



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 109 «01» квітня 2019 р.

**Голові Комітету
Верховної Ради України
з питань організації державної
влади, місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та
містобудування
Олені ШУЛЯК**

**Керівнику Робочої групи Комітету
Верховної Ради України з питань
організації державної влади,
місцевого самоврядування,
регіонального розвитку та
містобудування щодо
удосконалення законодавства з
питань захисту житлових прав
громадян при отриманні
посередницьких, консультаційних
та інших послуг під час здійснення
операцій з нерухомим майном та
набуття речових прав на об'єкти
нерухомого майна, які будуть
споруджені в майбутньому
Ігорю ВАСИЛЬЄВУ**

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) як єдиний орган професійного самоврядування у сфері нотаріату України вважає за необхідне висловити свої пропозиції та зауваження щодо дискусії про врегулювання ринку ріелторських послуг за результатами участі у двох останніх засіданнях Робочої групи Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування щодо напрацювання змін у сфері ріелторської діяльності.

Насамперед, НПУ підтримує законодавчі ініціативи, які мають на меті на рівні закону врегулювати ріелторську діяльність, її зміст, повноваження ріелторів, правила роботи, права, обов'язки та відповідальність перед клієнтами, питання регулювання ріелторської діяльності тощо.

Нотаріальна палата України ознайомена з Проектом Закону «Про ріелтерську діяльність» № 3618 від 09.06.2020, яким пропонуються неприйнятні пропозиції, або пропозиції, які матимуть за собою досить складні та негативні наслідки, та з якими категорично не погоджується, зокрема:

– вводиться, серед іншого, адміністративна відповідальність за ненадання відповіді підприємствами, установами, організаціями на ріелтерський запит, який прирівнюється до адвокатського запиту, що є неприпустимим

*(Ріелтерський запит – письмове звернення суб'єкта ріелтерської діяльності до органу державної влади, органу місцевого самоврядування, їх посадових та службових осіб, громадських об'єднань, фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб **про надання інформації, копій документів**, необхідних суб'єкту ріелтерської діяльності для надання ріелтерських послуг за укладеним ріелтерським договором);*

– надається право для складання адмінпротоколів для Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності України;

– вносяться зміни до Закону України «Про третейські суди» з наданням права створювати третейські суди Національній федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, очевидно, для розгляду спорів, пов'язаних з правами на нерухомість;

– пропонуються зміни до статті 639 ЦКУ «Укладення договору» та передбачається, що **істотною умовою договору**, 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** у сфері ріелтерської діяльності відповідно до Закону України «Про ріелтерську діяльність в Україні.

При цьому НПУ погоджується з висновком ГНЕУ ВРУ, у якому зазначається:

«Отримання індивідуального реєстраційного номеру інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних у сфері ріелтерської діяльності можливо лише у випадку, коли всі передбачені проектом дані про об'єкт нерухомості та його власника будуть внесені до вказаної бази даних. Відповідно п. 1 абз. 5 до ч. 1 ст. 34 проекту до складу цих даних включено персональні дані фізичних осіб, зокрема, 4 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)». При цьому, правовою підставою для надання фізичною особою ріелтору своїх персональних даних для внесення до вказаного реєстру відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону України «Про захист персональних даних» може бути лише відповідний правочин, тобто, в даному випадку - договір з ріелтером. Отже, із змісту вказаних положень випливає необхідність укладення ріелтерського договору для здійснення операцій з нерухомістю, що у разі їх прийняття може обмежити права власників нерухомості самостійно розпоряджатися своїм нерухомим майном (продавати, купувати, здавати в оренду та орендувати тощо) без посередника – ріелтера.»

Більше того, навіть у разі, якщо законодавець збереже юридичну можливість власника самостійно продавати чи здавати нерухомість в оренду, технічно самотужки сформувати інформаційний паспорт ОНМ він буде неспроможний;

– Єдина інформаційна база даних у сфері ріелтерської діяльності передбачається для створення та накопичення великої кількості інформації з державних реєстрів та персональних даних громадян, юридичних осіб,

– низький рівень освіти, достатність закінчення лише школи та курсів як для агента, так і для брокера;

– надання повноважень послуг агентів умовного депонування, послуг, пов'язаних з проведенням прилюдних торгів, інформаційних, консультаційних, аналітичних, моніторингових та інших послуг, що пов'язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно;

– запроваджується замість довіреності ріелтерський ордер, який не може ототожнюватися з адвокатським ордером;

– запроваджуються необгрунтовано широкі та необмежені **права** суб'єктів ріелтерської діяльності, які матимуть наслідками збір інформації про громадян та фізичних осіб, шахрайство, інші зловживання, наприклад:

«1) звертатися з ріелтерськими запитами до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, громадських об'єднань, фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб, отримувати від них відповідну інформацію та документи;

2) представляти права та інтереси споживача ріелтерських послуг в межах повноважень, наданих ріелтерським договором, в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, громадських об'єднаннях, перед фізичними та юридичними особами;

3) ознайомлюватися в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, підприємствах, в установах і організаціях, а також у фізичних осіб-підприємців з необхідними для ріелтерської діяльності документами та матеріалами, крім тих, що містять інформацію, яка не підлягає розкриттю на ріелтерський запит, знімати з них копії;

4) мати прямий ідентифікований доступ до державних реєстрів, баз даних, крім тих, що містять інформацію, яка є державною таємницею, у порядку, визначеному відповідним держателем/адміністратором реєстру, бази даних за погодженням з Радою суспільного нагляду у сфері ріелтерської діяльності;

5) залучати фахівців, спеціалістів, експертів з питань, що потребують спеціальних знань, при наданні ріелтерських послуг, порушуючи їх автономію та право на самостійне здійснення професійної діяльності; ...»;

– запровадження формування ріелтором інформаційного паспорта ОНМ, з правом проводити збір інформації, необхідної для формування інформаційного паспорту об'єкта нерухомості та укладення правочину щодо об'єкта нерухомості, забезпечення його нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації, а також виконання такого правочину, **з правом на одержання** у встановленому порядку від посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також інших посадових осіб **інформації** про об'єкти нерухомості, щодо яких укладено ріелтерський договір, їх характеристики, **а також відомостей про власників таких об'єктів нерухомості та інших осіб, що мають право на ці об'єкти, якщо інше не передбачено законодавством;**

– перегляду підлягає концепція змісту інформаційного паспорта ОНМ

Інформаційний паспорт об'єкта нерухомості містить такі відомості:

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 /паспортні дані

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;
- 3) 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));
 - є) 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);
 - д) відомості про зміну правочину з об'єктом нерухомості;
 - е) відомості про розірвання правочину та спосіб його припинення (у тому числі за згодою сторін, у судовому порядку, тощо);
 - є) відомості про визнання правочину з об'єктом нерухомості недійсним і підстави такого визнання;
 - є) інші відомості, що мають істотне значення для вчинення правочину з об'єктом нерухомості;
- 4) відомості про особу власника (правоволоділця) 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 паспорта об'єкта нерухомості;
 - б) найменування особи, яка внесла (оновила) інформацію про об'єкт нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних.

– створення Єдиної інформаційної бази даних, яка буде містити великий перелік відомостей про нерухомість та персональні дані її власників, власником (адміністратором) такої бази даних пропонується саморегульвна організація.

Звертаємо увагу на те, що ПРИ ЦЬОМУ ВЛАСНИКОМ, адміністратором та держателем

Єдиної інформаційної бази даних ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ Національна федерація фахівців у сфері ріелтерської діяльності, що є неприпустимим;

– надання суб'єкту ріелтерської діяльності функцій, які виконуються представниками юридичних професій та відповідними державними органами;

– надання доступу до широкого кола Єдиних та Державних реєстрів, баз, відомостей, що є персональними даними людини, з можливістю їх збору та використання тощо;

– неприпустима редакція статті 31 законопроекту, якою передбачається, **що акти та рішення органів ріелтерського самоврядування є обов'язковими до виконання** всіма фахівцями у сфері ріелтерської діяльності та суб'єктами ріелтерської діяльності, професійними об'єднаннями у сфері ріелтерської діяльності, **а також іншими фізичними та юридичними особами, які вступають у правовідносини, на які поширюється сфера дії цього Закону.**

Нотаріальна палата України, не вдаючись до правового аналізу інших існуючих проектів законів, а також законопроекту, який може бути запропонований за результатом роботи Робочої групи, зважаючи на їх подібність, не погоджується з такими ініціативами з огляду на наступне.

1. 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, **визнання його істотною умовою договорів відчуження/оренди.**

2. Основною діяльністю ріелторів має бути здійснення посередницьких функцій, допомога в пошуку та обранні найкращого варіанту на запит клієнтів.

3. Пропозиція надати ріелторам повноваження, які їм непритаманні, неодмінно призведе до розширення меж ріелторської діяльності та порушення балансу між повноваженнями, які склалися в суспільстві і виконуються згідно закону представниками юридичних професій та відповідними державними органами.

4. Ризикованим є надання права бути ріелтором без вікових обмежень (наприклад, з 18 років), без вимог щодо вищої освіти та високих кваліфікаційних вимог, потреби в постійному підвищенні професійного рівня. Відсутність досвіду завжди приваблива для зловмисників та шахраїв. Ініціативи щодо надання ріелторам права надавати юридичні послуги, здійснення юридичного аналізу документів, прав та обтяжень без юридичної освіти за своєю суттю є порушенням ст. 59 Конституції України, права на професійну правничу допомогу громадянам України.

5. Слід вказати, що держателем Єдиних та Державних реєстрів, інших баз є державний орган, а існуючі електронні бази даних таких реєстрів захищені державою.

6. Пропозиція передачі певних функцій держави ріелторам в частині доступу до Єдиних та Державних реєстрів, іншої інформації, пов'язаної з нерухомістю є неправомірною та ризикованою і не може здійснюватися без контролю держави.

7. Неприпустимим є також створення Єдиної інформаційної бази даних у сфері ріелтерської діяльності у наявних за змістом пропозиціях через збір та накопичення величезної кількості персональної інформації (відомості, які реєструються в ДРРП, ДРАЦС, РТГ,

ЄДЕССБ, ДЗК тощо), яка буде знаходитися у приватних руках, без будь-якого державного регулювання та контролю, вплив на власників майна та створення як позитивної так і негативної історії з метою маніпуляцій при продажу нерухомості (завищення ціни, заниження, відбій та перехоплення покупців тощо).

8. Легкий доступ до професії ріелтора може стати інструментом для шахраїв з метою отримання доступу до конфіденційної інформації та персональних даних з реєстрів.

9. Запропонована концепція притаманна країнам англо-американської правової системи, де не існує системи органів та посадових осіб з відповідними чітко визначеними повноваженнями (нотаріат, державні реєстратори, адвокатура). В романо-германській правовій системі, до якої належить Україна, функції ріелтора передбачають комерційне посередництво без запозичення повноважень спеціальних інституцій.

10. Одним з питань, яке було підняте в ході засідань Робочої групи, є фінансовий моніторинг. Розглянуті дві візії. З одного боку, ріелтори кажуть про доцільність усунення дублювання функцій СПФМ ріелторами, оскільки фінансовий моніторинг операцій з нерухомістю здійснюється банками, нотаріусами. З іншого боку – реєстрація ріелторів як СПФМ та виконання функцій СПФМ, що є надскладними функціями з високою відповідальністю. Питання фінансового моніторингу є досить складним та створить значне навантаження на роботу ріелторів, якого до цього часу вони не знали. Виконання даних функцій на належному рівні без відповідних кваліфікаційних вимог та постійного підвищення професійного рівня є неможливим. Ріелтори змушені будуть вести належний облік договорів, зберігати архіви, слідкувати за подачею повідомлень до ДСФМ, нести відповідальність тощо, а з огляду на діючі норми законодавства є СПФМ. Однак, ріелтори за змістом своєї функції відносяться до СПФМ.

9. Одним з питань є обрання моделі професійного об'єднання ріелторів. Цілком закономірним є те, що будь-яка професійна спільнота прагне до об'єднання зусиль для захисту і представництва своїх прав та відстоювання інтересів. Закріплення на законодавчому рівні статусу професійного об'єднання ріелторів сприятиме відкриттю можливостей для захисту прав та інтересів його членів.

Існують різні концепції і підходу до даного питання, основними з яких є самоврядування та саморегулювання. Перший на перехідному етапі обумовлює необхідність наявності регулятора з боку держави. Другий тягне за собою значну відповідальність перед суспільством і, як показує досвід, надається після отримання досвіду та проходження складного шляху в якості самоврядної організації.

Наявні законопроекти передбачають широкі повноваження та автономію органу професійного самоврядування, Нацради, створення єдиної бази у їх власності, що підлягає ретельному вивченню. Однак, така діяльність не може проводитись без державного контролю.

10. Ріелторська діяльність за змістом – це підприємницька діяльність, що має на меті отримання прибутку, підприємець діє самостійно на власний ризик з метою отримання ПРИБУТКУ.

Жодна підприємницька діяльність не може бути лобійована з боку держави шляхом надання додаткових повноважень, які відносяться до державних чи делегованих державою, з метою отримання ПРИБУТКУ підприємцем.

Жоден підприємець не має права витребовувати ні у іншого підприємця, ні, тим більше, від державних органів чи фізосіб, будь-якої інформації, яка потрібна йому для досягнення його мети – отримання свого прибутку, бо це ставить підприємців в нерівні умови розвитку бізнесу.

11. Щодо меж самоврядування/саморегулювання.

Самоврядування/саморегулювання не може встановлювати та регулювати безпосередньо процедуру посередництва у сфері нерухомості.

Ріелтори є посередниками між відчужувачем/надавачем права і набувачем того права і їх договірні відносини не поширюються на третіх осіб.

12. Не можна створювати інструмент «ріелторський запит», який прирівнюється до адвокатського запиту.

13. Підміна правовідносин представництва інтересів щодо нерухомості, які виконуються на підставі довіреності, не може бути замінена ріелторським договором у простій письмовій формі та ріелтерським ордером.

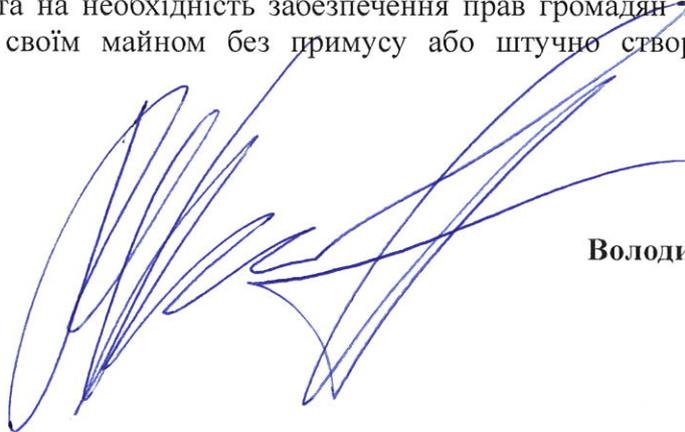
14. Акти Нацради не можуть бути обов'язковими для підприємств, установ, організацій, фізичних осіб.

15. Разом з тим, при обранні того чи іншого варіанту звертаємо увагу на неможливість створення ситуації та умов, коли навіть при задекларованій можливості де-факто люди будуть змушені продавати нерухомість, здавати в оренду лише через посередників та не зможуть реалізовувати свої права самостійно, а також на неможливість дублювання функцій існуючих інституцій, в тому числі дублювання функцій існуючих реєстрів та допущення витоку з них інформації та персональних даних.

Нотаріальна палата України звертає увагу на непорушність нотаріальної процедури при вчиненні нотаріальних дій з нерухомим майном, неприпустимість втручання у нотаріальну діяльність та прийняття законів, які формують умови впливу та втручання ріелторів у нотаріальну діяльність, та на необхідність забезпечення прав громадян та юридичних осіб вільно розпоряджатися своїм майном без примусу або штучно створеної необхідності залучення ріелторів.

З повагою

Президент НПУ



Володимир МАРЧЕНКО