майна України відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» після завершення процедури оприлюднення проєкту акта з метою одержання зауважень і пропозицій надсилає на погодження проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості».

Додатки:

1. Проєкт Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» на 46 арк. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка на 7 арк. в 1 прим.
3. Фінансово-економічні розрахунки до проєкту акта на 8 арк. в 1 прим.
4. Порівняльна таблиця на 10 арк. в 1 прим.
5. Аналіз регуляторного впливу на 18 арк. в 1 прим.
6. Повідомлення про оприлюднення на 2 арк. в 1 прим.

Голова Фонду

Рустем УМЄРОВ

Діна Зяблова 200-36-02



UB
Фонд державного майна України
№10-58-4064 від 20.02.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 20.02.2023 13:32
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ДО ПРОЄКТУ АКТА
проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»
(назва проєкту 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 проєкту 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	2023	2024	2025	2026

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 (2023)	Рік (2024)	Рік (2025)	Рік (2026)
ЦБ Основний рахунок бюджету, №10-58-4064 від 20.02.2023				



КЕП: Умєров Р. Е. 20.02.2023 13:32
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

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 (2023)		Рік (2024)		Рік (2025)		Рік (2026)	
	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 (2023)	Рік (2024)	Рік (2025)	Рік (2026)
Заінтересовані сторони				
Все населення				

6.2. Прямі та непрямі витрати

тис. грн

Перелік показників	Поточний рік (2023)	Рік (2024)	Рік (2025)	Рік (2026)
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 проєктом акта, та доходи бюджету

тис. грн

Показники	Поточний рік (2023)			Рік (2024)			Рік (2025)			Рік (2026)		
	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 проєктом 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]

(підпункт 6.1 + підпункт 6.2)												
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 (2023)			Рік (2024)			Рік (2025)			Рік (2026)		
	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	Мета / інвестиційний	Рік набрання чинності	Гарантійні зобов'язання		
				сума гарантованого кредиту (позики) в	сума гарантованого	додаткові зобов'язання,

	господарювання	проект	гарантійною угодою	іноземній валюті		кредиту (позики) в національній валюті	виконання яких гарантуються
				код валюти	сума		
Разом		х	х	х	х		

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 національний 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		х	х		х	х		х	х

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

Поточний рік (2023)
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 2023 році законопроекту, реалізація його положень потребуватиме витрат з Державного бюджету України у розмірі 3 400 000 грн. 2. Проектом Закону передбачається, що 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. Зазначена плата є платою за адміністративну послугу, що надаватиме Фонд державного майна України у разі прийняття законопроекту. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дубліката спрямовуються до Державного бюджету України. Станом на 01.01.2023 прожитковий мінімум, встановлений для працездатних осіб, становить 2684,0 грн. На сьогодні за інформацією, наданою громадськими організаціями, видано 1614 кваліфікаційних сертифікатів, які визнаються

Проектом чинними за умови включення їх до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Під час розрахунку береться 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 2 165 988,0 грн ($807 \cdot 2684,0 = 2\,165\,988$). З огляду на зазначене, прийняття законопроекту забезпечить надходження до Державного бюджету України у розмірі 2 165 988 грн.	
2024– 2026 роки	
1. Відповідно до технічного завдання підтримка функціонування інформаційно-телекомунікаційної системи «Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності» потребуватиме постійних витрат із Державного бюджету України у розмірі 500 000 грн (щороку). 2. Законопроект передбачає прості правила отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, тому прогнозується, що з 2023 року видача кваліфікаційних свідоцтв буде збільшена як мінімум вдвічі порівняно із 2022 роком. З огляду на зазначене, передбачаються надходження до Державного бюджету України в розмірі 4 331 976,0 грн.	

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

(підпис)

Світлана БУЛГАКОВА

**Директор Департаменту фінансового
забезпечення та бухгалтерського обліку**

(підпис)

Оксана ГЛАДУН

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).

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 береться 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 на 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 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 (відмивання) 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 ухвалити 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.

Також слід зазначити, що 8 липня 2022 року відбулась нарада з питання реалізації рекомендацій Висновку Європейської Комісії щодо заявки України на членство в ЄС у частині забезпечення відповідності національного законодавства щодо боротьби з відмиванням грошей стандартам Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (ФАТФ), яка відбулась під головуванням Віце-прем'єр-міністра з питань європейської та євроатлантичної інтеграції України О. Стефанішиної. На зазначеній нараді розглядалися питання, зокрема, що стосувались законодавчого врегулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості та необхідності прийняття відповідного законопроекту.

Тому розробка та прийняття законопроекту має нагальний характер як один із кроків, необхідних для виконання умов вступу України до членства в ЄС.

Розроблення проєкту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проєкт) забезпечувалось Фондом на підставі рішень робочої групи, склад якої затверджено наказом Фонду від 03.08.2018 № 1038 «Про утворення робочої групи з розроблення проєкту Закону України «Про ріелторську діяльність» (далі – Робоча група).

Дія Проєкту 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 Проєкту 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 Проекту 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 неприйнятною, 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 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.	Відсутні

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 береться 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 становить 40,46 грн ((40,46 х 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 40,46 грн ((40,46х 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)	80 400 грн (6700 х 12)	402 000 грн (80 400х5)
	3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі)	60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46х 60)/60)	202,30 грн (40,46х5)
	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	485,52 грн (40,46 х 12)	2 427,60 грн (485,52х5)
	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	81 786,90 грн	408 529,90 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	9 814 428	49 023 588

*Відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2022 рік» мінімальна заробітна плата у погодинному розмірі становить 40,46 грн, а у місячному розмірі – 6700 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 розрахунку 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 Проєкту, 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 Проєкту.

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

За результатом розгляду Проєкту на засіданні Урядового комітету з питань економічної, фінансової політики, паливно-енергетичного комплексу, стратегічних галузей промисловості, розвитку громад і територій та інфраструктури Кабінету Міністрів України (протокол від 28.12.2021 № 7) було прийнято рішення про необхідність його додаткового узгодження із заінтересованими органами державної влади: Мінекономіки, Мінфіном та НАЗК.

За результатом проведення узгоджувальних нарад, які відбулись 21.07.2022 та 29.07.2022, а також наради під головуванням Віце-прем'єр-міністра з питань європейської та євроатлантичної інтеграції України О. Стефанішиної, яка відбулась 02.11.2022, доопрацьована редакція Проєкту була оприлюднена на сайті Фонду.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прямі (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прямі (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	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: 30000 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 99,6 %.

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 40,46 грн ((40,46х 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 40,46 грн ((40,46х 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)	80 400 грн (6700 x12)	402 000 грн (80400x5)
	3) підготовка звітності Фонду державного майна України (передбачається подача в електронній формі)	60 хв, що становить 40,46 грн ((40,46х 60)/60)	202,30 грн (40,46x5)
	4) матеріальні витрати на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості ***	300 грн (5x5x12)	1 500 грн (300x5)
	5) витрати часу на підготовку 12 договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості	485,52 грн (40,46х 12)	2 427,60 грн (485,52x5)

	б) транспортні витрати (брокерська послуга передбачає підбір та огляд нерухомості за критеріями споживача брокерської послуги)****	480 грн (5x8x12)	2 400 грн (480x5)
3	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень	81 786,90 грн	408 529,9 грн
4	Кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	28980	28980
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 x рядок 4), гривень	2 370 184 362	11 839 196 502

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	9 814 428	49 023 588
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	2 370 184 362	11 839 196 502
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	214 138,76	Не передбачені
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	2 380 212 928,76	11 888 220 090

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» рієлторів, 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	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

		звернення до «чорного» брокера (рієтлора), залишиться актуальною.	
Альтернатива 2	Прийняття регуляторного акта забезпечить: розвиток конкурентного середовища у сфері нерухомості та створить 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, 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	У разі прийняття Проєкту 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 нерухомості, отриманні якісних брокерських послуг та збільшенні добросовісних суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості.	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.

	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.		
--	--	--	--

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 економіки України, Міністерством фінансів України, Державною службою фінансового моніторингу,

Антимонопольним комітетом України, Міністерством цифрової трансформації України, Державною регуляторною службою України;

2) направити Проєкт до Міністерства юстиції України з метою проведення юридичної експертизи та до Національного агентства з питань запобігання корупції для визначення необхідності проведення антикорупційної 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.

Проєктом 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 Проєкту 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 Проєкту не призведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується. Норми, запроваджені Проєктом, 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 окремо для суб'єктів малого та мікропідприємств)	Планові витрати часу на процедури (хв)	Вартість часу співробітника органу державної влади відповідної категорії (заробітна плата)	Оцінка кількості процедур за рік, що припадають на одного суб'єкта	Оцінка кількості суб'єктів, що підпадають під дію процедури регулювання	Витрати на адміністрування регулювання (за рік), гривень
1. Облік суб'єкта господарювання, що перебуває у сфері регулювання - ведення Державного реєстру	10	6,74 (40,46x10/60)	1	1000	6 740
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні					
- видача кваліфікаційних сертифікатів;	120	80,92 (40,46x120/60)	1	1000	80 920
- реєстрація в Державному реєстрі	120	80,92 (40,46x120/60)	1	30	2 428
виїзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання:	120	80,92 (40,46x120/60)	1	30	2 428
- включення/виключення із Державного реєстру					
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання:	60	40,46 (40,46	1	500	20 230

- внесення змін до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності		$x60/60=40,46$			
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	120	80,92 ($40,46 \times 120 / 60$)	1	3	242,76
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	60	40,46	4	500	80 920
7. Інші адміністративні процедури (уточнити): - видача довідок (витягів) з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	60	40,46 ($40,46 \times 60 / 60 = 40,46$)	1	500	20 230
Разом за рік	X	X	X	X	214 138,76
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	Не передбачені

Порядковий номер	Назва державного органу	Витрати на адміністрування регулювання за рік, гривень	Сумарні витрати на адміністрування регулювання за п'ять років, гривень
Сумарно бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	Фонд державного майна України	214 138,76	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.

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

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

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

Результативність змін, що вносяться Проєктом, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом під час повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проєкту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

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

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**

Рустем УМСРОВ

« ____ » _____ 2023 року

ПРОЄКТ

Вноситься
Кабінетом Міністрів України

Д. ШМИГАЛЬ

“ ”

2023 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про брокерську діяльність у сфері нерухомості

Цей Закон визначає правові засади провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості в Україні, її державного та самоврядного професійного 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 громадянам України, іноземцям або особам без громадянства на території України та за її межами, а також юридичним особам України та іноземним юридичним особам 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 нерухомості, яка є державною та комунальною власністю;
- 2) відчуженням нерухомості відповідно до законодавства про приватизацію;
- 3) організацією продажу нерухомості згідно з рішеннями судів або органів виконавчої влади;
- 4) управлінням нерухомістю, що належить до державної або комунальної форми власності.



Фонд державного майна України
№10-58-4064 від 20.02.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 20.02.2023 13:32
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

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 мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у таких значеннях:

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 в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

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;

брокерська послуга у сфері нерухомості — це послуга, що надається суб'єктами брокерської діяльності, визначеними цим Законом, яка полягає у комплексі дій, передбачених статтею 4 цього Закону;

державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності — автоматизована інформаційно-комунікаційна система збирання, накопичення та оброблення інформації про агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, власником, держателем та розпорядником 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 агента з нерухомості або брокера з нерухомості, які

порушили кодекс етики та стандарти практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості, вимоги цього Закону та інших актів законодавства 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 належить їй або перебуває у неї у розпорядженні 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 Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

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) – недержавна, неприбуткова організація, незалежно від її організаційно-правової форми, що об'єднує фізичних осіб, визнаних згідно з цим Законом брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості, 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 (у тому числі брокер з нерухомості — фізична особа — підприємець) незалежно від його організаційно-правової форми, у штаті якого працює хоча б один брокер з нерухомості, інформація про якого міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

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.

Терміни “бездоганна ділова репутація”, “кінцевий бенефіціарний власник”, “офіційний документ”, “істотна участь”, “члени сім'ї” вживаються в цьому Законі у значеннях, наведених у Законі України “Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення”.

Термін “декларація” вживається в цьому Законі у значенні, наведеному у Законі України “Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності”.

Термін “збройна агресія” вживається в цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України “Про оборону України”.

Стаття 3. Законодавство з питань брокерської діяльності 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, агента з нерухомості та суб’єкта брокерської діяльності регулюється цим Законом, Законом України “Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення”, іншими актами законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, затвердженими Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України, кодексом етики та стандартами практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості

Кодекс етики та стандарти практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості розробляються із залученням саморегулювних організацій та затверджуються Фондом державного майна України.

Діяльність саморегулювних організацій регулюється цим Законом та іншими актами законодавства 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 володіє або має право розпоряджатися на законних підставах;

підготовку і супровід переходу права користування нерухомістю — передачу в оренду (найм) нерухомості, якою замовник володіє або має право розпоряджатися на законних підставах;

управління нерухомістю відповідно до вимог Цивільного кодексу України, за винятком випадків, встановлених законом;

надання консультаційно-інформаційних послуг, пов’язаних з операціями з нерухомістю (продаж, купівля, оренда (найм) тощо).

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-правового договору, укладеного 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.

Агентом з нерухомості не може бути особа, яка має громадянство (підданство) держави, що здійснює збройну агресію проти України.

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-правового договору, укладеного з одним суб'єктом брокерської діяльності.

2. Суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності та має право провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості на підставі декларації про реєстрацію такого суб'єкта в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, яка подається ним до Фонду державного майна України у порядку, передбаченому цим Законом.

Надання брокерської послуги у сфері нерухомості здійснюється суб'єктами брокерської діяльності.

Брокер з нерухомості як фізична особа — підприємець має право здійснювати будь-яку господарську діяльність, відмінну від брокерської діяльності у сфері нерухомості. З метою надання брокерської послуги у сфері нерухомості такий суб'єкт господарювання зобов'язаний набути статусу суб'єкта брокерської діяльності у порядку, передбаченому цим Законом.

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

4. Суб'єкт брокерської діяльності, брокер з нерухомості несуть відповідальність за зобов'язаннями, визначеними договором.

Стаття 7. Обмеження щодо здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Брокером з нерухомості не може бути особа, яка:

1) не має бездоганної ділової репутації;

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;

4) має громадянство (підданство) держави, що здійснює збройну агресію проти України.

2. Забороняється надання брокерських послуг у сфері нерухомості суб'єктом господарювання, інформація про якого відсутня у Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

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 Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

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 вимог Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

У договорі обов'язково зазначаються унікальний номер, який присвоюється суб'єкту брокерської діяльності після його реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, номер кваліфікаційного сертифіката, номер свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), об'єкт договору (нерухомість) та його характеристики, вимоги замовника щодо об'єкта договору. У разі відсутності зазначеної інформації договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості є нікчемним.

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

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 в договорі за домовленістю сторін.

Розділ II НАБУТТЯ ПРАВА НА ПРОВАДЖЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 9. Професійна підготовка

1. Професійна підготовка складається з навчання агентів з нерухомості та підтвердження кваліфікаційного рівня брокера з нерухомості, що здійснюються навчальними центрами саморегулювних організацій або суб'єктами господарювання на підставі угоди про співробітництво з Фондом державного майна України (далі — навчальні центри).

Професійна підготовка здійснюється за відповідними програмами, розробленими навчальними центрами. Загальні вимоги до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимоги до складання кваліфікаційного іспиту (тестування) затверджуються Фондом державного майна України (далі – Загальні вимоги до навчання).

Професійна підготовка агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості забезпечується навчальними центрами за зверненням фізичних осіб, які виявили бажання пройти професійну підготовку агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості та скласти кваліфікаційний іспит або тестування. Професійна підготовка агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості забезпечується навчальними центрами на платній основі за рахунок осіб, які виявили бажання пройти таку підготовку.

2. Професійна підготовка агентів з нерухомості передбачає проходження особою навчання за відповідною програмою, яка затверджується Фондом державного майна України, та тестування, яке відбувається після проходження навчання. Тестування складається в електронній формі на підставі затверджених Фондом державного майна України переліку тестових питань, розроблених навчальними центрами із дотриманням Загальних вимог до навчання. Тестування проходить на базі навчального центру, що перебуває у сфері управління Фонду державного майна України. За результатами успішного складання тестування видається свідоцтво агента з нерухомості (далі — свідоцтво). Форма свідоцтва затверджується Фондом державного майна України.

Інформація про агентів з нерухомості, які успішно склали тестування, включається до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності на підставі протоколів навчального центру та заяви про видачу свідоцтва агента з нерухомості та включення інформації про агента з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

3. Свідоцтво агента з нерухомості видається Фондом державного майна України в електронній або паперовій формі у порядку, що визначений Фондом державного майна України та є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення професійної діяльності агентом з нерухомості. Форма свідоцтва агента з нерухомості встановлюється Фондом державного майна України. Свідоцтво є безстроковим.

Свідоцтво агента з нерухомості видається Фондом державного майна України на підставі протоколу навчального центру та заяви про видачу свідоцтва агента з нерухомості та включення інформації про агента з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності (далі – Заява) протягом десяти робочих днів з дати надходження до Фонду державного майна України такої Заяви. Електронна форма свідоцтва агента з нерухомості видається Фондом державного майна України безкоштовно. За видачу свідоцтва агента з нерухомості у паперовій формі або його дубліката справляється плата в розмірі десяти відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому сплачується зазначена плата. Зазначена плата спрямовується відповідно до вимог законодавства.

У Заяві зазначається інформація про: форму видачі свідоцтва агента з нерухомості (електронна та (або) паперова); заявника (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) агента з нерухомості); реквізити документа, що посвідчує особу заявника та підтверджують громадянство; контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса); реєстраційний номер облікової картки платника податків; про місце роботи агента з нерухомості (найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штаті якого агент з нерухомості здійснює свою діяльність на підставі трудового договору або з яким укладено цивільно-правовий договір) (за наявності); членство в саморегульвній (-их) організації (-ях) (за наявності); згоду агента з нерухомості про дотримання ним кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості.

До заяви необхідно додати документ, виданий (складений, засвідчений), не пізніше трьох місяців до дня подання зазначеної заяви, компетентним органом країни постійного місця проживання та громадянства (підданства) держави або держав, про відсутність (наявність) встановлених протягом останніх трьох років компетентними органами або судом порушень вимог законодавства про запобігання та протидію

легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, законодавства про фінансові послуги та законодавства про запобігання корупції, а також про відсутність (наявність) судимості за злочини проти основ національної безпеки України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку та сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг.

Також до Заяви додається підтвердження внесення плати за видачу свідоцтва агента з нерухомості в паперовій формі, а також документи про наявність трудових відносин агента з нерухомості з суб'єктом брокерської діяльності (за наявності).

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 штаті суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або цивільно-правового договору з суб'єктом брокерської діяльності.

Досвід діяльності фізичної особи агентом з нерухомості підтверджується наявною в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності 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.

Кваліфікаційний іспит складається у формі електронного тестування на підставі затверджених Фондом державного майна України переліку тестових питань, розроблених навчальними центрами із дотриманням Загальних вимог до навчання. Тестування проходить на базі навчального центру, що перебуває у сфері управління Фонду державного майна України.

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, або шляхом автоматичного зарахування

підтвердження у разі дотримання брокером з нерухомості усіх умов, визначених Загальними вимогами до навчання.

6. Кваліфікаційні іспити приймаються кваліфікаційно-дисциплінарною комісією, порядок роботи якої встановлений статтею 10 цього Закону, та проходять на базі навчального центру, що перебуває у сфері управління Фонду державного майна України.

За складання кваліфікаційного іспиту справляється плата у розмірі трьох прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата, що спрямовується відповідно до вимог законодавства.

7. Фонд державного майна України здійснює контроль за дотриманням навчальними центрами Загальних вимог до навчання шляхом проведення планових та позапланових перевірок навчального центру у порядку, встановленому Законом України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Під час такої перевірки встановлюється відповідність змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), наявних у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання. За результатом перевірки Фонд державного майна України приймає рішення, у якому зазначається відповідність або невідповідність змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), що наявні у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання.

У разі прийняття рішення про невідповідність змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), що наявні у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання Фонд державного майна України у своєму рішенні визначає перелік невідповідностей та строк, протягом якого навчальний центр повинен усунути визначені невідповідності. Навчальний центр, який протягом встановленого Фондом державного майна України строку не усунув визначені невідповідності, не має права на здійснення професійної підготовки. Наявність невідповідностей, що не усунені, є підставою для проведення позапланової камеральної перевірки саморегулювальної організації, навчальний центр якої перевірявся.

Позапланові перевірки навчальних центрів проводяться у разі надходження до Фонду державного майна України аргументованої скарги щодо роботи навчального центру, на запити правоохоронних та контролюючих органів та за рішенням суду.

Стаття 10. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія

1. Для видачі, зупинення, анулювання кваліфікаційного сертифіката при Фонді державного майна України створюється кваліфікаційно-дисциплінарна комісія.

Склад кваліфікаційно-дисциплінарної комісії затверджується Фондом державного майна України та формується з числа представників Фонду державного майна України, інших органів виконавчої влади та делегованих членів саморегулівних організацій, визнаних такими відповідно до цього Закону. До складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії можуть входити представники міжнародних організацій.

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-дисциплінарою комісією не застосовувались дисциплінарні стягнення. Рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оформлюються протоколом.

Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія діє відповідно до Положення про роботу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, затвердженого Фондом державного майна України (далі – Положення).

2. До повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії належать:

1) прийняття рішень щодо 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 агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

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

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

попередження — у разі одноразового порушення кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості; одноразового порушення агентом з нерухомості, брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством;

зупинення дії кваліфікаційного сертифіката або свідоцтва агента з нерухомості – у разі неодноразового протягом трьох років порушення кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості; неодноразового протягом трьох років порушення агентом з нерухомості, брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством;

анулювання дії кваліфікаційного сертифіката або свідоцтва агента з нерухомості – у разі порушення протягом року агентом з нерухомості або брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством, за наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім цієї частини, застосованого протягом трьох років.

4. Дисциплінарне стягнення, що полягає у зупиненні кваліфікаційного сертифіката або свідоцтва агента з нерухомості, 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 видається Фондом державного майна України в електронній або паперовій формі на підставі протоколу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії та поданої фізичною особою заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. 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 Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. Заява про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності подається до Фонду державного майна України в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

Форма заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності встановлюється

Фондом державного майна України. Зазначена заява має містити, зокрема, інформацію про: форму видачі кваліфікаційного сертифіката (електронна або паперова); заявника (прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)); реквізити документа, що посвідчує особу заявника та підтверджує громадянство; контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса), платіжний документ про внесення плати за видачу кваліфікаційного сертифіката, реєстраційний номер облікової картки платника податків; відсутність судимості; згоду брокера з нерухомості про дотримання ним кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості.

До заяви необхідно додати документ, виданий (складений, засвідчений), не пізніше трьох місяців до дня подання зазначеної заяви, компетентним органом країни постійного місця проживання та громадянства (підданства) держави або держав, про відсутність (наявність) встановлених протягом останніх трьох років компетентними органами або судом порушень вимог законодавства про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, законодавства про фінансові послуги та законодавства про запобігання корупції, а також про відсутність (наявність) судимості за злочини проти основ національної безпеки України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку та сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг.

3. У випадках, передбачених цим Законом, кваліфікаційний сертифікат може бути зупинений або анульований. У разі втрати кваліфікаційного сертифіката, виданого у паперовій формі, Фонд державного майна України протягом п'яти робочих днів видає дублікат такого кваліфікаційного сертифіката на підставі заяви брокера з нерухомості, форма якої встановлюється Фондом державного майна України.

4. Кваліфікаційний сертифікат видається строком на три роки, після закінчення якого брокер з нерухомості зобов'язаний підтвердити свою кваліфікацію та отримати новий кваліфікаційний сертифікат.

5. 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 справляється зазначена плата. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дубліката спрямовуються відповідно до вимог законодавства.

6. Інформація про видачу кваліфікаційного сертифіката та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості включається до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

7. Форма кваліфікаційного сертифіката затверджується Фондом державного майна України. Зазначена форма має, зокрема, містити дані про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

8. Фонд державного майна України відмовляє у видачі кваліфікаційного сертифіката та реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі:

відсутності у фізичної особи бездоганної ділової репутації;

наявності громадянства (підданства) держави, яка здійснює збройну агресію проти України (крім осіб, які належать до учасників бойових дій та(або) мають посвідку на постійне проживання в Україні);

застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції";

прийняття кваліфікаційно-дисциплінарною комісією рішення про нескладення кваліфікаційного іспиту або непідтвердження кваліфікації брокера з нерухомості, що засвідчено протоколом кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

подання фізичною особою заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що не відповідає встановленій Фондом державного майна України формі, або за відсутності, недостовірності в ній інформації, визначеної частиною другою цієї статті;

подання фізичною особою, щодо якої Фондом державного майна України приймалося рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката, заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності з порушенням строків, визначених частиною восьмою статті 12 цього Закону.

9. Особи, яким відмовлено у видачі кваліфікаційного сертифіката та реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності з підстав, визначених цією статтею, мають право повторно подати заяву про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності після усунення таких підстав.

Стаття 12. Порядок зупинення, анулювання та поновлення
кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості,
свідоцтва агента з нерухомості

1. Фонд державного майна України зупиняє дію кваліфікаційного сертифіката шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі:

неінформування Фонду державного майна України брокером з нерухомості в п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін щодо: персональних даних особи (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство), документа, що посвідчує особу, контактних даних (адреси проживання, адреси для листування, номерів телефонів, електронної адреси), інформації про членство в саморегулівній (-их) організації (-ях), інформації про місце роботи брокера з нерухомості (найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штаті якого брокер з нерухомості здійснює свою діяльність на підставі трудового договору або з яким укладено цивільно-правовий договір) — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати виявлення Фондом державного майна України такого факту;

наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону, — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати надходження протокольного рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

2. У разі зупинення кваліфікаційного сертифіката Фонд державного майна України поновлює його дію шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності:

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 Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності 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. Фонд державного майна України зупиняє дію свідоцтва агента з нерухомості шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі:

неінформування Фонду державного майна України агентом з нерухомості в п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін щодо: персональних даних особи (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство), документа, що посвідчує особу, контактних

даних (адреси проживання, адреси для листування, номерів телефонів, електронної адреси), інформації про членство в саморегулівній (-их) організації (-ях), інформації про місце роботи агента з нерухомості (найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штаті якого агент з нерухомості здійснює свою діяльність на підставі трудового договору або з яким укладено цивільно-правовий договір) — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати виявлення Фондом державного майна України такого факту;

наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону, — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати надходження протокольного рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

неінформування Фонду державного майна України агентом з нерухомості впродовж трьох місяців про наявність трудових відносин з суб'єктом брокерської діяльності.

4. У разі зупинення свідоцтва агента з нерухомості Фонд державного майна України поновлює його дію шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності:

протягом п'яти робочих днів від дати реєстрації у Фонді державного майна України листа агента з нерухомості, яким повідомляється про зміни в інформації, яка подається агентом з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності з метою отримання свідоцтва агента з нерухомості;

в день, визначений у протоколі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, — у разі зупинення дії свідоцтва агента з нерухомості на підставі, передбаченій абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону.

5. Фонд державного майна України анулює брокеру з нерухомості 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) наявності у брокера з нерухомості встановлених протягом останніх трьох років компетентними органами або судом порушень вимог законодавства про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, законодавства про фінансові послуги та законодавства про запобігання корупції;
- 5) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення брокером з нерухомості злочину проти основ національної безпеки

України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку, у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг;

6) встановлення факту надання брокером з нерухомості у своїй заяві про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності недостовірної інформації, необхідної для отримання кваліфікаційного сертифіката;

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

8) наявності громадянства (підданства) держави, що здійснює збройну агресію проти України;

9) невиконання (неналежного виконання) вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму чи фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

10) застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції".

6. Фонд державного майна України анулює дію свідоцтва агента з нерухомості у разі:

1) смерті агента з нерухомості;

2) визнання агента з нерухомості безвісно відсутнім або оголошення його померлим;

3) визнання агента з нерухомості обмежено дієздатним чи недієздатним;

4) встановлення факту надання недостовірної інформації, необхідної для отримання свідоцтва агента з нерухомості;

5) наявності дисциплінарного стягнення до агента з нерухомості, визначеного абзацом четвертим частини третьої статті 10 цього Закону;

6) наявності громадянства (підданства) держави, яка здійснює збройну агресію проти України;

7) застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції";

8) наявності у брокера з нерухомості встановлених протягом останніх трьох років компетентними органами або судом порушень вимог законодавства про запобігання та протидію легалізації (відмиванню)

доходів, одержаних злочинним шляхом, законодавства про фінансові послуги та законодавства про запобігання корупції;

9) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення брокером з нерухомості злочину проти основ національної безпеки України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку, у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг.

7. Фонд державного майна України приймає рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката або свідоцтва агента з нерухомості у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати встановлення фактів, визначених частиною п'ятою цієї статті щодо кваліфікаційного сертифіката, частиною шостою щодо свідоцтва агента з нерухомості та в одинденний строк вносить відомості про таке рішення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

8. Фізична особа, щодо якої Фондом державного майна України приймалося рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката на підставі пунктів 4 — 10 частини п'ятої цієї статті, може звернутися із заявою про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності не раніше ніж через два роки від дати анулювання, в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного сертифіката.

9. Фонд державного майна України на підставі даних Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, в день внесення до нього відповідної інформації, оприлюднює на своєму вебсайті інформацію про брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості, яким видано, анульовано, а також яким зупинено, поновлено дію кваліфікаційного сертифіката, свідоцтва агента з нерухомості.

10. Проводити брокерську діяльність у разі зупинення, анулювання дії кваліфікаційного сертифіката, свідоцтва брокера з нерухомості забороняється.

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

1. Реєстрація суб'єктів брокерської діяльності здійснюється Фондом державного майна України в порядку, встановленому Фондом державного майна України, на підставі декларації, поданої суб'єктом господарювання.

2. Форма декларації затверджується Фондом державного майна України та, зокрема, має містити інформацію про:

1) найменування (для фізичної особи — підприємця — прізвище, ім'я, по батькові (за наявності)), організаційно-правову форму;

2) місцезнаходження та контактну інформацію (номери телефонів, електронна адреса);

3) адресу вебсайту (за наявності);

4) ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організації України (для фізичної особи — підприємця — реєстраційний номер облікової картки платника податків або реквізити паспорта громадянина України (для фізичної особи-підприємця, яка через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомила про це відповідний контролюючий орган і має відмітку у паспорті громадянина України) — для суб'єктів господарювання, зареєстрованих на території України;

5) перелік засновників (учасників) суб'єкта брокерської діяльності, у тому числі прізвище, ім'я, по батькові, країна громадянства (підданства), найменування, країна резидентства, місцезнаходження, ідентифікаційний код (не оприлюднюється), якщо засновником є юридична особа — частки кожного із засновників (учасників) у статутному (складеному) капіталі, контактна інформація щодо кожної особи (номери телефонів, електронна адреса);

6) органи управління, прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), країна громадянства (підданства), місцезнаходження, 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;

7) дані про відокремлені підрозділи, зокрема місцезнаходження, контактні дані (номери телефонів, електронна адреса, адреса вебсайту (за наявності));

8) структуру власності за формою та змістом, визначеними відповідно до законодавства;

9) кінцевого бенефіціарного власника суб'єкта господарювання, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника її засновника, якщо засновник — юридична особа, а саме: прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), дата народження, країна громадянства (підданства), а у разі, якщо особа є громадянином (підданим) декількох країн, — всі країни її громадянства (підданства), номер (та за наявності — серію) документа, що посвідчує особу, місце проживання, реєстраційний номер облікової картки платника

податків (за наявності), а також повне найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником, характер та міра (рівень, ступінь, частка) бенефіціарного володіння (вигоди, інтересу, впливу). У разі відсутності у суб'єкта господарювання кінцевого бенефіціарного власника, зокрема кінцевого бенефіціарного власника її засновника, якщо засновник — юридична особа, подається обґрунтована причина його відсутності;

10) інформацію про відсутність застосування санкцій до заявника;

11) відсутність в складі суб'єкта господарювання:

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, зареєстрованих у державах (юрисдикціях), внесених до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному вебсайті Державної служби фінансового моніторингу України;

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є резиденти держави, що здійснює збройну агресію проти України;

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб та (або) кінцевих бенефіціарних власників, включених відповідно до закону до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції;

учасників (засновників, акціонерів), кінцевих бенефіціарних власників осіб, до яких застосовано спеціальні економічні або інші обмежувальні заходи (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції";

учасників (засновників, акціонерів), кінцевих бенефіціарних власників осіб, які мають не погашену або не зняту в установленому законом порядку судимість за злочини проти основ національної безпеки України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку, у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг;

12) інформацію про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які працюють з таким суб'єктом на законних підставах.

3. Розгляд, перевірка декларації та реєстрація в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності здійснюється Фондом державного майна України у строк, що не перевищує двадцяти робочих днів від дати подання декларації.

Фонд державного майна України під час перевірки декларації обов'язково використовує відомості Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного державного демографічного реєстру, Державного реєстру фізичних осіб – платників податків, Єдиної інформаційної системи Міністерства внутрішніх справ України щодо розшуку осіб, зниклих безвісти, та викрадених (втрачених) документів за зверненнями громадян, крім відомостей, перевірка яких здійснюється автоматизовано засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг.

Автоматична перевірка відомостей засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг здійснюється з використанням відомостей Єдиного державного демографічного реєстру, Державного реєстру фізичних осіб – платників податків у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

У разі встановлення за результатами автоматичної перевірки невідповідності відомостей про суб'єкта господарювання, зазначених у декларації, відомостям, що містяться в інформаційних системах, формування декларації за допомогою програмних засобів Єдиного державного вебпорталу електронних послуг припиняється.

Інформація з Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Єдиного державного демографічного реєстру, Державного реєстру фізичних осіб – платників податків, Єдиного державного реєстру судових рішень, Єдиної інформаційної системи Міністерства внутрішніх справ України, отримана Фондом державного майна України, а також сформована засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг за результатами перевірки відомостей про декларантів, поданих в електронній формі, залишається у відповідній справі.

Декларація подається суб'єктом господарювання в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

За результатом реєстрації суб'єкту брокерської діяльності присвоюється унікальний номер.

Суб'єкти брокерської діяльності зобов'язані інформувати Фонд державного майна України про зміни в інформації, яка зазначається ними в декларації, зокрема, визначеній частиною другою цієї статті, в п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін.

4. Фонд державного майна України приймає рішення про виключення з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформації про суб'єкта брокерської діяльності у разі:

1) припинення суб'єкта господарювання;

2) вибуття зі складу суб'єкта брокерської діяльності останнього брокера з нерухомості, кваліфікаційний сертифікат якого є чинним;

3) повторного порушення протягом двох календарних років суб'єктом господарювання вимог цього Закону, Закону України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення";

4) наявності встановлених протягом останніх трьох років компетентними органами або судом порушень вимог законодавства про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, законодавства про фінансові послуги та законодавства про запобігання корупції;

5) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення злочину проти основ національної безпеки України, миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, громадської безпеки, власності, у сфері господарської діяльності, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку, у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг;

6) наявності застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції";

7) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевих бенефіціарних власників застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України "Про санкції";

8) наявності у керівника та заступника керівника, голови та членів наглядового органу, відповідального працівника (особи, яка тимчасово виконує повноваження відповідального працівника у разі його відсутності), інших працівників, залучених до проведення первинного фінансового моніторингу, громадянства (підданства) держави, яка здійснює збройну агресію проти України;

9) відсутності у керівника та заступника керівника, голови та членів наглядового органу, відповідального працівника (особи, яка тимчасово виконує повноваження відповідального працівника у разі його відсутності), інших працівників, залучених до проведення первинного фінансового моніторингу, бездоганної ділової репутації;

10) наявності реєстрації в державі (юрисдикції), внесеної до переліку держав (юрисдикцій), що не виконують чи неналежним чином виконують рекомендації міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та(або) кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, зареєстрованих у такій державі;

11) наявності реєстрації в державі, що здійснює збройну агресію проти України, та(або) кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, зареєстрованих у такій державі;

12) внесення до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції, та(або) які мають кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, включених до цього переліку;

13) застосування спеціальних економічних або інших обмежувальних заходів (санкцій) відповідно до Закону України “Про санкції” та(або) які мають кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, до яких застосовано такі санкції.

5. Суб'єкт господарювання, який був виключений із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у випадках, визначених пунктами 3 — 13 частини четвертої цієї статті та у разі усунення цих випадків, має право повторно набувати статусу суб'єкта брокерської діяльності не раніше ніж через три роки від дати виключення такого суб'єкта із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності в порядку, визначеному частиною першою цієї статті. В інших випадках суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності у порядку, визначеному цією статтею.

6. Суб'єкти господарювання, інформація про яких відсутня в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, не є 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 Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності протягом трьох днів з дати прийняття відповідного рішення та оприлюднюється на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

7. Внесення суб'єктом господарювання недостовірної або не в повному обсязі інформації, необхідної для подання декларації, зокрема, визначеної в частині другій цієї статті, тягне за собою накладення Фондом штрафу в

розмірі однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, який спрямовується згідно із законодавством.

Неінформування або невчасне інформування суб'єктом брокерської діяльності Фонду державного майна України про зміни в інформації, яка зазначається в декларації, зокрема, визначеної в частині другій цієї статті, тягне за собою накладення Фондом штрафу в розмірі п'ятиста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, який спрямовується згідно із законодавством.

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

1. Фонд державного майна України є держателем Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, а також визначає адміністратора Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у порядку ведення такого реєстру, встановленому Фондом державного майна України.

2. Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності містить публічну інформацію та інформацію, що зберігається та оприлюднюється з урахуванням вимог Закону України “Про захист персональних даних”. Публічна інформація Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності підлягає оприлюдненню на офіційному вебсайті Фонду державного майна України у форматі, що надає змогу здійснити оперативний та безкоштовний пошук необхідної інформації, вільний перегляд, копіювання та друк такої інформації.

На запити фізичних, юридичних осіб, об'єднань громадян без статусу юридичної особи Фонд державного майна України надає публічну інформацію з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у паперовій або електронній формі шляхом формування витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Витяг з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у паперовій формі надається Фондом державного майна України протягом п'яти робочих днів, в електронній — протягом двох.

Форма витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності затверджується Фондом державного майна України.

3. Розмір плати за видачу витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності становить 5 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому справляється зазначена плата, та спрямовується відповідно до вимог законодавства.

4. Витяг з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності надається Фондом державного майна України на підставі заяви у довільній формі, яка містить інформацію про: форму видачі витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності (електронна або паперова); заявника (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)); контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса). До заяви додається підтвердження внесення плати за видачу Витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

5. Фонд державного майна України відмовляє у наданні витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності якщо:

1) подана заява не містить повної інформації, визначеної частиною четвертою цієї статті;

2) відсутнє підтвердження внесення плати за витяг з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

3) інформація, що запитується, не є публічною та (або) надання такої інформації призведе до порушення Фондом державного майна України вимог Закону України "Про захист персональних даних".

Розділ III

ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СУБ'ЄКТА БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, БРОКЕРА З НЕРУХОМОСТІ, АГЕНТА З НЕРУХОМОСТІ ТА ЗАМОВНИКА БРОКЕРСЬКОЇ ПОСЛУГИ У СФЕРІ 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 нерухомість, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах та ознайомлюватися з документами, зокрема, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, та іншими документами та інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які необхідні для виконання договору;

3) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси фізичних

осіб та інтереси юридичних осіб в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань на території України та за її межами;

4) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань, а також до фізичних осіб із запитом на отримання інформації (у тому числі отримання копій документів), необхідної для виконання 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 договору;

7) рекламувати свою діяльність та здійснювати маркетинг об'єкта нерухомості, який є об'єктом договору;

8) 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 випадках, визначених Законом України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення";

9) додатково залучати агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості з метою виконання договору (у разі необхідності та якщо таке передбачено договором);

10) вимагати від брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості виконання своїх обов'язків та договору;

11) залучати до роботи необмежену кількість агентів з нерухомості шляхом прийняття їх до штату суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або залучення їх до роботи на підставі цивільно-правового договору, укладеного відповідно до законодавства;

12) вирішувати спори в 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 характеристик та вимог замовника щодо об'єкта нерухомості, визначених у договорі, огляд таких об'єктів (за потреби);
- 4) на вимогу замовника надавати звіт про виконання договору, якщо це передбачено договором;
- 5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану 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 договору та в 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 брокерської послуги у сфері нерухомості 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 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 Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;
- 13) виконувати вимоги законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

14) затвердити внутрішні документи, які визначають права, обов'язки та відповідальність агента з нерухомості.

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 нерухомість, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, та ознайомлюватися з документами, що підтверджують, зокрема, право власності на зазначену нерухомість, та іншими документами та інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які є необхідними для виконання договору;

2) демонструвати нерухомість, яка є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, потенційним покупцям (орендарям тощо) для огляду;

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 договору, та одержувати запитувану інформацію у строк, що не перевищує п'ять робочих днів від дати надходження відповідного запиту адресату;

5) розміщувати рекламні оголошення щодо купівлі-продажу, міни, оренди (найму) тощо нерухомості, що є об'єктом договору, а також здійснювати маркетингові дослідження ринку нерухомості;

6) 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 актів законодавства 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 договір 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 нерухомістю;

5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану в процесі своєї діяльності, 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 договору;

9) всіма можливими законними засобами сприяти замовнику в 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 Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

3. Права, обов'язки та відповідальність агента з нерухомості визначаються внутрішніми документами, затвердженими суб'єктом брокерської діяльності, в штаті якого він працює на підставі трудового договору, або з яким укладено цивільно-правовий договір. Агент з

нерухомості має право бути присутнім та надавати пояснення на засіданні кваліфікаційно-дисциплінарної комісії під час розгляду питання щодо його професійної діяльності, зобов'язаний виконувати рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, а також вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про зміни, що відбулися у агента з нерухомості, для забезпечення внесення Фондом державного майна України повної та достовірної інформації про агента з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів 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 виконання договору;
- 3) вимагати розірвання договору у разі його невиконання суб'єктом брокерської діяльності (брокером з нерухомості);
- 4) 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;
- 5) у присутності брокера з нерухомості (агента з нерухомості) оглядати нерухомість, що була ним відібрана для огляду під час виконання договору;
- 6) відмовитися від нерухомості, обраної брокером з нерухомості (агентом з нерухомості), у разі якщо така нерухомість не відповідає визначеним у договорі характеристикам або іншим вимогам замовника щодо об'єкта договору;
- 7) звертатися до Фонду державного майна України, кваліфікаційно-дисциплінарної комісії із запитом щодо діяльності суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості) та до саморегулювальної організації щодо діяльності агентів з нерухомості (членів такої організації);
- 8) отримувати інформацію з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, 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 згідно з договором, 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 договору;

3) відшкодовувати суб'єкту брокерської діяльності витрати, пов'язані із залученням фахівців з відповідних галузей знань під час проведення обстеження об'єктів нерухомості та підготовки відповідних документів, якщо це передбачено договором.

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

Розділ IV ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 18. Орган, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Органом, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, є Фонд державного майна України.

Стаття 19. Повноваження органу, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Фонд державного майна України:

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

2) забезпечує контроль за якістю професійної підготовки агентів та брокерів з нерухомості;

3) здійснює організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

4) видає свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційні сертифікати та здійснює реєстрацію агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

5) надає статус саморегулівних організацій та перевіряє здійснення ними засад саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, визначених цим Законом;

6) залучає саморегулівні організації та міжнародні організації до регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

7) забезпечує ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності в порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

8) вносить на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії питання щодо діяльності агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності за наявності відповідних скарг та у разі порушення ними норм цього Закону, інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості;

9) відмовляє у видачі свідоцтв агентів з нерухомості, кваліфікаційних сертифікатів та реєстрації агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у випадках, встановлених цим Законом;

10) здійснює камеральні перевірки саморегулівних організацій та перевірки їх навчальних центрів щодо дотримання ними вимог частини четвертої статті 20 цього Закону. За результатами перевірки приймає рішення про продовження або анулювання статусу саморегулівної організації;

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

12) забезпечує контроль за дотриманням навчальними центрами Загальних вимог до навчання;

13) виключає з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформацію про суб'єкта брокерської діяльності у випадках, встановлених цим Законом;

14) 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 з їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про порушення ними вимог цього Закону, інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики;

15) здійснює взаємодію із суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

16) зупиняє, анулює та поновлює дію свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційного сертифіката у випадках, передбачених цим Законом;

17) організаційно забезпечує професійну підготовку агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості;

18) здійснює контроль за дотриманням законодавства про рекламу у сфері нерухомості;

19) здійснює державний нагляд та контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

20) здійснює розгляд, перевірку декларації та реєстрацію суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

21) приймає рішення про відмову у наданні статусу саморегульованої організації у разі невідповідності саморегульованої організації критеріям, визначеним частиною четвертою статті 20 цього Закону;

22) видає Витяги з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

Розділ V

САМОВРЯДНЕ ПРОФЕСІЙНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 20. Саморегульівні організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та засади саморегулювання

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

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

Установчим документом саморегульівної організації є статут.

Функціонування саморегульівної організації здійснюється за рахунок самофінансування.

2. Засади самоврядного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості полягають 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 взаємодії між брокерами з нерухомості, агентами з нерухомості та Фондом державного майна України, іншими органами державної влади;

5) участі у розробленні кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості;

6) 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;

7) контролі агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості щодо дотримання ними кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості;

8) забезпеченні професійної підготовки агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

9) участі у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

10) сприянні наповненню бази даних інформацією про ціни на нерухомість, яка ведеться Фондом державного майна України;

11) здійсненні інших напрямів діяльності, необхідних для реалізації функцій самоврядного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

12) встановленні вимог здійснення професійної діяльності агентів з нерухомості.

3. Визнання статусу та порядок діяльності саморегулівних організацій здійснюється 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. Фонд державного майна України надає статус саморегулівної організації за умови відповідності організації 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) наявність поштової та електронної адреси, вебсайту, на якому розміщено у тому числі інформацію про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які є членами такої організації;

3) наявність навчального центру, який забезпечує професійну підготовку брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості з дотриманням Загальних вимог до навчання;

4) наявність правил саморегулювальної організації, якими встановлюються порядки:

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

подання апеляцій на рішення саморегулювальної організації;

розгляду скарг та відшкодування збитків замовникам.

5. Для визнання статусу саморегулювальної організації брокер з нерухомості або агент з нерухомості може бути заявлений лише в одній організації для підтвердження її кількісного складу.

З метою отримання статусу саморегулювальної організації до Фонду державного майна України подається заява, у якій зазначається інформація про відповідність організації критеріям, встановленим частиною четвертою цієї статті. Заява подається Фонду державного майна України в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

Форма заяви про отримання статусу саморегулювальної організації встановлюється Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України приймає рішення про надання статусу саморегулювальної організації протягом п'ятнадцяти робочих днів з дати надходження до Фонду державного майна України заяви про отримання статусу саморегулювальної організації.

З метою набуття членства в саморегулювальній організації брокер з нерухомості або агент з нерухомості подає такій організації відповідну заяву у довільній формі, яка має містити інформацію про: заявника (прізвище, ім'я, по батькові (за наявності)); контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса), згоду брокера з нерухомості про дотримання ним статуту та правил організації, а також вимог кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості.

6. Фонд державного майна України відмовляє у наданні статусу саморегулювальної організації у разі:

подання заяви про отримання статусу саморегулювальної організації, що не відповідає встановленій Фондом державного майна України формі;

відсутності в заяві про отримання статусу саморегульованої організації інформації, визначеної цим Законом;

невідповідності критеріям, визначеним частиною четвертою цієї статті.

Неприбуткові організації, що об'єднують брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, яким відмовлено у прийнятті заяви про отримання статусу саморегульованої організації з підстав, визначених цією статтею, мають право повторно подати заяву після усунення таких підстав.

7. Фонд державного майна України здійснює планові та позапланові камеральні перевірки саморегульованої організації у порядку, встановленому Законом України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності". Планова камеральна перевірка саморегульованої організації на відповідність такої організації критеріям, що визначені частиною четвертою цієї статті, та дотримання зобов'язань, визначених частиною другою статті 21 цього Закону, проводиться не рідше одного разу на п'ять років від дати надання статусу саморегульованої організації. За результатами перевірки Фонд державного майна України приймає рішення про продовження статусу саморегульованої організації або його анулювання.

Неприбуткова організація, що об'єднує брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, якій було анульовано статус саморегульованої організації, має право отримати такий статус у порядку, передбаченому цим Законом, але не раніше ніж через п'ять років від дати прийняття рішення про анулювання такого статусу.

Позапланові камеральні перевірки саморегульованої організації проводяться у разі надходження до Фонду державного майна України аргументованої скарги щодо неправомірної діяльності та (або) бездіяльності саморегульованої організації, на запити правоохоронних та контролюючих органів, за результатом перевірки навчального центру такої саморегульованої організації, недотримання саморегульованою організацією вимог пункту 6 частини другої статті 21 цього Закону. за рішенням суду,

Планова, позапланова камеральна перевірка, що здійснюється Фондом державного майна України, полягає у перевірці саморегульованої організації на відповідність такої організації критеріям, які визначені частиною четвертою цієї статті, та дотримання зобов'язань, визначених частиною другою статті 21 цього Закону, поданих саморегульованою організацією на запит Фонду державного майна України, без виїзду до такої організації.

8. Розмір плати за надання, продовження статусу саморегульованої організації становить 20 прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата, та спрямовується відповідно до вимог законодавства.

9. Саморегульовані організації повідомляють Фонд державного майна України про зміни у відомостях та документах, які подавалися згідно з

частиною четвертою цієї статті для отримання статусу саморегульованої організації, у п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін.

Стаття 21. Повноваження та обов'язки саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості

1. З метою здійснення саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості саморегульовані організації:

1) 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;

2) здійснюють контроль за дотриманням агентами з нерухомості, брокерами з нерухомості кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості, брокера з нерухомості під час їх діяльності;

3) забезпечують взаємодію з професійними організаціями, що провадять діяльність на суміжних ринках;

4) беруть участь у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

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

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

7) вживають заходи впливу до членів своєї організації у разі порушення ними статуту та правил організації, а також вимог здійснення професійної діяльності:

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

застосування фінансових або нефінансових санкцій;

позбавлення членства у разі неодноразових порушень статуту та правил організації, а також вимог здійснення професійної діяльності;

направлення до кваліфікаційно-дисциплінарної комісії пропозицій щодо розгляду питань, пов'язаних із професійною діяльністю агента з нерухомості, брокера з нерухомості, у разі виявлення саморегульованою організацією порушень такими агентом або брокером кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості;

8) здійснюють інші напрями діяльності, необхідні для реалізації функцій саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

2. Саморегульовані організації зобов'язані:

1) оприлюднювати актуальну інформацію про членів саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості на своєму 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 загальні вимоги до змісту навчальних програм, тривалості навчання та вимоги до тестування;

4) делегувати своїх членів до складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

5) розробити кодекс етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості, а також забезпечувати контроль за його дотриманням брокерами з нерухомості;

6) у порядку, встановленому Фондом державного майна України, протягом 15 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 статусу саморегульованої організації;

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

8) здійснювати інформаційне забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом оприлюднення інформації на власних та інших сторінках у мережі Інтернет тощо;

9) сприяти здійсненню досудового розслідування стосовно своїх членів шляхом надання документів, затребуваних органом досудового розслідування, суду тощо;

10) 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;

11) оприлюднювати інформацію, що характеризує ринок нерухомості (попит, пропозиція, ціни на нерухомість);

12) здійснювати взаємодію із суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості.

Розділ VI
ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

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

1. Суб'єкт брокерської діяльності на підставі договору та довіреності замовника має право проводити збір інформації, необхідної для укладення правочину щодо об'єкта договору, забезпечення його нотаріального посвідчення та (або) державної реєстрації, а також виконання такого правочину.

2. Суб'єкт брокерської діяльності одержує інформацію про нерухомість, що є об'єктом договору, його характеристики, а також відомості про власників такого об'єкта та інших осіб, що мають право на об'єкт, якщо інше не передбачено законодавством, від посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також інших посадових осіб протягом п'яти робочих днів від дати надходження адресату відповідного звернення.

3. Збір, надання та використання інформації, передбачені цим Законом, здійснюються з урахуванням вимог законів України “Про захист персональних даних”, “Про інформацію”, “Про доступ до публічної інформації” та “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

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 з 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 в порядку, визначеному законом.

Розділ VII

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА
З ПИТАНЬ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 24. Відповідальність суб'єкта брокерської діяльності, брокера з нерухомості, агента з нерухомості та замовника брокерської послуги 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 про брокерську діяльність у сфері нерухомості несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону.

2. Агент з нерухомості, брокер з нерухомості відповідають перед кваліфікаційно-дисциплінарною комісією за дотримання ними вимог цього Закону, кодексу етики та стандартів практики агента з нерухомості та брокера з нерухомості та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Стаття 25. 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 з дня, наступного за днем його офіційного опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

3. Фонду державного майна України:

у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом забезпечити розроблення та прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом, а також 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 здійснювати включення до зазначеного реєстру суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості в порядку, визначеному цим Законом.

4. Громадським організаціям, створеним відповідно до Закону України “Про громадські об'єднання”, які об'єднують фахівців з нерухомості (далі — громадські організації), протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом надати Фонду державного майна України переліки фізичних осіб, яким були видані кваліфікаційні сертифікати фахівця з нерухомості.

5. 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. Протягом півроку після набрання чинності цим Законом 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 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, є недійсними;

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 (запис в трудовій книжці або наявність трудового договору, цивільно-правового договору тощо). У разі надання послуг з купівлі-продажу та 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.

6. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Законі України “Про Фонд державного майна України” (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311):

абзац перший частини першої статті 1 після слів “оціночної діяльності” 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 брокерської діяльності у сфері нерухомості;

контроль за дотриманням єдності законодавчого та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

забезпечення контролю за якістю професійної підготовки агентів та брокерів з нерухомості;

здійснює державний нагляд та контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

видачу свідоцтв агентів з нерухомості, кваліфікаційних сертифікатів брокера з нерухомості та реєстрацію агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

видачу витягів з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

зупинення, анулювання та поновлення дії свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

відмову у видачі свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та реєстрації агента з нерухомості, брокера з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

виключення з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформації про суб'єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

надання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

перевірку додержання саморегульованими організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості засад саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

залучення саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, міжнародних організацій до регулювання 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 накладення дисциплінарних стягнень за наявності відповідних скарг на діяльність агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності та у разі порушення ними законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

перевірки навчальних центрів саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості відповідно до вимог Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

організаційне забезпечення професійної підготовки агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості;

камеральні перевірки саморегульованих організацій щодо дотримання ними вимог частини четвертої статті 20 Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

прийняття рішення про продовження або анулювання статусу саморегульованої організації у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

затвердження загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування);

контроль за дотриманням навчальними центрами загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), затверджених Фондом державного майна України;

отримання копій договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідних пояснень від суб'єктів брокерської діяльності (брокерів з нерухомості) щодо питань, пов'язаних з їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про

порушення ними вимог законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

взаємодію з суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

контроль за дотриманням законодавства про рекламу у сфері нерухомості;

розгляд, перевірку декларації та реєстрацію суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

прийняття рішення про відмову у наданні статусу саморегульованої організації у разі невідповідності саморегульованої організації критеріям, визначеним частиною четвертою статті 20 Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”.”;

2) у Законі України “Про рекламу” (Відомості Верховної Ради України, 1996, № 39, ст. 181):

доповнити статтею 25³ такого змісту:

“Стаття 25³. Реклама у сфері нерухомості

1. Рекламою у сфері нерухомості визнається реклама:

суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості та їх діяльності;

брокерської послуги у сфері нерухомості, яка надається суб'єктами брокерської діяльності згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

нерухомості, яка є об'єктами договору про надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

нерухомості — власності фізичної особи або суб'єктів господарювання.

2. Рекламодавцями у сфері нерухомості є виключно брокери з нерухомості та агенти з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також власники нерухомості або особи, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах.

Рекламодавці у сфері нерухомості розміщують рекламу у сфері нерухомості в 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. Розміщення реклами нерухомості на порталах нерухомості здійснюється рекламодавцями у сфері нерухомості із урахуванням таких особливостей:

інформація про нерухомість розміщується авторизованим користувачем такого порталу;

оголошення про розміщення інформації має містити відомості, які характеризують нерухомість, інформацію про особу, яка розміщує таке оголошення, а саме: щодо власників нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах, — прізвище, ім'я, контактні дані (номери телефонів); щодо брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, — номер та дату видачі кваліфікаційного сертифіката, номер та дату видачі свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), контактні номери телефонів осіб, які розміщують оголошення, та контактні номери телефонів власників нерухомості, якщо це передбачено договором, унікальний номер та дату, за якими здійснена реєстрація суб'єкта брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, від імені якого діють брокер з нерухомості та агент з нерухомості.

4. Недобросовісна реклама у сфері нерухомості забороняється. Недобросовісною рекламою у сфері нерухомості вважається:

1) реклама нерухомості особою, яка не є брокером з нерухомості, агентом з нерухомості згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”, або брокером з нерухомості, агентом з нерухомості, кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості якого зупинено, анульовано;

2) реклама нерухомості суб'єктом господарювання, що не набув статусу суб'єкта брокерської діяльності згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

3) реклама нерухомості не від власника такої нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах;

4) реклама нерухомості, у якій відсутня інформація про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які мають право розміщувати інформацію про нерухомість від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також інформація про такого суб'єкта;

5) інша реклама у сфері нерухомості, яка вважається недобросовісною рекламою відповідно до Закону України “Про рекламу”.”;

частину першу статті 26 доповнити абзацом такого змісту:

“Фонд державного майна України — щодо реклами у сфері нерухомості”;

3) частину шосту статті 2 Закону України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” (Відомості Верховної Ради України, 2007, № 29, ст. 389) після слів

“зайнятість населення” доповнити словами “додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості”;

4) 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, 2020 р., № 25, ст. 171):

підпункт “є” пункту 7 частини другої статті 6 викласти в такій редакції:
“є) суб’єкти брокерської діяльності”;

пункт 2 частини першої статті 10 викласти у такій редакції:

“2) суб’єктами брокерської діяльності під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості, зокрема, здійснення операцій з нерухомим майном, надання консультаційних послуг, підготовці та/або вчиненні правочинів щодо купівлі-продажу або надання в оренду нерухомого майна, якщо щомісячна сума орендної плати дорівнює або перевищує суму, визначену частиною першою статті 20 цього Закону”;

у пункті 3 частини першої статті 18 слова “суб’єктів господарювання, що надають посередницькі та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном” замінити словами “суб’єктів брокерської діяльності”.

**Голова
Верховної Ради України**

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 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 сьогодні на ринку брокерських послуг у сфері нерухомості, можуть бути врегульовані зазначеним законопроектом 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.

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@spfu.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



UnityBase.DocFlow

https://www.spfu.gov.ua/ua/doc/

spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/civil-consultations-electronic/17191.html

ПРО ФОНД

ДІЯЛЬНІСТЬ

ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА

ПРЕС-ЦЕНТР

Апарат Фонду

Регіональні відділення

Нормативна база

Регуляторні акти

Плани підготовки

Повідомлення про оприлюднення

Проекти

Звіти з відстеження

Відомості про регуляторну діяльність

Систематизація регуляторних актів

Заходи з відстеження

Очищення влади

Антикорупційна діяльність

Фінансові ресурси

Робота з персоналом

Історичні відомості

Первинна профспілкова організація Фонду

Внутрішній аудит

Колегія

Внутрішній контроль

Офіс сталих інвестицій

Зв'язки з інвесторами

Енергоефективність

Проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»

Повідомлення про оприлюднення проекту 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 проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проект) з метою його погодження із заінтересованими органами центральної виконавчої влади після доопрацювання.

Проект 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 розпорядженнями Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р, та доручення Кабінету Міністрів України від 03.07.2018 № 25618/1/1-16.

Основні проблемні питання, які існують на сьогодні на ринку брокерських послуг у сфері нерухомості, можуть бути врегульовані зазначеним законопроектом 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.

Зуваження та пропозиції до проекту 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@spfu.gov.ua.

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

Зуваження та пропозиції до проекту 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

Проект Закону

Порівняльна таблиця

Пояснювальна записка

Фінансово-економічні розрахунки

Аналіз регуляторного впливу

15:47

15.02.2023

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

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
Закон України «Про Фонд державного майна України» 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 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	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. 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; 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 брокерської діяльності у сфері нерухомості; контроль за дотриманням єдності законодавчого та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері



нерухомості;

забезпечення контролю за якістю професійної підготовки агентів та брокерів з нерухомості;

здійснює державний нагляд та контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

видачу свідоцтв агентів з нерухомості, кваліфікаційних сертифікатів брокера з нерухомості та реєстрацію агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

зупинення, анулювання та поновлення дії свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

відмову у видачі свідоцтва агента з нерухомості, кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та реєстрації агента з нерухомості, брокера з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

виключення з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформації про суб'єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

надання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

перевірку додержання саморегульованими організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості засад саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

залучення саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, міжнародних організацій до регулювання 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 накладення дисциплінарних стягнень за наявності відповідних скарг на діяльність агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності та у разі порушення ними законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

перевірки навчальних центрів саморегулівних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості відповідно до вимог Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

організаційне забезпечення професійної підготовки агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості;

камеральні перевірки саморегулівних організацій щодо дотримання ними вимог частини четвертої статті 20 Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

прийняття рішення про продовження або анулювання статусу саморегулівної організації у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

затвердження загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування);

контроль за дотриманням навчальними центрами загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання,

	організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), затверджених Фондом державного майна України; отримання копій договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідних пояснень від суб'єктів брокерської діяльності (брокерів з нерухомості) щодо питань, пов'язаних з їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про порушення ними вимог законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості; взаємодію з суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості; контроль за дотриманням законодавства про рекламу у сфері нерухомості; розгляд, перевірку декларації та реєстрацію суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності; прийняття рішення про відмову у наданні статусу саморегулювальної організації у разі невідповідності саморегулювальної організації критеріям, визначеним частиною четвертою статті 20 Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”.
Закон України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»	
Стаття 6. 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 інші фінансові установи; 2) оператори платіжних систем;	Стаття 6. 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 інші фінансові установи; 2) оператори платіжних систем;

3) товарні та інші біржі, що проводять фінансові операції з товарами; 4) професійні учасники фондового ринку (ринку цінних паперів), крім осіб, які провадять діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку; 5) оператори поштового зв'язку, які надають фінансові платіжні послуги та/або послуги поштового переказу, та/або послуги із здійснення валютних операцій; 6) філії або представництва іноземних суб'єктів господарської діяльності, що надають фінансові послуги на території України; 7) спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу (крім осіб, які надають послуги в рамках трудових правовідносин): а) суб'єкти аудиторської діяльності; б) бухгалтери, суб'єкти господарювання, що надають послуги з бухгалтерського обліку; в) суб'єкти господарювання, що здійснюють консультування з питань оподаткування; г) адвокатські бюро, адвокатські об'єднання та адвокати, які здійснюють адвокатську діяльність індивідуально; г) нотаріуси; д) суб'єкти господарювання, що надають юридичні послуги; е) особи, які надають послуги щодо створення, забезпечення діяльності або управління юридичними особами; є) суб'єкти господарювання, що надають посередницькі послуги та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном; ... Стаття 10. Особливості діяльності спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу 1. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується: 1) адвокатськими бюро, адвокатськими об'єднаннями та адвокатами, які здійснюють адвокатську діяльність індивідуально, нотаріусами, суб'єктами господарювання, що надають юридичні послуги, якщо вони беруть участь, діючи від імені та/або за дорученням клієнта, у будь-якій фінансовій операції та/або допомагають клієнту планувати чи здійснювати операцію щодо:	3) товарні та інші біржі, що проводять фінансові операції з товарами; 4) професійні учасники фондового ринку (ринку цінних паперів), крім осіб, які провадять діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку; 5) оператори поштового зв'язку, які надають фінансові платіжні послуги та/або послуги поштового переказу, та/або послуги із здійснення валютних операцій; 6) філії або представництва іноземних суб'єктів господарської діяльності, що надають фінансові послуги на території України; 7) спеціально визначені суб'єкти первинного фінансового моніторингу (крім осіб, які надають послуги в рамках трудових правовідносин): а) суб'єкти аудиторської діяльності; б) бухгалтери, суб'єкти господарювання, що надають послуги з бухгалтерського обліку; в) суб'єкти господарювання, що здійснюють консультування з питань оподаткування; г) адвокатські бюро, адвокатські об'єднання та адвокати, які здійснюють адвокатську діяльність індивідуально; г) нотаріуси; д) суб'єкти господарювання, що надають юридичні послуги; е) особи, які надають послуги щодо створення, забезпечення діяльності або управління юридичними особами; є) суб'єкти брокерської діяльності; ... Стаття 10. Особливості діяльності спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу 1. Виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу забезпечується: 1) адвокатськими бюро, адвокатськими об'єднаннями та адвокатами, які здійснюють адвокатську діяльність індивідуально, нотаріусами, суб'єктами господарювання, що надають юридичні послуги, якщо вони беруть участь, діючи від імені та/або за дорученням клієнта, у будь-якій фінансовій операції та/або допомагають клієнту планувати чи здійснювати операцію щодо: купівлі-продажу нерухомості або управління майном при
---	---

купівлі-продажу нерухомості або управління майном при фінансуванні будівництва житла;
 купівлі-продажу суб'єктів господарювання та корпоративних прав;
 управління коштами, цінними паперами або іншими активами клієнта;
 відкриття та/або управління банківським рахунком або рахунком у цінних паперах;

залучення коштів, необхідних для створення юридичних осіб та фондів, забезпечення їх діяльності або управління ними;

створення, забезпечення діяльності або управління юридичними особами, фондами, трастами або іншими подібними правовими утвореннями;

2) суб'єктами господарювання, які надають посередницькі та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном, при наданні посередницьких та/або консультаційних послуг, підготовці та/або вчиненні правочинів щодо купівлі-продажу або надання в оренду нерухомого майна, якщо щомісячна сума орендної плати дорівнює або перевищує суму, визначену частиною першою статті 20 цього Закону;

...

Стаття 18. Повноваження та обов'язки суб'єктів державного фінансового моніторингу

1. Державне регулювання і нагляд у сфері запобігання та протидії здійснюються щодо:

1) банків і філій іноземних банків; страховиків (перестраховиків), страхових (перестрахових) брокерів, кредитних спілок, ломбардів, інших фінансових установ, реєстрацію чи ліцензування яких здійснює Національний банк України; операторів поштового зв'язку, які надають фінансові платіжні послуги та/або послуги поштового переказу, та/або послуги із здійснення валютних операцій; операторів платіжних систем; філій або представництв іноземних суб'єктів господарської діяльності, які надають фінансові послуги на території України; інших юридичних осіб, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але надають окремі фінансові послуги, - Національним банком України;

2) товарних та інших бірж, що проводять фінансові операції з товарами; установ накопичувального пенсійного забезпечення;

фінансуванні будівництва житла;

купівлі-продажу суб'єктів господарювання та корпоративних прав;
 управління коштами, цінними паперами або іншими активами клієнта;

відкриття та/або управління банківським рахунком або рахунком у цінних паперах;

залучення коштів, необхідних для створення юридичних осіб та фондів, забезпечення їх діяльності або управління ними;

створення, забезпечення діяльності або управління юридичними особами, фондами, трастами або іншими подібними правовими утвореннями;

2) суб'єктами брокерської діяльності під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості, зокрема, здійснення операцій з нерухомим майном, надання консультаційних послуг, підготовці та/або вчиненні правочинів щодо купівлі-продажу або надання в оренду нерухомого майна, якщо щомісячна сума орендної плати дорівнює або перевищує суму, визначену частиною першою статті 20 цього Закону;

...

Стаття 18. Повноваження та обов'язки суб'єктів державного фінансового моніторингу

1. Державне регулювання і нагляд у сфері запобігання та протидії здійснюються щодо:

1) банків і філій іноземних банків; страховиків (перестраховиків), страхових (перестрахових) брокерів, кредитних спілок, ломбардів, інших фінансових установ, реєстрацію чи ліцензування яких здійснює Національний банк України; операторів поштового зв'язку, які надають фінансові платіжні послуги та/або послуги поштового переказу, та/або послуги із здійснення валютних операцій; операторів платіжних систем; філій або представництв іноземних суб'єктів господарської діяльності, які надають фінансові послуги на території України; інших юридичних осіб, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але надають окремі фінансові послуги, - Національним банком України;

2) товарних та інших бірж, що проводять фінансові операції з товарами; установ накопичувального пенсійного забезпечення; управителів фондів фінансування будівництва/фондів операцій з

управителів фондів фінансування будівництва/фондів операцій з нерухомістю; професійних учасників фондового ринку (крім банків), включаючи Центральний депозитарій цінних паперів, - Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;

3) суб'єктів аудиторської діяльності; бухгалтерів; суб'єктів господарювання, що надають послуги з бухгалтерського обліку; суб'єктів господарювання, що здійснюють консультування з питань оподаткування; *суб'єктів господарювання, що надають посередницькі та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном;* суб'єктів господарювання, які здійснюють торгівлю за готівку дорогоцінними металами і дорогоцінним камінням та виробами з них; суб'єктів господарювання, які проводять лотереї та/або азартні ігри; суб'єктів господарювання, які здійснюють торговельну діяльність культурними цінностями та/або надають посередницькі послуги в такій діяльності, - центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

нерухомістю; професійних учасників фондового ринку (крім банків), включаючи Центральний депозитарій цінних паперів, - Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;

3) суб'єктів аудиторської діяльності; бухгалтерів; суб'єктів господарювання, що надають послуги з бухгалтерського обліку; суб'єктів господарювання, що здійснюють консультування з питань оподаткування; **суб'єктів брокерської діяльності;** суб'єктів господарювання, які здійснюють торгівлю за готівку дорогоцінними металами і дорогоцінним камінням та виробами з них; суб'єктів господарювання, які проводять лотереї та/або азартні ігри; суб'єктів господарювання, які здійснюють торговельну діяльність культурними цінностями та/або надають посередницькі послуги в такій діяльності, - центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

Закон України «Про рекламу»

доповнено

Стаття 25³. Реклама у сфері нерухомості

Рекламою у сфері нерухомості визнається реклама:

суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості та їх діяльності;

брокерської послуги у сфері нерухомості, яка надається суб'єктами брокерської діяльності згідно із Законом України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»;

нерухомості, яка є об'єктами договору про надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

нерухомості — власності фізичної особи або суб'єктів господарювання.

2. Рекламодавцями у сфері нерухомості є виключно брокери з нерухомості та агенти з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також власники нерухомості або особи, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах.

Рекламодавці у сфері нерухомості розміщують рекламу у сфері нерухомості в 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. Розміщення реклами нерухомості на порталах нерухомості здійснюється рекламодавцями у сфері нерухомості із урахуванням таких особливостей:

інформація про нерухомість розміщується авторизованим користувачем такого порталу;

оголошення про розміщення інформації має містити відомості, які характеризують нерухомість, інформацію про особу, яка розміщує таке оголошення, а саме: щодо власників нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах, — прізвище, ім'я, контактні дані (номери телефонів); щодо брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, — номер та дату видачі кваліфікаційного сертифіката, номер та дату видачі свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), контактні номери телефонів осіб, які розміщують оголошення, та контактні номери телефонів власників нерухомості, якщо це передбачено договором, унікальний номер та дату, за якими здійснена реєстрація суб'єкта брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, від імені якого діють брокер з нерухомості та агент з нерухомості.

4. Недобросовісна реклама у сфері нерухомості забороняється. Недобросовісною рекламою у сфері нерухомості вважається:

	1) реклама нерухомості особою, яка не є брокером з нерухомості, агентом з нерухомості згідно із Законом України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості», або брокером з нерухомості, кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості якого зупинено, анульовано; 2) реклама нерухомості суб'єктом господарювання, що не набув статусу суб'єкта брокерської діяльності згідно із Законом України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості»; 3) реклама нерухомості не від власника такої нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах; 4) реклама нерухомості, у якій відсутня інформація про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які мають право розміщувати інформацію про нерухомість від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також інформація про такого суб'єкта. 5) інша реклама у сфері нерухомості, яка вважається недобросовісною рекламою відповідно до Закону України «Про рекламу».
Стаття 26. Контроль за дотриманням законодавства про рекламу 1. Контроль за дотриманням законодавства України про рекламу здійснюють у межах своїх повноважень: центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів - щодо захисту прав споживачів реклами; ... центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного нагляду та контролю за дотриманням законодавства про зайнятість населення, - щодо реклами про вакансії (прийом на роботу). доповнено	Стаття 26. Контроль за дотриманням законодавства про рекламу 1. Контроль за дотриманням законодавства України про рекламу здійснюють у межах своїх повноважень: центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного контролю за додержанням законодавства про захист прав споживачів - щодо захисту прав споживачів реклами; ... центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного нагляду та контролю за дотриманням законодавства про зайнятість населення, - щодо реклами про вакансії (прийом на роботу); Фонд державного майна України – щодо реклами у сфері нерухомості.

Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»

Стаття 2. Сфера дії цього Закону

Дія цього Закону поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності.

...

Заходи контролю здійснюються органами державного архітектурно-будівельного контролю (нагляду), державного нагляду та контролю за додержанням законодавства про працю та зайнятість населення, державного контролю за додержанням законодавства у сфері моніторингу, звітності та верифікації викидів парникових газів у встановленому цим Законом порядку з урахуванням особливостей, визначених законами у відповідних сферах та міжнародними договорами, зокрема державного нагляду (контролю) в галузі цивільної авіації - з урахуванням особливостей, встановлених Повітряним кодексом України, нормативно-правовими актами, прийнятими на його виконання (Авіаційними правилами України), та міжнародними договорами у сфері цивільної авіації.

Зазначені у частині четвертій цієї статті органи, що здійснюють державний нагляд (контроль) у встановленому цим Законом порядку з урахуванням особливостей, визначених законами у відповідних сферах та міжнародними договорами, зобов'язані забезпечити дотримання вимог статті 1, статті 3, частин першої, четвертої, шостої - восьмої, абзацу другого частини десятої, частин дванадцятої - чотирнадцятої статті 4, частини одинадцятої статті 4¹, частини третьої статті 6, частин першої - четвертої, шостої та десятої статті 7, статей 9, 10, 12, 19, 20, 21 цього Закону.

...

Стаття 2. Сфера дії цього Закону

Дія цього Закону поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності.

...

Заходи контролю здійснюються органами державного архітектурно-будівельного контролю (нагляду), державного нагляду та контролю за додержанням законодавства про працю та зайнятість населення, **додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості**, державного контролю за додержанням законодавства у сфері моніторингу, звітності та верифікації викидів парникових газів у встановленому цим Законом порядку з урахуванням особливостей, визначених законами у відповідних сферах та міжнародними договорами, зокрема державного нагляду (контролю) в галузі цивільної авіації - з урахуванням особливостей, встановлених Повітряним кодексом України, нормативно-правовими актами, прийнятими на його виконання (Авіаційними правилами України), та міжнародними договорами у сфері цивільної авіації.

Зазначені у частині четвертій цієї статті органи, що здійснюють державний нагляд (контроль) у встановленому цим Законом порядку з урахуванням особливостей, визначених законами у відповідних сферах та міжнародними договорами, зобов'язані забезпечити дотримання вимог статті 1, статті 3, частин першої, четвертої, шостої - восьмої, абзацу другого частини десятої, частин дванадцятої - чотирнадцятої статті 4, частини одинадцятої статті 4¹, частини третьої статті 6, частин першої - четвертої, шостої та десятої статті 7, статей 9, 10, 12, 19, 20, 21 цього Закону.

...

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

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

1. Мета

Проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Законопроект) розроблений з метою законодавчого врегулювання брокерської діяльності в Україні та підвищення рівня якості надання брокерських послуг у сфері нерухомості.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

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 дати укладення договору про надання послуги до дати укладення 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 нерухомості колишніми господарями тощо).

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 розумінням процесу надання/замовлення брокерських послуг як спеціалістів з нерухомості, так і споживачів 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). У зв'язку із відсутністю законодавчого регулювання цієї сфери навчання та отримання кваліфікаційного сертифіката є

об'єктом для здійснення брокерської діяльності в сфері нерухомості.



Фонд державного майна України
№10-58-4064 від 20.02.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 20.02.2023 13:32
3ED5083160DBCS59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

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.

Крім цього, за координації Державної служби фінансового моніторингу України та підтримки Координатора проєктів ОБСЄ в Україні на території України 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 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.

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.

Враховуючи зазначене, Планом заходів, розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.05.2021 № 435-р «Про затвердження Основних напрямів розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення в Україні на період до 2023 року та плану заходів щодо їх реалізації» та дорученням Першого віце-прем'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.

Також слід зауважити, що 8 липня 2022 року відбулась нарада з питання реалізації рекомендацій Висновку Європейської Комісії щодо заявки України на членство в ЄС у частині забезпечення відповідності національного законодавства щодо боротьби з відмиванням грошей стандартам Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (ФАТФ), яка відбулась під головуванням Віце-прем'єр-міністра з питань європейської та євроатлантичної інтеграції України О. Стефанішиної. На зазначеній нараді розглядались питання, зокрема, що стосувались законодавчого врегулювання брокерської діяльності в сфері

нерухомості та необхідності прийняття відповідного законопроекту.

Тому розробка та прийняття законопроекту має нагальний характер як один із кроків, необхідних для виконання умов вступу України до членства в ЄС.

Розроблення проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» забезпечувалось 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 Закону проекту).

3. Основні положення проекту акта

Основні проблемні питання, які існують на ринку брокерських послуг у сфері нерухомості, можуть бути врегульовані шляхом: встановлення законодавчих засад державного та громадського регулювання; встановлення норм, які визначатимуть відповідальність брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги; чіткого окреслення осіб, які мають право надавати брокерські послуги у сфері нерухомості; впровадження єдиної та уніфікованої законодавчої бази з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Основні положення Закону 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 Закону 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 Законопроєкту, 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 Законопроєктом полягатиме у реєструванні суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в Державному реєстрі. Також згідно з положеннями Законопроєкту державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості, та виключення суб'єктів брокерської діяльності з Державного реєстру у разі порушення суб'єктами брокерської діяльності або брокерами з нерухомості зазначеного законодавства.

Також слід відмітити, що Законопроєкт 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 вебсторінках в мережі Інтернет.

4. Правові аспекти

Розроблення законопроєкту передбачено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.05.2021 № 435-р «Про затвердження Основних напрямів розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення в Україні на період до 2023 року та плану заходів щодо їх реалізації», 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 віце-прем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

Законопроєкт розроблено також з метою реалізації Висновку Європейської Комісії щодо заявки України на членство в ЄС у частині забезпечення відповідності національного законодавства щодо боротьби з відмиванням грошей стандартам Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (ФАТФ).

Брокерська діяльність у сфері нерухомості на законодавчому рівні окремим спеціальним законом не регулюється. На сьогодні діяльність спеціалістів у сфері нерухомості здійснюється згідно з вимогами Господарського та Цивільного кодексів України.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

Законопроект також містить положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України. Фінансово-економічні розрахунки витрат бюджетних коштів та доходів до Державного бюджету України здійснені станом на 2023 рік (додаються).

6. Позиція заінтересованих сторін

Розроблення Законопроекту забезпечувалось Фондом на підставі рішень Робочої групи з підготовки Законопроекту, 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.

Законопроект відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, пройшов відповідні узгоджувальні процедури та вже подавався на розгляд Кабінету Міністрів України.

За результатом розгляду Законопроекту на засіданні Урядового комітету з питань економічної, фінансової політики, паливно-енергетичного комплексу, стратегічних галузей промисловості, розвитку громад і територій та інфраструктури Кабінету Міністрів України, яке відбулось 28.12.2021 (протокол № 7 від 28.12.2021), було прийнято рішення про необхідність додаткового узгодження Законопроекту із заінтересованими органами державної влади: Мінекономіки, Мінфіном та НАЗК.

За результатом проведення узгоджувальних нарад, які відбулись 21.07.2022 та 29.07.2022, а також наради під головуванням Віце-прем'єр-міністра з питань європейської та євроатлантичної інтеграції України О. Стефанішиної, яка відбулась 02.11.2022, доопрацьована редакція Законопроекту потребує повторного узгодження Мінфіном, Мінекономіки, Мінцифри, НАЗК та АМК.

7. Оцінка відповідності

Законопроект не містить положень, що:

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Законопроект має бути надісланий Урядовому офісу координації європейської та євроатлантичної інтеграції Секретаріату Кабінету Міністрів для проведення експертизи на відповідність зобов'язанням України у сфері європейської

інтеграції, у тому числі міжнародно-правовим, та праву Європейського Союзу (acquis EC).

8. Прогноз результатів

Реалізація Законопроекту зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості та громадян, які є споживачами (замовниками) брокерських послуг.

Заінтересована сторона	Вплив реалізації акта на заінтересовану сторону	Пояснення очікуваного впливу
Держава	Надходження до Державного бюджету України, зменшення тіньового провадження діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості.	Законопроект встановлює чіткі процедури провадження брокерської діяльності. Норми Законопроекту забезпечують регулювання та контроль за брокерською діяльністю з боку держави та громадських організацій.
Суб'єкти господарювання, що здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості	Наявність законодавчого підґрунтя для провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості; визначення єдиної нормативно-правової бази, яка визначає правила роботи 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.	Законопроект містить чіткі норми, які регламентують діяльність суб'єктів господарювання. Законопроект містить положення, що мають забезпечити розвиток ринку праці у 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 випадок вирішення спірних питань.	Законопроектом встановлюються норми, які упорядковують діяльність брокерів, забезпечують їх належну кваліфікацію. Норми Законопроекту унеможливають діяльність на ринку нерухомості

		недобросовісних та некваліфікованих брокерів. Законопроектом 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.
--	--	--

**Голова Фонду
державного майна України**

Рустем УМЄРОВ

« ____ » _____ 2023 року

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 16:28:37 17.02.2023

Назва файлу з підписом: 2 Фін розрахунки нові (3).doc (3).p7s.p7s
Розмір файлу з підписом: 234.1 КБ

Назва файлу без підпису: 2 Фін розрахунки нові (3).doc (3)
Розмір файлу без підпису: 198.0 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач - 1: Гладун Оксана Василівна

П.І.Б.: Гладун Оксана Василівна

Країна: Україна

РНОКПП: 2920812882

Організація (установа): Фонд державного майна України

Код ЄДРПОУ: 00032945

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 15:56:39 17.02.2023

Сертифікат виданий: Кваліфікований надавач ЕДП "Казначейство"

Серійний номер: 0B4D26

Тип носія особистого ключа: Захищений (ЗНКІ смарт-карта чи е.ключ Автор 337)

Серійний номер носія особистого ключа: Не визначено

Алгоритм підпису: ДСТУ-4145

Тип підпису: Кваліфікований

Тип контейнера: Підпис та дані в одному файлі (CAdES enveloped)

Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAdES-X Long)

Сертифікат: Кваліфікований

Підписувач - 2: Булгакова Світлана Алімівна

П.І.Б.: Булгакова Світлана Алімівна

Країна: Україна

РНОКПП: 2555902707

Організація (установа): ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

Код ЄДРПОУ: 00032945

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 16:19:56 17.02.2023

Сертифікат виданий: КНЕДП ІДД ДПС

Серійний номер: 26B2648ADD3032E1040000001A103000E87EA900

Тип носія особистого ключа: Незахищений

Алгоритм підпису: ДСТУ-4145

Тип підпису: Удосконалений

Тип контейнера: Підпис та дані в одному файлі (CAdES enveloped)

Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAdES-X Long)

Сертифікат: Кваліфікований



UB
Фонд державного майна України
№10-58-4064 від 20.02.2023
КЕП: Умеров Р. Е. 20.02.2023 13:32
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25