

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері
нерухомості»

1. Резюме

Проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проект) розроблений з метою законодавчого врегулювання брокерської діяльності в Україні та підвищення рівня якості надання брокерських послуг у сфері нерухомості. Розроблення проекту передбачено пунктом 84 Плану заходів на 2017 – 2019 роки з реалізації Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р (далі – План заходів), та дорученням Першого віцепрем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

2. Проблема, яка потребує розв'язання

За роки незалежності України сформувався окремий вид господарської діяльності – ріелторська (брокерська) діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від моменту укладення договору про надання послуги до моменту укладання відповідного правочину з такою нерухомістю. Діяльність спеціалістів у такій сфері має на меті забезпечення безпеки операції, захист від шахраїв і аферистів. Фактично основними складовими послуги, що надаються суб'єктами господарювання в цій галузі, є:

- вивчення попиту і пропозицій на ринку нерухомості;
- підбір та пропонування варіантів нерухомості для продажу, покупки або здачі в оренду;
- консультування клієнтів з питань, що стосуються характеристик об'єктів нерухомості і ступеня відповідності їх певним вимогам;
- підготовка документів для оформлення операцій з нерухомістю;
- попередження покупця про права третіх осіб на об'єкт нерухомості;
- своєчасне отримання платіжних документів після оформлення угод;
- контроль за виконанням умов договору між покупцем та продавцем нерухомості (своєчасність виписки, звільнення колишніми господарями тощо).

На сьогодні спеціалісти, що названі вище, називають себе ріелторами (ріелторами), що є невірним, оскільки «REALTOR®» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній Асоціації Ріелторів США. З огляду на зазначене в правовому полі України для окреслення професії та діяльності у сфері нерухомості слід застосовувати термін «брокер з нерухомості» та «брокерська діяльність у сфері нерухомості».

Діяльність суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги на ринку нерухомості, законодавчо не регулюється. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, законодавчо не визначена відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Різноманітність учасників ринку нерухомості зумовлює потребу у їх

класифікації та визначенні функцій, що забезпечить як спеціалістів з нерухомості, так і споживачів брокерських послуг розумінням процесу надання/замовлення брокерських послуг. На сьогодні сфера брокерської діяльності регулюється на засадах громадського регулювання, яке забезпечується громадськими організаціями, які отримали відповідний статус відповідно до вимог Закону України «Про громадські об'єднання». Громадське регулювання здійснюється шляхом навчання та видачі кваліфікаційних сертифікатів фахівця з нерухомості (брокера з нерухомості).

На сьогодні відсутні будь-які законодавчі аспекти, які б надавали важелі контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання. Це створює підґрунтя для стихійності надання послуг, невдоволення якістю надання брокерських послуг, відсутності довіри з боку замовників послуги до діяльності зазначених суб'єктів господарювання. Відсутність належного контролю у сфері брокерської діяльності призвела до появи так званих «сірих» ріелторів, що діють нелегально, та присутності на ринку «чорних» маклерів, головним завданням яких є не надання брокерських послуг, а шахрайство.

Слід зазначити, що за координації Державної служби фінансового моніторингу України та підтримки Координатора проєктів ОБСЄ в Україні в Україні була проведена національна оцінка ризиків системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом та фінансуванню тероризму, за результатом якої виявлено ризик відсутності правового регулювання діяльності деяких представників спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, а саме суб'єктів підприємницької діяльності, які надають брокерські (ріелторські) послуги у сфері нерухомості. З метою управління зазначеним ризиком було запропоновано розробити та прийняти відповідний закон, запровадити ліцензування брокерської (ріелторської) діяльності та визначити правовий статус учасників ринку нерухомості, а також запровадити відповідальність брокерів з нерухомості.

Наявність вказаного ризику в Україні підтверджено під час проведення 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL), що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року.

Все це негативно впливає як на рівень захисту прав та законних інтересів споживачів брокерських (ріелторських) послуг, так і в цілому на інвестиційний клімат в Україні та на ринок нерухомості.

З огляду на наявність проблемних питань, які існують на ринку нерухомості, виключно громадського регулювання на сьогодні є недостатньо. З метою розв'язання зазначених проблем доцільно прийняти законодавчий акт, який запровадить правові підстави для діяльності суб'єктів господарювання на ринку нерухомості, визначить відповідальність та права учасників ринку нерухомості та забезпечить захист інтересів замовників брокерської послуги у сфері нерухомості.

З огляду на зазначене Планом заходів та дорученням Першого віцепрем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18 передбачено

розроблення відповідного законопроекту, який забезпечить законодавче врегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Розроблення проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» (далі – Проект) забезпечувалась Фондом державного майна України (далі – Фонд) на підставі рішень робочої групи, склад якої затверджено наказом Фонду від 03.08.2018 № 1038 «Про утворення робочої групи з розроблення проекту Закону України «Про ріелторську діяльність» (далі – Робоча група з підготовки Проекту).

3. Суть проекту акта

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

Основні положення Проекту передбачають, що:

провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості може виключно суб'єкт брокерської діяльності. З метою набуття такого статусу суб'єкт господарювання має відповідати трьом основним критеріям: мати в штаті хоча б одного брокера з нерухомості або здійснювати діяльність як фізична особа – підприємець та бути включеним до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності (далі – Державний реєстр);

учасниками ринку нерухомості є: суб'єкт брокерської діяльності – суб'єкт господарювання, брокер з нерухомості, агент з нерухомості, замовники брокерської послуги у сфері нерухомості;

регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості згідно із положеннями Проекту здійснюється переважно шляхом громадського регулювання, яке забезпечується саморегульвними 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 саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

Фонд є органом державної влади, що здійснюватиме державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості та забезпечуватиме ведення Державного реєстру;

необхідним є проходження короткострокового навчання фізичною особою, яка планує працювати агентом з нерухомості, та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості шляхом складання кваліфікаційного іспиту (кожні три роки);

за порушення брокером з нерухомості та (або) суб'єктом брокерської діяльності законодавства з питань брокерської діяльності до зазначених учасників ринку нерухомості можуть бути застосовані відповідні дисциплінарні стягнення,

зокрема: зупинення дії кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, позачергове підтвердження кваліфікації, проходження навчання та виключення суб'єкта господарювання з Державного реєстру.

Слід звернути увагу, що входження на ринок нерухомості, згідно із нормами Проєкту, є простим: для агента з нерухомості – це проходження короткострокових курсів, для брокера з нерухомості – складення кваліфікаційного іспиту, а для суб'єкта брокерської діяльності – включення до Державного реєстру.

Державне регулювання брокерської діяльності згідно із Проєктом полягатиме у реєструванні суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в Державному реєстрі. Також згідно із положеннями законопроекту державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом державного майна України шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та виключенні суб'єктів брокерської діяльності із Державного реєстру у разі порушення суб'єктами брокерської діяльності або брокерами з нерухомості зазначеного законодавства.

Також слід відмітити, що законопроект містить положення, які визначають правові засади для взаємодії брокерів з нерухомості (ріелторів) із суб'єктами господарювання, які спеціалізуються на розміщенні в мережі Інтернет інформації про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості. Зазначені положення забезпечать чистоту та прозорість оголошень про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості, які містяться на веб-сторінках в мережі Інтернет.

4. Вплив на бюджет

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

Проєкт також містить положення, які забезпечать надходження до Державного бюджету України. Фінансово-економічні розрахунки витрат бюджетних коштів та доходів до Державного бюджету України додаються.

5. Позиція заінтересованих сторін

Фондом забезпечено проведення консультацій із заінтересованими сторонами шляхом оприлюднення Проєкту на веб-сайті Фонду відповідно до вимог Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996. Проєкт підлягав розміщенню на веб-сайті Фонду двічі – оприлюднювалась редакція Проєкту до та після врахування пропозицій та зауважень, що надійшли від заінтересованих органів державної влади.

За період оприлюднення, яке тривало протягом місяця, пропозиції та зауваження від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань до Проєкту не надходили.

Розроблення Проєкту забезпечувалось Фондом на підставі рішень Робочої групи з підготовки Проєкту, до складу якої увійшли представники найбільших громадських організацій, зокрема: ФІАБСІ – Україна, Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, Спілки фахівців з нерухомого майна України,

Професійної асоціації ріелторів та сертифікованих аналітиків, а також представники органів державної влади – Мінекономіки, Держфінмоніторингу, АМКУ.

6. Прогноз впливу

Реалізація положень, передбачених Проектом, впливатиме на розвиток ринку нерухомості в Україні, зачіпає інтереси держави, суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги у сфері нерухомості та громадян, які є споживачами брокерських послуг.

7. Позиція заінтересованих органів

Проект відповідно до вимог Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, був направлений на погодження до Мінекономіки, Мінфіну, Держфінмоніторингу, АМКУ та ДРС. Держфінмоніторинг погодив Проект без зауважень. Мінекономіки, Мінфін, Держфінмоніторинг, АМКУ та ДРС надали свої зауваження, які були розглянуті.

05.12.2019 Фонд забезпечив засідання Робочої групи, на якому були розглянуті та обговорені зауваження та пропозиції до Проекту, що надійшли від заінтересованих органів державної влади. За результатом обговорення Проект був доопрацьований Фондом та надісланий до Мінекономіки, Мінфіну, Держфінмоніторингу, АМКУ та ДРС з метою його повторного опрацювання та погодження.

8. Підстава розроблення проекту акта

Пункти 84, 85 Плану заходів на 2017 – 2019 роки з реалізації Стратегії розвитку системи запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення на період до 2020 року, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.08.2017 № 601-р, та доручення Першого віцепрем'єр-міністра України С. Кубіва від 03.07.2018 № 25618/1/1-18.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

«___» _____ 2020 року