

# АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

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

### I. Визначення проблеми

За роки незалежності України на ринку нерухомості сформувався окремий вид господарської діяльності – ріелторська (брокерська) діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від моменту укладення договору про надання послуги до моменту укладання відповідного правочину з такою нерухомістю. Зазначені спеціалісти називають себе ріелторами (ріелторами). Слід відмітити, що застосування зазначеного терміну є невірним, оскільки «REALTOR®» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній Асоціації Ріелторів США. З огляду на зазначене в правовому полі України для окреслення професії та діяльності у сфері нерухомості та під час розроблення регуляторного акта застосовувалися терміни «брокер з нерухомості» та «брокерська діяльність у сфері нерухомості».

Загальною проблемою, що існує на ринку нерухомості є відсутність законодавчого регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості. Відсутність законодавчого регулювання призводить до того, що формування ринку нерухомості характеризується стихійністю. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості та 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 необхідності розроблення законодавства, що регулюватиме брокерську діяльність у сфері нерухомості, наголосила Державна служба фінансового моніторингу (далі – Держфінмоніторинг) за результатами проведеної Національної оцінки ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, та фінансуванню тероризму.

Результати проведеної Держфінмоніторингом секторальної якісно-скорингової 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 оприлюднений на веб-сайті Держфінмоніторингу.

Зазначений ризик підтверджений 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, що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року. З метою управління ризиком було запропоновано розробити та прийняти відповідний закон,

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

Під час проведення якісно-скорингової оцінки ризиків Держфінмоніторингом констатовано велику кількість кримінальних правопорушень, що вчинені на підприємствах, установах, організаціях, що здійснюють операції з нерухомим майном, та низький рівень відшкодування матеріальних збитків за вчиненими кримінальними правопорушеннями.

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, затвердженого 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.

За інформацією, наданою Держфінмоніторингом (лист від 14.08.2019 № 2941/350-04), згідно із Класифікацією видів економічної діяльності (КВЕД) в Україні налічується близько 10 тисяч суб'єктів господарювання, які працюють як агентства нерухомості. Відповідно до листа Державної служби статистики України від 09.08.2019 № 14.2.1-05/72-19 нараховується близько 30 тисяч підприємств, діяльність яких пов'язана з операціями з нерухомим майном. Зазначені суб'єкти господарювання підпадатимуть під дію регуляторного акта у разі його прийняття.

Однак за відсутності єдиного державного реєстру та державного органу, який забезпечував регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості, достеменною кількістю суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги в сфері нерухомості, визначити неможливо.

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 сертифікації фахівців з нерухомості (брокерів з нерухомості).

За даними, наданими зазначеними громадськими організаціями, було видано 1614 кваліфікаційних сертифікатів. Зазначені кваліфікаційні сертифікати видаються фізичним особам, які пройшли відповідне навчання. У разі прийняття регуляторного акта його дія буде розповсюджуватися на фізичних осіб, які отримали кваліфікаційний сертифікат. Однак достовірної інформації про суб'єктів господарювання, які надають послуги на ринку нерухомості, у Фонді державного майна України (далі – Фонд) відсутня, оскільки жоден орган державної влади не здійснює реєстрацію таких суб'єктів господарювання.

З огляду на наявність проблемних питань, які існують на ринку нерухомості, виключно громадського регулювання на сьогодні є недостатньо, оскільки громадське регулювання охоплює лише частину ріелторів (брокерів) – фізичних осіб, які входять до складу громадських організацій. Громадське регулювання не забезпечує належного захисту прав як споживачів брокерських

послуг, так і суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність на ринку нерухомого майна.

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 з підготовки Проєкту).

Дія Проєкту розповсюджується на:

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

## II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проєкту є:

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

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

облік суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність на ринку нерухомості шляхом створення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

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

створення системи захисту прав споживачів брокерських послуг у сфері нерухомості;

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

запровадження заходів дисциплінарних стягнень до брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства;

забезпечення інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

## III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 1. Визначення альтернативних способів

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

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Прийняття Проєкту	Проєкт забезпечить: 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. Неприйняття Проекту	Проблеми, які виникають на сьогодні під час надання брокерських послуг залишаться незмінними, якість надання брокерських послуг залишиться на невисокому рівні. Довіра суспільства до суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги, залишиться на низькому рівні. Відсутність належного регулювання з боку громадських організацій та держави, відсутність системи професійних стандартів залишить передумови існування на ринку нерухомості непрофесійних та недобросовісних брокерів.

## 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

### Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Визначення законодавчого підґрунтя для провадження брокерської діяльності, визначення прав та обов'язків учасників ринку нерухомості, визначення правових засад державного та громадського регулювання, що призведе до підвищення рівня якості надання брокерських послуг та сприятиме покращенню інвестиційного клімату в Україні. Запровадження державного реєстру, який забезпечить інформацією про брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які працюють на ринку нерухомості. Це надасть можливість державі вчасно реагувати на випадки порушення законодавства зазначеними особами. Зменшення кількості суб'єктів господарювання, які працюють на ринку нерухомості нелегально. Збільшення надходження податків від господарської діяльності. Крім цього, Проектом передбачаються положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України, шляхом сплати за отримання кваліфікаційного сертифіката.	Витрати на розроблення та ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності
2. Неприйняття Проекту	Існуючі проблеми на ринку нерухомості залишаться незмінними.	Відсутні

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Вид альтернативи	Опис альтернативи	Витрати
1. Прийняття Проекту	Встановлення професійних вимог до брокерів забезпечить	Витрати на оплату послуг суб'єктів господарювання

	підвищення рівня надання брокерських послуг; визначення прозорої зрозумілої процедури отримання брокерських послуг, унеможливить існування на ринку недобросовісних брокерів та агентів, що забезпечить захист інтересів громадян та збільшить довіру споживачів брокерських послуг.	відповідають якості наданих таких послуг
2. Неприйняття Проєкту	Якість надання послуг залишиться невисокою. Вірогідність існування на ринку нерухомості недобросовісних та непрофесійних брокерів та агентів залишиться високою.	Витрати на оплату послуг суб'єктів господарювання відповідають якості наданих таких послуг

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проєкту	<p>Прийняття Проєкту створить законодавче підґрунтя для провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості, забезпечить суб'єктів господарювання єдиною законодавчою базою та єдиною процедурою набуття права на зайняття брокерською діяльністю та доступом до державних реєстрів, які містять інформацію про нерухомість, що спростить та покращить роботу зазначених суб'єктів господарювання. Положення Проєкту забезпечать підвищення рівня довіри у громадян до брокерських послуг у сфері нерухомості.</p> <p>Проєктом передбачений простий механізм набуття права провадити брокерську діяльність в сфері нерухомості. Для цього необхідно здійснити реєстрацію як суб'єкта господарювання, мати у своєму складі брокера з нерухомості та зареєструватись в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Брокер з нерухомості, який є фізичною особою – підприємцем здійснює лише реєстрацію в зазначеному реєстрі.</p>	Витрати відсутні. Реєстрація в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності є безоплатною
2. Неприйняття Проєкту	Вигоди відсутні	Витрати відсутні

На сьогодні в Україні діють 4 всеукраїнські громадські організації, які об'єднують фахівців з нерухомого майна. Метою діяльності таких організацій є об'єднання фізичних осіб – фахівців з нерухомості та сертифікація. Зазначені організації забезпечують навчання та видачу відповідних кваліфікаційних сертифікатів.

Зазначені спеціалісти здебільшого працюють як фізичні особи – підприємці або у суб'єкта господарювання в штаті (на підставі трудового договору). Щодо суб'єктів господарювання, які надають брокерські (ріелторські) послуги, точні дані по всій Україні встановити неможливо, оскільки зазначений вид діяльності не підлягав загальному обліку та регулюванню.

За даними Держкомстату, станом на 2018 рік в Україні (дані оприлюднені 31.10.2019) нараховувалося близько 90 553 суб'єктів господарювання, діяльність яких пов'язана з операціями з нерухомим майном КВЕД 68 «Операції з нерухомим майном», у яких одним із видів діяльності є надання брокерських 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. Таким чином, достеменно встановити фактичну кількість суб'єктів господарювання, що надають брокерські послуги на ринку нерухомості, на сьогодні неможливо.

За інформацією Державної служби фінансового моніторингу, кількість суб'єктів господарювання, які надають послуги як агентства нерухомості КВЕД 68.31 «Агентства нерухомості», становить близько 10 000, а кількість підприємств, діяльність яких пов'язана з операціями з нерухомими майном, становить близько 30 000.

З огляду на зазначене розрахунок впливу на суб'єктів господарювання здійснювався з урахуванням інформації громадських організацій, діяльність яких пов'язана з наданням брокерських послуг на ринку нерухомості, щодо кількості суб'єктів господарювання у зазначеній сфері, а саме 30 000 суб'єктів господарювання, з відсотковим розподілом на мікро-, малі та середні.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1	119	900	28980	30 000
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,002	0,4	3	96,6	100

## 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 28,31 грн ((28,31х	Не передбачені

		60)/60)	
2	Інше: ** підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31 x 60)/60)	не передбачені
3	РАЗОМ (сума рядків: 1 + 2), гривень	56,62	-
4	Кількість суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	120	-
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 3 x рядок 4), гривень	6 794,4	-

\*відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» мінімальна заробітна плата у погодинному розмірі становить 28,31 грн.

\*\* Відповідно до проекту Закону суб'єкт господарювання з метою провадження брокерською діяльністю 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.

## ТЕСТ

### малого підприємництва (М-Тест)

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

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

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

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

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

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

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

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1	119	900	28980	30 000
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0,002	0,4	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, гривень	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31 х 60)/60)	Не передбачені
2	Інше: підготовка матеріалів та іншої інформації, необхідних для подання їх до Фонду з метою реєстрації в Державному реєстрі	60 хв, що становить 28,31 грн ((28,31 х 60)/60)	Не передбачені
3	РАЗОМ (рядок 1 + рядок 2) , гривень	56,62	Не передбачені
4	Кількість суб'єктів господарювання малого підприємництва, на яких буде поширено регулювання, одиниць	29880	-
5	Сумарні витрати суб'єктів господарювання малого підприємництва, на виконання регулювання (вартість регулювання) (рядок 4 х рядок 5), гривень	1 691 805,6	-

\* 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.



## 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.

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	4,71 (28,31x10/60)	1	1000	4718
2. Поточний контроль за суб'єктом господарювання, що перебуває у сфері регулювання, у тому числі:					
камеральні - видача кваліфікаційних сертифікатів;	120	56,62 (28,31x120/60)	1	1000	56620
- реєстрація в Державному реєстрі	120	56,62 (28,31x120/60)	1	30	1 699
вийзні	-	-	-	-	-
3. Підготовка, затвердження та опрацювання одного окремого акта про порушення вимог регулювання: - включення/виключення із Державного реєстру	120	56,62 (28,31x120/60)	1	30	1 699
4. Реалізація одного окремого рішення щодо порушення вимог регулювання: - внесення змін до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	60	28,31  (28,31 x60/60= 28,31)	1	500	12 655
5. Оскарження одного окремого рішення суб'єктами господарювання	120	56,62 (28,31x120/60)	1	3	169,86
6. Підготовка звітності за результатами регулювання	60	28,31	4	500	56 620

7. Інші адміністративні процедури (уточнити): - видача довідок (витягів) з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	60	28,31  (28,31 x60/60= 25,13)	1	500	14 155
Разом за рік	X	X	X	X	148 335,86
Сумарно за п'ять років	X	X	X	X	Не передбачені

Порядковий номер	Назва державного 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	148 335,86	Не передбачені

#### 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	1 691 805,6	Витрати відсутні
3	Сумарні витрати малого підприємництва на виконання запланованого регулювання	1 691 805,6	Витрати відсутні
4	Бюджетні витрати на адміністрування регулювання суб'єктів малого підприємництва	148 335,86	Не передбачені
5	Сумарні витрати на виконання запланованого регулювання	1 840 141,46	Не передбачені

#### 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.

#### 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
1. Прийняття Проекту	4	Забезпечується досягнення цілей
2. Неприйняття Проекту	1	Поставлені цілі не будуть досягнуті, проблеми не будуть усунені.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	Відсутні	У разі залишення без змін існуючої на даний момент ситуації проблеми продовжать своє існування.
Прийняття нормативно-правового акта	Прийняття Проекту визначить правові засади здійснення брокерської діяльності, забезпечить фахівців з нерухомого майна єдиною процедурою професійного розвитку. Положення Проекту покликані забезпечити захист прав фахівців з нерухомого майна, створити цивілізовані умови для їх роботи; створить законодавче підґрунтя для взаємодії з державними, комунальними установами та іншими учасниками ринку нерухомості. Поєднання громадського та державного регулювання забезпечить прозорість ринку нерухомості, підвищить рівень безпеки на ринку нерухомості, сприятиме встановленню цивілізованих відносин між усіма учасниками ринку нерухомості, і, як наслідок, сприятиме покращенню інвестиційного клімату в Україні.	Відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

#### 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 встановлення норм, відповідно до яких:

визначаються законодавчо-правові підстави провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості;

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 фахівців з нерухомості та підвищення їх кваліфікаційного рівня;

визначаються права, обов'язки та відповідальність як спеціалістів з надання брокерських послуг, так і споживачів таких послуг;

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 суб'єктів господарювання, брокерів з нерухомості у разі порушення ними законодавства;

забезпечення інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

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

2) направити Проєкт до Міністерства юстиції України з метою проведення юридичної експертизи.

Дії суб'єктів господарювання:

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

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 проваджувати 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.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Строк дії Проєкту необмежений у часі.

### **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

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

розмір надходжень до Державного бюджету України;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти брокерської діяльності, брокери з нерухомості та агенти з нерухомості);

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

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

кількість брокерів з нерухомості, які підтвердили свою кваліфікацію.

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

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

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

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

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

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

**Голова  
Фонду державного  
майна України**

**Дмитро СЕННИЧЕНКО**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 року