



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а,
м. Київ, 01001, Україна
6 Khreshchatyk street, office 5a,
Kyiv, 01001, Ukraine

№ 19/3 «01» листопада 2020 року

**Голові Верховної
Ради України**

Разумкову Д.О.

Шановний Дмитре Олександровичу!

Комітет з питань економічного розвитку є Головним комітетом по розгляду проекту Закону **р.№3618** від 09.06.2020 «Про ріелтерську діяльність в Україні» (далі за текстом – законопроект), поданий суб'єктом законодавчої ініціативи- групою народних депутатів України депутатів.

Метою цього законопроекту є запровадження єдиної державної політики у сфері регулювання ріелтерської діяльності в Україні, захисту прав і інтересів фахівців у сфері ріелтерської діяльності, суб'єктів ріелтерської діяльності та споживачів ріелтерських послуг.

Нотаріальна палата України відповідно до статті 16 Закону України «Про нотаріат» провела правову експертизу законопроекту, як такого, що суттєво втручається в процедури вчинення нотаріальних дій щодо відчуження та передачі в оренду об'єктів нерухомості, та з урахуванням аналізу невдалих державних реформ, створення джерел та передумов для рейдерства, і вважає за необхідне висловити свої пропозиції та зауваження щодо обґрунтованості внесення запропонованих цим проектом Закону змін.

Головними новелами законопроекту, поряд із державним регулюванням ріелтерської діяльності, є:

- закріплення права на надання послуг на ринку операцій з нерухомістю (відчуження та або передача в найм (оренда)) лише суб'єкту ріелтерської діяльності ;
- створення нового сервісу– Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини), яка буде відкритою і доступною в он-лайн;
- обов'язковість внесення ріелтером до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини) за договорами та присвоєння кожному договору унікального номера (*незарєєстровані в базі договори будуть вважатися незаконними*).

- формування та реєстрація ріелтером інформаційного паспорта об'єкта нерухомості;
- право відчуження та/або передача в найм (оренду) фізичною особою об'єкта нерухомого майна лише за умови внесення до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини), та формування та реєстрації інформаційного паспорта об'єкта нерухомості;
- право посвідчення нотаріусом правочину, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою, за умови формування та отримання з Єдиної інформаційної бази даних витягу із зареєстрованого інформаційного паспорта об'єкта нерухомості;
- внесення змін до Цивільного кодексу України доповнення частини першої статті 638 нормою, згідно з якою істотною умовою правочину, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою, є індивідуальний реєстраційний номер інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних (*п. 6 частини 2 Розділу VII Прикінцеві та перехідні положення Закону*

НПУ не підтримує внесення вказаних норм до законопроекту з огляду на наступне.

1. Щодо обмеження права власників нерухомого майна самотійно розпоряджатися належними їм об'єктами нерухомого майна, без обов'язкової участі посередника-ріелтора.

По- перше, відповідно до статті 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Згідно з нормами статей 316-319 Цивільного кодексу України, власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном; власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд; власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Частиною першою статті 627 Цивільного Кодексу України визначено, що відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Таким чином, закріплення на законодавчому рівні обов'язковості здійснення операцій з нерухомістю **виключно через ріелтерів**, є порушенням Конституції та основного акта цивільного законодавства України - Цивільного кодексу України, оскільки обмежуються права власності особи та погіршується її становище.

По-друге, ринок нерухомості в Україні - це вільний ринок, тому будь-яка фізична особа, яка запланувала придбати та/або продати нерухоме майно повинна мати право вибору: звертатися за посередницькими послугами до ріелтера чи самотійно вирішувати усі питання, пов'язані із розпорядженням своєю власністю.

Запровадження монополії ріелторських послуг на ринку нерухомості та відсутність альтернативи фактично позбавить власників їх невід'ємного права здійснювати відчуження або передачу в найм (оренду) належного їм нерухомого майна.

Слід також розуміти, що договір на розпорядження майном є двостороннім. А отже, ріелтор обов'язково має бути як у продавця, так і в покупця (орендодавця/орендаря,

наймодавця/наймача і т.д.). Тому, без ріелтора не можна буде не тільки продати (передати в оренду) нерухомість, але й купити її (орендувати).

При цьому, хочемо акцентувати увагу на тому, що для того, щоб купити чи продати (орендувати) нерухомість у невеликих містах чи районних центрах посередники на ринку нерухомості взагалі не потрібні.

У пояснювальній записці до законопроекту вказується, що на сьогодні в Україні надання ріелтерських послуг забезпечується у 90% всіх договорів купівлі-продажу, оренди об'єктів нерухомості.

Дана інформація підлягає **спростуванню**, оскільки:

- абсолютна більшість ріелтерських компаній зосереджені в місті Києві та обласних центрах;

- у невеликих містах та районних центрах, а також у сільській місцевості, у зв'язку з нижчою вартістю нерухомості, тіснішою комунікацією між людьми, низькою спроможністю населення до оплати ріелтерських послуг, ріелтери не організовують свою діяльність. Їх участь спостерігається у поодиноких операціях з нерухомістю;

- значна кількість новобудов на ринку нерухомості продається безпосередньо забудовниками без участі ріелтерів;

- офіційна статистика операцій з нерухомістю із залученням ріелтерів в Україні не ведеться;

- за спостереженнями така цифра в окремих адміністративно-територіальних одиницях може сягати - максимум 20% та 0% - у сільській місцевості (для з'ясування більш достовірної інформації є доцільним звернутися до державної податкової служби);

- оренда пайових земельних ділянок взагалі забезпечується без супроводу ріелтерів.

Варто вказати, що запропонована проектом монополія ріелторських послуг на ринку нерухомості безумовно порушує антимонопольне законодавство і обов'язково призведе до зловживання ріелтерами своїм становищем, яке проявиться утворенні корупційних схем, встановленні монопольних цін (тарифів) на свої послуги (*оцінити вартість ріелтерів на ринку буде складно. Наприклад сьогодні, комісійні ріелтора у м. Києві складають 5-6% від оціночної вартості об'єкта, тоді як у невеликих містах вона не досягає 2-3%*), у нав'язуванні відповідних умов договору та/ або додаткових умов, які не потрібні фізичній особі та не стосуються предмета договору, у збільшенні витрат за здійснення операцій з нерухомістю (*у законопроекті відсутні умови щодо тарифікації ріелторських послуг*).

По-третє, частиною 3 статті 34 проекту передбачається створення нового сервісу - Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини) у якій буде міститись інформація про власника, тип об'єкта, реєстраційний/ кадастровий номер, адресу, правовстановлюючі документи, наявність виконавчих проваджень, борги з платежів, забудовника, інша технічна та цінова інформація про об'єкти.

Така інформаційна база буде відкритою і доступною в он-лайн.

Вносити таку інформацію до Єдиної інформаційної бази даних має право тільки ріелтер або брокер за договорами, кожному з яких присвоюється унікальний номер.

Незареєстровані в базі договори будуть вважатися незаконними.

Таким чином, обов'язкова вимога створення нового майданчика у вигляді «сайту об'єктів нерухомості», які реалізуються є не що інше, як монополізація ріелторських послуг та безпідставне і необґрунтоване фінансове навантаження на громадян.

По-четверте, істотною умовою правочину, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною

особою, визначається **індивідуальним реєстраційним номером інформаційного паспорта об'єкта нерухомості** в Єдиній інформаційній базі даних.

Нотаріус **зобов'язаний** посвідчувати правочин, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою, виключно за умови формування та отримання з Єдиної інформаційної бази даних витягу із зареєстрованого інформаційного паспорта об'єкта нерухомості.

Це означає, що власник квартири, земельної ділянки або будинку, не зможе звернутися до нотаріуса і укласти угоду щодо відчуження свого майна або передачі його в оренду **без звернення до ріелтера**, оскільки відчуження, реалізація та/або передача в найм (оренду) фізичною особою об'єкта нерухомого майна, його частини на умовах, коли новим власником, користувачем нерухомого майна та/або речових прав на нього стає інша фізична особа або юридична особа здійснюється за умови внесення до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини).

Таким чином, вимога щодо внесення до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини) та формування та реєстрації інформаційного паспорта об'єкта нерухомості для здійснення операції відчуження, реалізація та/або передача в найм (оренду) фізичною особою об'єкта нерухомого майна, його частини, істотно **обмежує права** права власників самостійно розпоряджатися своїм нерухомим майном.

Законопроектом пропонуються зміни до частини першої статті 638 Цивільного кодексу України і визначення **індивідуального реєстраційного номера інформаційного паспорта об'єкта нерухомості** в Єдиній інформаційній базі даних у сфері ріелтерської діяльності відповідно до Закону України «Про ріелтерську діяльність в Україні **істотною умовою договору**, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою.

При цьому, розробники законопроекту не розрізняють між собою поняття «**істотна умова договору**» та «**обов'язкова інформація, яка зазначається у договорі/реквізит**».

Визначаючи індивідуальний реєстраційний номер інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних, як істотну умову договору, автори не зважають, що це може бути лише обов'язкова інформація/реквізит, і правові наслідки відсутності в договорі істотної умови та певної інформації/реквізиту суттєво різняться.

Норма статті 638 Цивільного кодексу України встановлює, що договір вважається укладеним тільки тоді, коли між сторонами в потрібній для відповідних випадків формі досягнуто згоди зі всіх істотних його умов.

Слід вказати, що істотними взагалі вважаються умови, які необхідні і достатні для укладення договору. Це означає, що за відсутності хоча б однієї з таких умов договір не може вважатися укладеним.

Перелік істотних умов, визначений Цивільним кодексом України, є чіткий та достатній для того, щоб договір купівлі-продажу, оренди тощо відбувся.

Що стосується **індивідуального реєстраційного номера інформаційного паспорта об'єкта нерухомості** в Єдиній інформаційній базі даних, то необхідність його присвоєння пов'язана **виключно з рекламою** об'єкта нерухомості, а отже не може бути істотною умовою договору та обов'язком для власника.

Вважаємо також за необхідне звернути увагу, що наведена редакція норм законопроекту не містить виключень для операцій з довічного утримання, міни, іпотеки, оренди пайової землі, для індивідуальних продажів, для дрібних договорів тощо), тобто **вимога обов'язкового залучення ріелтера вимагається навіть до тих операцій, суть яких не потребує залучення додаткових посередників.**

Так, якщо члени сім'ї виявлять бажання здійснити обмін належної їх нерухомості (наприклад, батько виявить бажання поміняти свою велику квартиру на квартиру меншої площі, що належить його доньці, бо остання створила свою власну сім'ю), то такий обмін не можливий без залучення ріелтера.

Аналогічна ситуація, коли операція з нерухомим майном буде здійснюватися між друзями, знайомими, сусідами, далекими родичами тощо.

Крім того, очікуваним результатом прийняття такого Проекту закону буде те, що ринок нерухомості «підє в підпілля» та майже всі відчуження будуть оформлюватися шляхом укладання договору дарування, а не договору купівлі-продажу, тобто, шляхом укладення удаваного правочину, що призведе до порушення законодавства, ризиків втрати нерухомості та шахрайства, збитків для бюджету України у зв'язку з несплатою сторонами необхідних платежів, наприклад, збору на обов'язкове соціальне страхування з операцій продажу об'єктів нерухомого майна.

ВИСНОВКИ

Не може обмежуватися право власника вільно розпоряджатися своєю нерухомістю шляхом встановлення обов'язкової умови для його реалізації: - платного внесення до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини) та формування та реєстрації інформаційного паспорта об'єкта нерухомості.

Індивідуальний реєстраційний номер інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних не може бути істотною умовою договору, оскільки не відповідає ознакам істотної умови договору, та щодо нього не передбачається досягнення сторонами згоди.

Вчинення нотаріальних дій регулюється іншим спеціальним законом: Законом України «Про нотаріат», що виключає можливість врегулювання питання вчинення нотаріальних дій нотаріусами України у іншому законодавчому акті.

Створення дублюючих та вже існуючих інструментів (інформаційний паспорт - технічний паспорт, ДРРП - Єдина інформаційна система бази даних відомостей стосовно об'єктів нерухомості і т.інш.) спрямоване на безпідставне фінансове навантаження на громадян та бізнес.

2. Щодо обмеження власників у праві розпоряджатися належним їм на праві власності нерухомим майном без обов'язкового платного внесення об'єкта нерухомості у нову електронну базу.

Для розпорядження власністю шляхом відчуження, передачі у користування кожна фізична або юридична особа буде зобов'язана звернутись до ріелтера за платним виготовленням **ІНФОРМАЦІЙНОГО ПАСПОРТА**, для цього суб'єкту ріелтерської діяльності по ріелтерському договору надається право проводити збір інформації, як через повний доступ до Електронних та Державних реєстрів так і через **ріелтерські запити**, яким надається статус **обов'язкових для виконання усіма підприємствами, установами та організаціями.**

Інформаційний паспорт включатиме **надмірно обширну** інформацію, яка підпадає під захист персональних даних, та іншу обмежену в доступі інформацію:

1) відомості, що ідентифікують особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості:

- а) для фізичних осіб:
 - прізвище, ім'я та по батькові;
 - дата народження;
 - місце проживання;

ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів (паспортні дані - для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку у паспорті);

б) для юридичних осіб:

повне найменування;

місцезнаходження;

дата і номер державної реєстрації, відомості про орган державної реєстрації;

ідентифікаційний код у Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

прізвище, ім'я та по батькові керівника;

2) відомості про об'єкт нерухомості:

а) тип об'єкта нерухомості;

б) реєстраційний (кадастровий) номер об'єкта нерухомості;

в) адреса (місцезнаходження) об'єкта нерухомості;

г) відомості про правовстановлюючий документ на об'єкт нерухомості;

г) відомості про технічний стан об'єкта нерухомості;

д) відомості про наявність виконавчих проваджень щодо об'єкта нерухомості;

е) відомості про наявність заборгованості за платежами, пов'язаними з утриманням та обслуговуванням об'єкта нерухомості (із зазначенням стану такої заборгованості (погашена або непогашена);

е) відомості про публікацію/оприлюднення інформації щодо об'єкта нерухомості у засобах масової інформації, мережі Інтернет, інших відкритих джерелах (із зазначенням джерела такої публікації/оприлюднення);

ж) відомості про забудовника (замовника, підрядника будівництва) об'єкта нерухомості (для новобудов);

з) інші відомості, що мають істотне значення для вчинення правочину з об'єктом нерухомості;

3) відомості про операцію з об'єктом нерухомості:

а) тип операції з об'єктом нерухомості;

б) строк і порядок виконання правочину з об'єктом нерухомості;

в) відомості про початкову ціну об'єкта нерухомості (для операцій з продажу об'єкту нерухомості);

г) відомості про ціну продажу об'єкта нерухомості (для операцій з продажу об'єкту нерухомості);

г) відомості про зміну правочину з об'єктом нерухомості;

д) відомості про розірвання правочину та спосіб його припинення (у тому числі за згодою сторін, у судовому порядку, тощо);

е) відомості про визнання правочину з об'єктом нерухомості недійсним і підстави такого визнання;

е) інші відомості, що мають істотне значення для вчинення правочину з об'єктом нерухомості;

4) відомості про особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості, що складаються з інформації, отриманої на відповідні запити (звернення), та із сукупності документованої інформації про нього з державних реєстрів, інших баз даних публічного користування, відкритих для загального користування джерел:

а) наявність заборгованості за податками та обов'язковими платежами;

б) інші відомості, що мають істотне значення для вчинення правочину з об'єктом нерухомості;

5) відомості про публічну пропозицію та/або публічні торги (у випадку їх проведення);

6) висновок з орієнтованою (рекомендованою) вартістю об'єкта нерухомості (ціною операції/послуги з об'єктом нерухомості), визначеною автоматично Єдиною інформаційною базою даних за результатами автоматизованого моніторингу (в т.ч. з використанням мультилістингу) та опрацювання подібних об'єктів нерухомості (аналогів) із зазначенням інформації про динаміку можливого зростання/зниження такої вартості (ціни) на майбутнє (висновок має інформаційний характер);

7) коментар щодо об'єкта нерухомості із зазначенням інформації про ступень ризиковості операції з об'єктом нерухомості, в т.ч. на майбутнє;

8) відомості про операції з інформацією, яка міститься в інформаційному паспорті об'єкта нерухомості:

а) дата оновлення інформаційного паспорту об'єкта нерухомості;

б) найменування особи, яка внесла (оновила) інформацію про об'єкт нерухомості в Єдиний інформаційний базі даних.

Усі ці та персональні дані **надається право збирати ріелторам** та передбачається внесення до **Єдиної інформаційної бази**, а **обсяг загальної інформації** про об'єкт нерухомості, **що переглядається** в даних в процесі користування нею, **визначатиметься Радою суспільного нагляду** у сфері ріелтерської діяльності. Звертаємо увагу: не законодавчими актами, а положеннями органу професійного самоврядування, що не відповідає законодавству та компетенції.

Усі вказані послуги ріелтерів, а також сервіси обох баз будуть ПЛАТНИМИ, що створювати додаткове фінансове навантаження на громадян, призведе до здорожчання супроводу операцій з нерухомістю, ударять по найбільш незахищених верствах населення, особливо у сільській місцевості.

Необхідність залучення ріелтера **при будь-якій операції з нерухомістю**, незалежно від бажання власника такої нерухомості, найбільш гостро вдарить по малозабезпечених верствах населення, на плечі яких ляжуть додаткові витрати.

Небезпечно, що до Проекту Закону не включено заборони або регуляторні механізми впливу на встановлення плати необмеженого розміру за формування Витягів з Єдиної інформаційної бази даних. Тобто, існує загроза виникнення корупційної схеми, яка аналогічна схемі авторизованих електронних майданчиків у сфері нерухомості, яка існувала до 2020 року та спричинила великі економічні збитки для держави, оскільки грошові суми не надходили до Державного бюджету країни, осідаючи в кишенях власників реєстру та скомпрометували Україну на міжнародному ринку нерухомості ганебною корупційною складовою, а також витрати громадян.

ВИСНОВКИ

Покладення обов'язку на власника платного виготовлення ІНФОРМАЦІЙНОГО ПАСПОРТА об'єкта нерухомого майна є неприпустимим.

Надання суб'єкту ріелтерської діяльності по ріелтерському договору права проводити некерований та об'ємний збір інформації, як через повний доступ до Електронних та Державних реєстрів так і через ріелтерські запити, яким надається статус обов'язкових для виконання усіма підприємствами, установами та організаціями, відкриває поле для небаченого шахрайства у загально-державних масштабах.

До інформаційного паспорта не можуть включатися відомості, які захищені законами та мають спеціальний статус.

Порядок використання інформації про особу, майно тощо ріелтерами не може встановлюватися актами органів професійного самоврядування ріелтерів.

3. Щодо Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини).

Законопроектом передбачається створення найбільшої електронної бази в Україні за вмістом інформації:

Єдиної інформаційної бази даних у сфері ріелтерської діяльності (далі – Єдина інформаційна база даних) — яка визначається, як єдина багаторівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що містить у своєму складі бази даних, інформаційні ресурси та сервіси для забезпечення прозорості, достовірності та доступу до інформації та послуг у сфері ріелтерської діяльності, накопичення, обробки, систематизації та пошуку відомостей про об'єкти нерухомості, формування єдиної інформаційної бази даних про об'єкти нерухомості та операції з ними.

Власником, адміністратором та держателем не вузькопрофільної, а обширної Єдиної інформаційної бази даних визначається не держава, а Національна федерація фахівців у сфері ріелтерської діяльності, орган професійного самоврядування.

Створення такої бази містить безпрецедентні ризики для країни і громадян. Єдина інформаційна база даних у сфері ріелтерської діяльності міститиме велику кількість конфіденційної інформації щодо нерухомого майна та його власників.

На сьогодні існує достатньо спеціалізованих реєстрів, таких як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний земельний кадастр, які містять інформацію про нерухоме майно і дублювати її не лише не потрібно, але й вкрай небезпечно!!!.

Зазначена Єдина інформаційна база даних у сфері ріелтерської діяльності буде містити у собі безпрецедентно великий обсяг персональних даних порівняно з всіма іншими реєстрами, включаючи дату народження та місце проживання фізичних осіб, а також історію операцій із нерухомим майном, включаючи ціну об'єкта нерухомості, що створює пряму небезпеку власникам нерухомого майна у разі потрапляння цієї інформації до рук третіх осіб, адже власником, адміністратором та держателем Єдиної інформаційної бази даних визначається Національна федерація фахівців у сфері ріелтерської діяльності як громадська спілка, тобто об'єднання юридичних осіб приватного права. Користування такою базою є публічною, вільною та підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет, що збільшує загрозу несанкціонованого доступу до такої бази.

Існуючі наразі спеціалізовані реєстри, такі як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, захищені державою, оскільки держателем є державний орган – Міністерство юстиції України.

Небезпечним є створення Єдиної інформаційної бази даних у сфері ріелтерської діяльності через накопичення величезної кількості персональної інформації у приватних руках.

Крім того, відсутня жодна інформація щодо серверів чи «хмар», на яких буде зберігатися така кількість персональної інформації, інформація зберігатиметься в державі Україна чи в іноземних країнах, як обиратиметься власник надання такого сервісу та у якому розмірі та у який спосіб будуть оплачуватись його послуги, яким документом та законодавством якої країни буде передбачена відповідальність, а також питання РОЯЛТІ та здобуття інших доходів приватними особами, як «вигодоодержувачами» на схемах, що упроваджуються.

ВИСНОВКИ

У разі прийняття законопроекту орган професійного самоврядування ріелтерів буде держателем, адміністратором та володільцем найбільшої електронної бази в Україні, що міститиме персональні дані (ППП, дата народження, місце реєстрації, проживання, телефони, електронні засоби зв'язку, інші відомості про особу, майно, нерухомість тощо).

Відсутні норми, які б дали можливість виключити відомості про власника та його власність з бази за бажанням, в тому числі внесені незаконно.

Відсутня відповідальність держателя, адміністратора, володільця бази, - органу професійного самоврядування, не визначено відповідальний за нагляд державний орган.

Відсутні вимоги до технічних параметрів, стандартів бази, що забезпечують зберігання та захист інформації від розголошення як через людський фактор, так і через кіберзлочинність.

Проектом Закону пропонується функціонування електронної бази та її сервісів на засадах повної оплатності, що покладається на власників нерухомості.

4.Щодо сфери правовідносин, що підлягають регулюванню вказаним Проектом Закону.

Проектом Закону у статті 1 визначається, що Закон регулюватиме правовідносини, що виникають між:

- споживачами ріелтерських послуг та суб'єктами ріелтерської діяльності, а також
- у процесі здійснення **операцій з нерухомим майном, пов'язаних з купівлею, продажем, наймом (орендою) нерухомого майна, проведенням інших операцій** з нерухомістю, пов'язаних з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно (крім операцій з дарування та спадкування нерухомого майна), а також визначає правові засади регулювання ріелтерської діяльності в Україні.

Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, пов'язані з відчуженням (орендою) нерухомого майна, яке є державною та комунальною власністю та відчуженням нерухомого майна відповідно до законодавства про приватизацію.

При цьому, частина 1 статті 1 охоплює надмірно широке коло правовідносин, які по-перше не потребують обов'язкового ріелтерського супроводу, по - друге, за своєю природою такого не передбачають взагалі.

Відсутнє або безпідставно вжите поняття «операції», а також конкретизації поняття та видів «інших операцій», що зумовлює підпадання під обов'язковий ріелторський супровід будь-якого правочину, як такого що підлягає нотаріальному посвідченню, так і такого, що укладається у простій письмовій, або усній формі.

ВИСНОВКИ

Неприпустим є визначення сфери правовідносин, що підлягають регулюванню вказаним Проектом Закону, шляхом вжиття неналежної термінології, розширених та розмитих тлумачень, а також залучення правовідносин, які не потребують обов'язкового ріелтерського супроводу.

5.Щодо правової основи ріелтерської діяльності в Україні

Статтями 2 та 4 Проекту Закону до правової основи ріелторської діяльності в Україні відносяться документи, які прийматимуться органом професійного самоврядування ріелторів, називаються Національними положеннями, що не дає чіткої можливості визначити їх статус у ієрархії норм права. Крім того, дія таких національних положень поширюватиметься не тільки на ріелтерів та здійснення їх діяльності, але їх норми стають обов'язковими для фізичних та юридичних осіб, у разі підписання ріелтерського договору.

ВИСНОВКИ

У Проекті Закону необхідно переглянути спектр правовідносин, які можуть регулюватися Національними положеннями, а також суб'єктів, на яких вони поширюються.

6. Щодо забезпечення єдиної державної політики у сфері регулювання ріелтерської діяльності в Україні, захисту прав і інтересів фахівців у сфері ріелтерської діяльності, суб'єктів ріелтерської діяльності та споживачів ріелтерських послуг.

Особливу увагу звертаємо на невідповідність задекларованої мети до фактичного змісту Проекту Закону, зокрема у Проекті Закону відсутні положення щодо будь-якого державного регулювання та хоча б мінімальної участі держави у нагляді за діяльністю цілої системи надання ріелторських послуг (не визначені відповідальні державні органи, які здійснюють відповідне державне регулювання та їх повноваження).

ВИСНОВКИ

У Проекті Закону необхідно привести у відповідність зміст Проекту Закону до задекларованої мети.

7.Щодо вимог до фахівців у сфері ріелтерської діяльності

У статті 6 Проекту Закону передбачено вік для можливості бути зареєстрованим агентом або брокером 18 років, освіта повна загальна середня, здобута в Україні, або за кордоном, але належним чином тут підтверджена.

Надання права бути ріелтером, брокером з 18 років без вищої освіти, є дуже ризиковим експериментом для України. Адже нерухомість – це дорого вартісні активи, які завжди привабливі для зловмисників, шахраїв, які можуть використовувати відсутність досвіду таких агентів, брокерів – ще майже дітей.

ВИСНОВКИ

На сучасному етапі розвитку України, стану законодавства, ситуації у правоохоронній та судових системах, стану електронних реєстрів та кіберзлочинності, вказані вимоги щодо віку та освіти є неприйнятними, та мають бути запропоновані максимально оптимальними для забезпечення якості та безпеки такого супроводу.

8.Щодо визначення видів ріелторської діяльності та ріелтерських послуг.

Проект Закону не містить поняття та справжньої сутності «ріелтерської діяльності». Зі змісту не вбачається можливим з'ясувати, яка діяльність, з точки зору авторів проекту Закону, мається на увазі під назвою «ріелтерська діяльність», у законопроекті - це діяльність у якості комісіонера чи дилера, чи це діяльність з торгівлі нерухомістю?

Якщо правильно не буде визначено в законі, що таке «ріелтерська діяльність», то відповідно не буде визначено ні обов'язків, ні відповідальності особи, яка має таку діяльність здійснювати, тобто, буде повністю відсутнє державне регулювання такої діяльності та будь-які особи зможуть здійснювати таку невизначену «ріелтерську діяльність».

Зазначаємо, що в законопроекті взагалі відсутній механізм забезпечення ризиків ріелтерської діяльності. Вважаємо, що як мінімум, це повинно бути страхування цивільно-правової відповідальності ріелтера, або доволі значна застава сума на рахунку в банківській установі.

Статтею 7 Проекту Закону визначається, що видами ріелтерської діяльності є надання ріелтерських послуг, до яких відносяться:

1) посередницькі послуги з купівлі, продажу, найму (оренди), позички нерухомого майна, а також здійснення **інших операцій з нерухомістю**, пов'язаних з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно, в тому числі шляхом публічних пропозицій;

2) інформаційні, **консультаційні**, аналітичні, моніторингові та інші послуги, що пов'язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно;

3) послуги **агентів умовного депонування**;

4) послуги, пов'язані з **проведенням прилюдних торгів**;

5) **інші посередницькі послуги з нерухомим майном**, результатом яких стає вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну, припинення речових прав на нерухоме майно.

До ріелтерських послуг відносяться послуги, які відносяться до компетенції інших органів, а також, які несумісні з ріелтерською діяльністю.

Зокрема незрозумілим є поняття **«вчинення інших операцій з нерухомістю»**, оскільки ріелтер не вчиняє такі операції. **Цивільний кодекс України не містить поняття «операції», натомість регулює договірні правовідносини.**

Консультавання з питань вчинення нотаріальних дій, питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, віднесено до компетенції нотаріусів та державних реєстраторів, оскільки для якісного виконання вказаних повноважень необхідна наявність відповідної освіти, стажу роботи, інші кваліфікаційні вимоги, які не передбачені для ріелтора/брокера цим Проектом Закону, що призведе до некваліфікованої правової допомоги, а також надасть можливість ввести особу в оману.

Надання у запропонованому Проекті Закону варіанті компетенції **послуг агентів умовного депонування** відкриває широке поле для зловживань з грошовими коштами фізичних та юридичних осіб.

Віднесення до ріелтерських послуг - надання **інших посередницьких послуг з нерухомим майном**, результатом яких стає вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну, припинення речових прав на нерухоме майно, суперечить законодавству у сфері державної реєстрації прав та бізнесу, яке **вимагає дотримання особливого порядку забезпечення представництва фізичних та юридичних осіб** при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухомість/бізнесу, що теж містить небезпеки використання у рейдерських схемах.

Віднесення до ріелтерських послуг - надання послуг, які пов'язані з **проведенням прилюдних торгів**, не враховує специфіки порядків примусового продажу майна, продажу майна у справах про банкрутство, при ліквідації та реорганізації банків, АРМОЮ, що не може бути віднесено до їх компетенції.

ВИСНОВКИ

Спектр правовідносин, щодо яких можуть надаватися ріелтерські послуги, має бути приведено у відповідність до законодавства України, без порушення норм законодавства, в тому числі, що регулює вчинення нотаріальних дій, здійснення реєстраційних дій, законодавства про адміністративні послуги, а також спеціального законодавства, що регулює порядок надання послуг через ЕСКРОУ-рахунки, продажу майна банкрутів, примусового продажу майна, продажу майна АРМА тощо.

9. Щодо створення Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелтерської діяльності.

Законопроектом передбачається створення другої електронної бази:

Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелтерської діяльності (далі – Реєстр) – що визначається, як єдина інформаційно-

телекомунікаційна система у складі баз даних та сервісів, що забезпечують можливість збирання, накопичення, обробки, захисту, обліку та надання інформації в електронному вигляді стосовно фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелтерської діяльності, до якого буде вноситися інформація про суб'єкта ріелтерської діяльності – брокера, зареєстрованого у встановленому законом порядку як фізична особа - підприємець, а також юридичну особу незалежно від її організаційно-правової форми та форми власності. Однак, інформацію про зареєстрованих фізичних осіб-підприємців та їх види діяльності, а також про юридичних осіб та їх види діяльності наразі можна отримати з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

10. Щодо наслідків для земельної реформи та відкриття ринку сільськогосподарської землі. Адже до поняття «нерухоме майно» відносяться і земельні ділянки.

Вказані вище норми Проекту Закону передбачають, що жодна земельна ділянка, в тому числі розташована у найвіддаленіших куточках України, не зможе бути продана/обмінана, здана в оренду без послуг ріелтора та інформаційного паспорта. Що знову таки, підвищить розмір витрат на оформлення таких операцій, створить фізичні складності в зв'язку з відсутністю в сільській місцевості ріелтерів.

І знову таки, примусове зобов'язання власника залучати ріелтера в межах малих населених пунктів, коли коло потенційних орендарів/покупців є вкрай обмеженим – є абсурдним та суперечить інтересам громадян.

Більше того, вся інформація щодо оренди землі знову ж таки стане «банком» у приватному реєстрі.

ВИСНОВКИ

Неприпустимим є встановлення вимоги обов'язкового залучення ріелтерів до укладення договорів оренди землі.

11. Окрему увагу звертаємо на **неприпустимість положень про превалювання законодавства**, що регулює ріелтерську діяльність над іншим, зокрема «у разі якщо інші законодавчі акти містять правила, положення щодо здійснення ріелтерської діяльності, надання ріелтерських послуг, реклами об'єктів нерухомості, ріелтерської діяльності, ріелтерських послуг, професійних об'єднань у сфері ріелтерської діяльності застосовуються правила та положення, визначені виключно у відповідності з цим Законом».

12. Окрему увагу звертаємо на неприпустимість надання права ріелторам **мати прямий ідентифікований доступ до державних реєстрів, баз даних**, а також неприпустимість зобов'язання Міністерства юстиції України та ФДМУ, а також інших держателів (адміністраторів) державних реєстрів та автоматизованих (інформаційно-телекомунікаційних) систем надати прямий ідентифікований доступ до відповідних державних реєстрів та автоматизованих систем.

На разі усі електронні та державні реєстри у необхідному інформаційному об'ємі відкриті у вільному доступі громадянам та ріелтерам.

Рейдерська норма.

13. Окрему увагу звертаємо на питання надання **права ріелтерам щодо збирання, використання та розповсюдження інформації через ріелтерські запити, доступи до державних електронних баз та реєстрів.**

З метою захисту прав фізичних та юридичних осіб від незаконного збирання, використання та розповсюдження інформації, неприпустимим є запропоноване поле для направлення ріелтерських запитів (без вимог щодо освіти, без встановлення матеріальної та будь-якої іншої відповідальності).

14. Окрему увагу звертаємо на те, що у Проекті Закону «Про ріелтерську діяльність» має бути встановлено:

- обов'язок додержання ріелтерами під час здійснення своєї діяльності вимог законодавства,
- заборона недобросовісної конкуренції,
- заборона застосування фізичного, психологічного, матеріального тиску на фізичних та юридичних осіб,
- заборона створення перешкод вільного вибору фізичними та юридичними особами нотаріуса, державного реєстратора, підприємств, установ та організацій, які надають адміністративні або приватні послуги;
- персональна відповідальність ріелтерів за збитки, які спричинило умисне ухилення ріелтера від виконання вимог законодавства або страхування діяльності ріелтера за аналогією страхування професійної діяльності нотаріуса;
- порядок притягнення до відповідальності ріелтерів за порушення законодавства, правил етики з ініціативи фізичних та юридичних осіб, яким надаються ріелтерські послуги, а також за зверненнями підприємств, установ, організацій, самозайнятих осіб.

15. Щодо вигодоодержувача у результаті оплати сервісів Єдиної бази.

Оскільки статтею 32 Проекту Закону передбачено, що функціонування органів ріелтерського самоврядування здійснюється за рахунок членських внесків та пожертв, а також за **рахунок надходжень у вигляді дивідендів та інших пасивних доходів від господарської діяльності юридичних осіб**, створених за участю Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, то прогнозується створення відповідного господарського товариства при органі професійного самоврядування, яке буде одержувачем усіх доходів, з усіма наслідками та можливостями.

16. Окреме заперечення викликають норми Проекту Закону щодо надання права складати протоколи про адміністративне правопорушення **уповноваженим особам Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності України та зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення.**

А також заперечення щодо встановлення відповідальності за ненадання інформації на ріелтерський запит у ст. 212-3 Кодексу.

Засади ріелтерської діяльності не передбачено Конституцією України, як наприклад, організація і діяльність адвокатури, або нотаріату.

17. Окреме заперечення щодо змін до ст. 8 ЗУ «Про третейські суди».

Порушується принцип неупередженості, об'єктивності, компетенції та неможливість розгляду спорів щодо нерухомості.

18. Окреме заперечення щодо надання повноважень з медіації. Такі повноваження не можуть виконувати особи з 18 років зі шкільною освітою, крім того при посвідченні правочинів фактично медіатором і так виступає, на вимогу закону, нотаріус. Два медіатора- відсутня необхідність.

19. Окреме заперечення запропонованих змін до статті 638 ЦКУ щодо визначення істотною умовою договору, за яким об'єкт нерухомого майна, його

частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою, індивідуального реєстраційного номера інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних у сфері ріелтерської діяльності відповідно до Закону України «Про ріелтерську діяльність в Україні».

Враховуючи викладене Нотаріальна палата України:

констатує, що вказаний законопроект потребує ґрунтовного доопрацювання та не може бути прийнятий у першому читанні Верховною Радою України у запропонованій редакції;

подає клопотання при розгляді вказаного та альтернативних законопроектів врахувати вищевикладену позицію та обґрунтування;

наголошує на

-неприпустимості обмеження права власника розпорядження нерухомістю обов'язковим залученням ріелтерів (укладення ріелтерського договору) та навантаженням виготовлення інформаційного паспорта об'єкта нерухомого майна;

-неприпустимості та безпідставному фінансовому навантаженню на громадян та бізнес створенням дублюючих та вже існуючих інструментів (інформаційний паспорт - технічний паспорт, ДРРП- Єдина інформаційна система бази даних відомостей стосовно об'єктів нерухомості і т.інш.)

-неприпустимості прийняття запропонованих у Проекті Закону визначень понять «ріелтерської діяльності», «ріелтерських послуг», видів ріелтерської діяльності;

-неприпустимості зобов'язання Міністерства юстиції України та ФДМУ, а також інших держателів (адміністраторів) державних реєстрів та автоматизованих (інформаційно-телекомунікаційних) систем надати прямий ідентифікований доступ до відповідних державних реєстрів та автоматизованих систем ріелтерам;

застерігає про безпрецедентні **ризики** надання ріелтерам надмірних повноважень по збору, обробці, використанню та зберіганню інформації, та **ризики**, що містяться у запропонованих підходах до Єдиної інформаційної бази даних, як найбільшого банку персональних та інших охоронюваних законом даних у недержавних руках.

Президент

В.М.Марченко