



**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

№ 36/4 «24» листа 2 бр.

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

Шановна Олено Олексіївно!

Нотаріальна палата України висловлює вдячність за комунікацію, долучення до роботи над важливими ініціативами та повідомляє, що здійснила правовий аналіз проекту Закону «Про захист житлових прав громадян при отриманні послуг у сфері нерухомості та регулювання посередницьких, консультаційних та інших послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном».

Оскільки в Україні повністю відсутнє правове регулювання ріелторської діяльності, яка розвивається та існує де-факто, НПУ позитивно оцінює позицію створення та прийняття належного правового регулювання для розвитку цієї сфери, що має позитивно відобразитись на ринку нерухомості, сприяти дотриманню та реалізації прав фізичних та юридичних осіб.

НПУ неодноразово висловлювала та висловлює принципові позиції, урахування яких дозволить забезпечити збалансований підхід до моделі посередницької діяльності в Україні у контексті якісної реалізації своїх функцій низкою професій, подає пропозиції та висловлює готовність до їх обговорення.

Додатки: Правовий аналіз проекту Закону та Порівняльна таблиця.

**З повагою
президент НПУ**

Володимир МАРЧЕНКО



ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ №9/2026

Закону «Про захист житлових прав громадян при отриманні послуг у сфері нерухомості та регулювання посередницьких, консультаційних та інших послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном»

Нотаріальна палата України здійснила правовий аналіз проєкту Закону «Про захист житлових прав громадян при отриманні послуг у сфері нерухомості та регулювання посередницьких, консультаційних та інших послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном» (далі за текстом – **Законопроект**).

В Україні дійсно повністю відсутнє правове регулювання ріелторської діяльності, яка розвивається та існує де-факто, тому Нотаріальна палата України позитивно оцінює позицію створення та прийняття належного правового регулювання для розвитку цієї сфери, що має позитивно відобразитись на ринку нерухомості, сприяти дотриманню та реалізації прав фізичних та юридичних осіб.

Неодноразово Нотаріальна палата України висловлювала та висловлює принципові позиції, урахування яких дозволить забезпечити збалансований підхід до моделі посередницької діяльності в Україні у контексті якісної реалізації низкою професій своїх функцій, подає пропозиції та висловлює готовність до їх обговорення.

У зв'язку з цим зазначаємо наступне.

1. Щодо назви та змісту Законопроекту.

У преамбулі Законопроекту декларується, що метою цього Закону є *захист житлових прав громадян, формування безпечного і комфортного середовища, шляхом створення ефективних правових механізмів для забезпечення високих стандартів при отриманні послуг у сфері нерухомості*, водночас у подальшому змісті вказане питання у проєкті практично не регулюється.

Варто звернути увагу, що посередницькі послуги у сфері нерухомості відносяться до підприємницької (господарської діяльності), не можуть за своїм змістом наділятися повноваженнями та компетенцією, яку Конституцією України та законами покладено на інші органи, установи, осіб, зокрема в частині захисту прав громадян. Зміст Законопроекту про **новий вид діяльності, її регуляцію, нову професію**, а не захист прав громадян. Послідовно якісна робота професії сприятиме реалізації прав громадян.

Законопроект фактично забезпечує законодавче врегулювання сфери надання ріелтерських послуг, тому наявна **об'єктивна необхідність приведення у відповідність до змісту назви Законопроекту «Про регулювання посередницьких послуг у сфері нерухомості»**.

З запропонованої назви Законопроекту вбачається наступна проблематика, яка йде крізь увесь Законопроект.

1)потреба правильного визначення виду послуг (ріелторські, посередницькі, маклерські, брокерські, інші послуги), неможливості застосування узагальнення всіх послуг на ринку нерухомості за певним виключенням. Узагальнення усіх послуг, щодо яких не будуть враховані винятки під ріелторські. Доцільно чітко передбачити вид послуг -ріелторські або посередницькі та дати їх визначення. У цьому питанні Законопроект містить правову невизначеність.

Визначення «**послуг у сфері нерухомості**» через понятійний апарат, який відсутній у законодавстві України. В Україні відсутні законодавчо визначені поняття «**ріелтерські (брокерські), агентські, маклерські та інші послуги у сфері нерухомості**».

Не можна формуючи визначення одного поняття одночасно досягнути цього з об'ємними виключеннями інших понять.

2)законопроект позиціонується щодо «житлових питань», однак ринок нерухомості та ріелторські послуги охоплюють всі види нерухомості, можливо і опосередковано корпоративні права.

3)посередницькими послугами користуються **не лише громадяни, а фізичні та юридичні особи.**

4)**посередницькі послуги** включають в себе різні види послуг, наприклад консультаційні, моніторингові, та інші послуги.

5)**нерухоме майно**, як поняття, є ширшим поняттям **за житло**, включає комерційну та іншу нерухомість, землю. Вказаний закон не може готуватися у вузькому розумінні лише щодо житла, а має охопити всі об'єкти на ринку нерухомості.

6)посередницькі послуги можуть надаватися і щодо **рухомого майна**, наприклад транспортних засобів. Проект міг би охопити і цю сферу.

7)посередницькі послуги надаються і **на ринку корпоративних прав у бізнесі** (досить часто відчуження найдорожчих об'єктів нерухомості здійснюється саме через відчуження корпоративних прав та вхід/вихід до/зі складу учасників юридичних осіб без сплати жодних податків та зборів. Проект мав би охопити цю сферу, адже фактично існує цілий напрямок відчуження дороговартісної нерухомості через статутні капітали юридичних осіб, що наражає такі операції на судові оскарження, та дозволяє тривалий час уникати будь-яких видів оподаткування.

2. Щодо неприпустимості віднесення нотаріату та нотаріальних дій до сфери послуг у сфері нерухомості.

Вказаним Законопроектом помилково **нотаріат та нотаріальні дії** віднесено до сфери послуг у сфері нерухомості, що призводить до хибності ряду подальших положень Законопроекту.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про нотаріат» **нотаріат в Україні** - це система органів і посадових осіб, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені цим Законом, **з метою надання їм юридичної вірогідності.**

Нотаріат, як інституція, включено до Конституції України, стаття 92 якої передбачає, що **діяльність нотаріату визначається законом** на рівні з судоустроєм, судочинством, статусом суддів; засадами судової експертизи; організацією і діяльністю прокуратури, органів досудового розслідування, органів і установ виконання покарань; порядком виконання судових рішень; засадами організації та діяльності адвокатури.

Відповідно **неприпустимим** є прирівнювання делегованих державою повноважень до підприємницьких посередницьких послуг, втручання у нотаріальну діяльність, спотворення за повноваженнями комерційних послуг, наділяючи посередників повноваженнями правничої сфери без належних компетентностей та правомочностей.

Нотаріальна діяльність не належить до сфери послуг. Нотаріус — уповноважена державою особа, яка вчиняє нотаріальні дії від імені держави (ст. 1, 3 ЗУ «Про нотаріат») і не може бути «залучений» агентом з нерухомості. Незалежність нотаріуса та неприпустимість будь-якої залежності від учасників нотаріального процесу впливають зі статей 5, 8-1 ЗУ «Про

нотаріат». Нотаріуса обирають сторони правочину, а не комерційний посередник, **ділові стосунки нотаріуса зі сторонами нотаріального процесу заборонені**.

Нотаріуси не є учасниками правовідносин на ринку нерухомості, а є представниками держави з делегованими повноваженнями. В тому числі не є учасниками, як визначено то у проекті (далі – учасники) – фізичні особи (у тому числі клієнти, фахівці з нерухомого майна, посадові особи агента з нерухомості, посадові особи Української спілки фахівців з нерухомості, члени органів професійного самоврядування, **нотаріуси**, спеціалісти, фахівці та інші фізичні особи) чи юридичні особи (у тому числі Українська спілка фахівців з нерухомості, агент з нерухомості та інші юридичні особи) або фізична особа - підприємець (у тому числі агенти з нерухомості), які беруть участь у правових відносинах і наділені згідно із цим Законом юридичними правами та обов'язками.

Тому підлягають виключенню з цього переліку.

3. Правова невизначеність понятійного апарату брокер, ріелтер (ріелтор, ріелтер, ріелтор), маклер, спеціаліст, фахівець та інші особи.

В Україні сформувалась звична практика вжиття назви посередників у сфері нерухомості, як ріелтори. Водночас Законопроект містить **агенти/фахівці**.

Широкий перелік для визначення поняття «фахівець з нерухомості» (брокер, ріелтер (ріелтор, ріелтер, ріелтор), маклер, спеціаліст, фахівець та інші особи, які надають визначені цим Законом послуги у сфері нерухомості), який містить **понятійну, правову та компетенційну невизначеність**. У разі зазначення вказаних видів фахівців необхідно дати визначення хто вони та яка їх компетенція, відмінності.

4. Щодо поняття ринку нерухомості, сфери нерухомості, нерухомого майна, нерухомості, об'єктів нерухомого майна, операції чи правочини, та узгодження понятійного апарату.

Поняття нерухомого майна визначено у ЦКУ, ним точно не є тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності та/або малі архітектурні форми, МОН, інше майно, тому виправити поняття, привести у відповідність з ЦКУ, а щодо ОНБ, МОН та рухомого майна виписати окремо.

По тексті Законопроекту вживаються «**нерухомість**», «**нерухоме майно**», «**нерухоме майно**, у тому числі **об'єкти незавершеного будівництва, що будуть споруджені у майбутньому**», «**майбутні об'єкти нерухомого майна**» вказане свідчить про необхідність доопрацювання термінології та приведення її у відповідність з ЦК, ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та іншими законами.

Майбутні об'єкти нерухомого майна та ОНБ не є нерухомим майном, але є складовою ринку нерухомості та знаходяться в обігу за правилами для нерухомого майна.

5. Щодо належної урегульованості питання виконання нотаріусами повноважень, як СПФМ.

Цей Законопроект не має дублювати та повторно визначати обов'язки нотаріуса, які уже визначені та врегульовані спеціальним для нотаріусів Законом України «Про нотаріат». Крім того, нотаріуси уже є спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу (п. 1 ч. 2 ст. 6 ЗУ № 361-IX).

НПУ пропонує : У статті 1 Визначення термінів

«первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості» слова «, **нотаріусами**» виключити повністю.

У статті 7

Виключити абзаци перший та третій частини 6.

6. При здійсненні операцій з нерухомим майном, первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості проводиться агентом з нерухомості, а інші суб'єкти первинного фінансового моніторингу (у тому числі, діяльність яких не регулюється цим Законом) мають право використовувати результати такого первинного фінансового моніторингу

у сфері нерухомості, а також результати перевірки інших питань, які перевірялися агентом з нерухомості, у разі його залучення.

Для проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості нотаріус має право залучити іншого суб'єкта первинного фінансового моніторингу, що має право проводити первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості.

Виключити частину 7

6. Щодо створення меж втручання у інші професії.

Доповнити статтю 2 частиною третьою

«3. Дія цього Закону не поширюється на діяльність адвокатів, нотаріусів, оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності, інженерів-консультантів, інженерів та архітекторів, що здійснюється ними в межах їх професійної діяльності, а також на надання фінансових послуг та послуг на ринках капіталу.»

7. Щодо змісту послуг у сфері нерухомості за цим Законопроектом.

Стаття 5 підлягає доопрацюванню.

Зі змісту вбачається, що посередник без кваліфікації та освіти наділяється правами збору широкого обсягу інформації на рівні повноважень адвокатури та нотаріату, слідчих та правоохоронних органів, а також повноваженнями «перевірки» юридичних фактів, прав, обтяжень, як фахівці.

Зауваження наведено у порівняльній таблиці, що додається.

Окрему увагу викликає частина 3 статті 5 Закону «*За письмовим погодженням з клієнтом, під час надання послуг у сфері нерухомості, агент з нерухомості має право залучати техніків, інженерів з нерухомості, суб'єктів оціночної діяльності, екологів, нотаріусів, інших агентів з нерухомості, а також спеціалістів, які мають право надавати інформацію про технічний, санітарний стан об'єкта нерухомого майна, його вартість, екологічний стан навколишнього природного середовища, проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості тощо.*».

Варто зазначити, що представницькі повноваження регулюються нормами ЦКУ щодо представництва – за довіреністю, а не письмовим погодженням. Якщо клієнт бажає дати більші повноваження агенту та фахівцю, аніж посередницькі послуги, має видати довіреність на вчинення цих дій, яка має строк, може бути відкликана тощо. Запропонована норма суперечить положенням про представництво ЦКУ, дискредитує інші послуги, дії та професії,

Можливо викласти норму в коректній редакції **«3. За дорученням клієнта під час надання посередницьких послуг у сфері нерухомості, агент з нерухомості має право звертатись за консультацією або за замовленням послуг до спеціалістів у сфері технічної інвентаризації, інженерів з нерухомості, суб'єктів оціночної діяльності, екологів,.....тощо».**

Частина 4 статті 5 передбачає, що будь-які розрахунки під час надання послуг у сфері нерухомості провадяться клієнтом виключно у безготівковій формі на відповідний рахунок агента з нерухомості, зазначений у договорі про надання послуг у сфері нерухомості.

Незрозумілою є така конструкція норми, маються на увазі розрахунки клієнта за договором про надання посередницьких послуг з агентом чи розрахунки за сторін правочинами через рахунок агента.

Якщо остання логіка закладена в цю норму Нотаріальна палата України не може підтримати проведення розрахунків за нерухомість через рахунки агентів/ріелторів, оскільки це призведе до шахрайства, та в такому разі просить виключити цю норму.

8. Щодо освіти агентів/фахівців з нерухомості.

Мінімальною вимогою має бути вища освіта рівня бакалавра. Шкільна середня освіта не дасть змогу зрозуміти законодавство України, особливо про ФМ. Варто ознайомитись з законодавством про ФМ та типологічними дослідженнями та рекомендаціями щоб це підтвердити.

9. Щодо питань та меж наділення агентів/ріелторів правом на ЗАПИТ рівня адвокатів, нотаріусів, правоохоронних органів.

Надання агенту права на запит рівня адвоката та нотаріуса, правоохоронних органів тощо є неприпустимим.

Безумовно необхідно віднайти золоту середину достатності та необхідності повноважень саме для посередницької діяльності без надання права агенту чи фахівцю проводити збір інформації через запити, надавати консультації або висновки, що належить до компетенції інших органів або посадових осіб в Україні та потребує спеціальних знань та кваліфікації.

Для таких представницьких функцій має бути видана нотаріально посвідчена довіреність у разі потреби. Ці повноваження дають великі можливості для **зловживань, шахрайства, втрати та розповсюдження інформації навіть попри задекларовану професійну таємницю.**

Надання таких повноважень ставить вимоги дати відповіді на наступні питання.

Де зберігати запити/відповіді/документи оригінали, відповіді на запити, процедура знищення, архівування, діловодства та архівного зберігання, жорстких вимог до офісів (не вдома тримати документи громадян та правостановлюючі, не в власних особистих гаджетах чи комп'ютерах з широким доступом необмеженого кола осіб), захисні решітки, ґрати, ролети, пожежна та охоронна сигналізація, документування викрадення чи втрати, виїмка правоохоронних органів та обшуки тощо.

10. Щодо забезпечення прав клієнта на розірвання договору, відмови від договору, інших прав.

У Законопроекті клієнт поставлений в умови досить ускладненого розірвання договору про надання посередницьких послуг з агентом, не враховано такі обставини, як хвороба клієнта чи членів сім'ї, зміна фінансової спроможності, смерть, зникнення безвісти, форсмажорні обставини, приховані зловживання агента, окремих випадків відмови від договору в односторонньому порядку. Це питання потребує ретельного доопрацювання щоб клієнт не був заручником, а агент отримав належну плату за виконану роботу.

Крім того, на ринку нерухомості сформована практика нав'язування реїлторами клієнту нотаріуса, вимагання від нотаріусів частини плати з учинення нотаріальних дій, що не дозволяє клієнту обрати нотаріуса, якому довіряє та особисто домовитись про оплату нотаріальних дій. Така практика покликана сприяти впевненості реїлтора у тому, що угода буде укладена, не зірветься, що нотаріус не відкладе її для додаткових перевірок, які поставлять угоду під ризик тощо. Клієнтів з питань нотаріального процесу консультують реїлтори без належних повноважень та кваліфікації, громадянину не забезпечується право на правничу допомогу та нотаріальну консультацію наодинці з нотаріусом, громадянина навчають в ряді випадків як подавати неправдиво ті чи інші факти, в тому числі про ціну правочинів. Все це сприяє розвитку різних схем та тиску на громадян задля укладення угоди на умовах, підготовлених реїлтором.

Для недопущення таких випадків необхідно на рівні Закону закріпити **ПРАВА КЛІЄНТА:**

«звернутися за незалежною консультацією до компетентного органу, установи, фізичної або юридичної особи у разі наявності питання, консультація з якого потребує необхідної кваліфікації;

вільно та самостійно обирати нотаріуса для нотаріального посвідчення правочину у разі його нотаріального посвідчення, отримання консультації нотаріуса щодо усіх питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальної дії, а також відмовитися від запропонованого агентом або фахівцем нотаріуса.».

У зв'язку з цим необхідно законом закріпити **ОБОВ'ЯЗКИ АГЕНТА/ФАХІВЦЯ:**

«у разі наявності питання, консультація з якого потребує необхідної кваліфікації, фахівець з нерухомості повинен роз'яснити та забезпечити право клієнта звернутися за такою консультацією до компетентного органу, установи, фізичної або юридичної особи;

забезпечити право клієнта вільно та самостійно обирати нотаріуса для нотаріального посвідчення правочину у разі його нотаріального посвідчення, отримання консультації нотаріуса щодо усіх питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальної дії, а також право клієнта відмовитися від запропонованого агентом або фахівцем нотаріуса;»

11. Потреба доопрацювання Розділу V.

Виключити Розділ V ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ ТА РОЗПОВСЮДЖЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ, що передбачає безпрецедентно широкий доступ до інформації агентів/ріелторів, від персональних даних до навіть до державної таємниці в іншій статті Законопроекту.

12. Надмірність надання статусу інформації, якою володіє агент/фахівець, як професійної таємниці, достатність вимог конфіденційності.

Надання статусу професійної таємниці посередницькій підприємницькій господарській діяльності є надмірним, ускладнить розслідування злочинів та правопорушень, тимчасовий доступ до документів, вимагатиме щоразу ухвали слідчого судді.

13. Щодо неприпустимості при регулюванні діяльності посередників/ріелторів втручатися у державне регулювання нотаріальної діяльності в частині фінансового моніторингу та анулювання свідоцтв про право на зайняття нотаріальною діяльністю.

Виключити обов'язково окрім наведеного у порівняльній таблиці з Прикінцевих та перехідних положень Законопроекту

«4) Внести зміни до Закону України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст.383):

частину першу статті 2-1 викласти у такій редакції:

«Державне регулювання нотаріальної діяльності полягає у встановленні умов допуску громадян до здійснення нотаріальної діяльності, порядку зупинення і припинення приватної нотаріальної діяльності, анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю; здійсненні контролю за організацією нотаріату, проведенням перевірок організації нотаріальної діяльності нотаріусів, дотримання ними порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства; визначенні органів та осіб, які вчиняють нотаріальні дії, здійснюють контроль за організацією нотаріату, проводять перевірки організації нотаріальної діяльності нотаріусів, дотримання ними порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства; визначенні ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами; проведенні первинного фінансового моніторингу згідно з Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» та іншим законодавством; встановленні переліку додаткових послуг правового і технічного характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, та встановленні розмірів плати за їх надання державними нотаріусами; встановленні правил професійної етики нотаріусів.»

у статті 8:

частину шосту та п'яту викласти у такій редакції:

«Подання нотаріусом у встановленому порядку та у випадках, передбачених Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», інформації до

центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, та держателю Єдиного державного реєстра юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, а також в інших випадках, встановлених законодавством, не є порушенням нотаріальної таємниці.

Нотаріус не несе дисциплінарної, адміністративної, цивільно-правової та кримінальної відповідальності за подання до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, інформації про фінансову операцію або держателю Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань інформації про кінцевого бенефіціарного власника або структуру власності юридичної особи, навіть якщо такими діями завдано шкоди юридичним або фізичним особам, а також за інші дії, якщо нотаріус діяв у межах Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», а також в інших випадках, встановлених законодавством.

частину восьму викласти у такій редакції:

«Довідки про вчинені нотаріальні дії та інші документи надаються нотаріусом протягом десяти робочих днів на обґрунтовану письмову вимогу суду, прокуратури, органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, органів досудового розслідування у зв'язку з кримінальним провадженням, цивільними, господарськими, адміністративними справами, справами про адміністративні правопорушення, що знаходяться у провадженні цих органів, з обов'язковим зазначенням номера справи та прикладенням гербової печатки відповідного органу, а також на обґрунтовану письмову вимогу державного виконавця, приватного виконавця за виконавчим провадженням з обов'язковим зазначенням номера виконавчого провадження та реквізитів виконавчого документа, на підставі якого здійснюється виконавче провадження, Національному агентству з питань запобігання корупції - на його письмовий запит, здійснений з метою виконання повноважень, визначених Законом України «Про запобігання корупції», Антимонопольному комітету України, його територіальному відділенню - на їхню обґрунтовану письмову вимогу, направлену у зв'язку з розглядом справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, у встановлений органом Антимонопольного комітету України, головою його територіального відділення строк, а також у випадку, передбаченому частиною третьою статті 27 цього Закону.»;

пункт 2 частини першої статті 12 доповнити новим підпунктом «ї» такого змісту:

«ї) порушення нотаріусом Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» та інших актів законодавства щодо проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості»;

статтю 27 доповнити частиною третьою такого змісту:

«Якщо нотаріус при проведенні первинного фінансового моніторингу врахував результати первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, проведеного агентом з нерухомості, то такий нотаріус не несе відповідальності за результати, проведеного агентом з нерухомості, первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, у випадках передбачених цим Законом та іншими актами законодавства.»;

після частини другої статті 55 доповнити новою частиною третьою такого змісту:

«При посвідченні договорів про відчуження нерухомого майна, у тому числі речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, нотаріус проводить первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості, у порядку, визначеному законодавством, при цьому має право використовувати результати первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, якщо його проводив, у разі залучення, агент з нерухомості, на умовах визначених Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», цим Законом та іншими актами законодавства.».

14. Статтею 14 Законопроекту передбачено, що Єдиний реєстр фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості ведеться з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до вимог законодавства України, **що забезпечує його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами, реєстрами, мережами, що становлять у тому числі інформаційний ресурс держави. В такому разі реєстр має відповідати вимогам ЗУ «Про державні та публічні реєстри».**

Щодо визначення держателя реєстру питання дискусійне зважаючи на високі ризики, які містить така ініціатива.

На разі держателем реєстру нотаріусів є Міністерство юстиції України, адміністратором ДП НАІС.

Інші зауваження наведено у Порівняльній таблиці (додається).

**Комісія НПУ з аналітично-методичного
забезпечення нотаріальної діяльності
23 липня 2026 року**

Текст проекту	Пропозиція НПУ	Пояснення НПУ
ПРОЄКТ Вноситься народними депутатами України станом на 01.07.2026 ЗАКОН УКРАЇНИ Про захист житлових прав громадян при отриманні послуг у сфері нерухомості та регулювання посередницьких, консультаційних та інших послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном Цей Закон визначає правові засади організації та провадження в Україні діяльності з надання посередницьких послуг та/або консультаційних послуг та інших послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном, що пов'язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно, у тому числі на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому. Метою цього Закону є захист житлових прав громадян, формування безпечного і комфортного середовища, шляхом створення ефективних правових механізмів для забезпечення високих стандартів при отриманні послуг у сфері нерухомості та	ПРОЄКТ Вноситься народними депутатами України станом на 01.07.2026 ЗАКОН УКРАЇНИ Про регулювання посередницьких послуг у сфері нерухомості. Цей Закон визначає правові засади організації та здійснення в Україні діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості. Метою цього Закону є забезпечення високих стандартів надання посередницьких послуг у сфері нерухомості та їх регулювання.	Зауваження. Назва закону потребує доопрацювання. - Зміст закону про нову професію, новий вид підприємницької/господарської діяльності, його регуляцію, а не захист прав громадян. Якісна робота кожної професії сприятиме реалізації прав громадян. - Посередницькими послугами користуються не лише громадяни, а фізичні та юридичні особи. Посередницькі послуги включають в себе різні види послуг, наприклад консультаційні, моніторингові та інші послуги. Нерухоме майно, як поняття, є ширшим поняттям за житло, включає комерційну та іншу нерухомість, землю. Вказаний закон не може готуватися у вузькому розумінні лише щодо житла, а має охопити всі об'єкти на ринку нерухомості. - Посередницькі послуги можуть надаватися і щодо рухомого майна, наприклад транспортних засобів. Проект міг би охопити і цю сферу. - Посередницькі послуги надаються і на ринку корпоративних прав у бізнесі (досить часто відчуження найдорожчих об'єктів нерухомості здійснюється саме через відчуження корпоративних прав та вхід/вихід до/зі складу учасників юридичних осіб без

~~регулювання посередницьких, консультаційних та інших, визначених цим Законом, послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном.~~

сплати жодних податків та зборів. Проект мав би охопити цю сферу, адже фактично існує цілий напрямок відчуження дороговартісної нерухомості через статутні капітали юридичних осіб, що наражає такі операції на судове оскарження, та дозволяє тривалий час уникати будь-яких видів оподаткування.

8. Мета потребує коригування, оскільки запроваджується правове регулювання нової професії, і саме належне правове регулювання є цією метою.

9. Відсутні принципи(засади) етики роботи агентів нерухомості та фахівців з нерухомості, наприклад примушення або нав'язливе стимулювання різними способами до укладення угод.

10. Відсутні матеріальні норми про страхування цивільно-правової відповідальності агентів/фахівців, інакше відшкодування заподіяної шкоди не матиме джерел.

11. Не визначено види проступків.

12. Відсутня відповідальність окрім презюмованої етичної.

13. Не визначено орган, який буде регулятором, державний орган чи саморегулівна організація.

14. Відсутнє визначення «операцій з нерухомим майном»

		15. Не визначено склад інформації електронного реєстру, яку інформацію окрім про агентів/фахівців він міститиме, а це впливає на визначення держателя.
Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ Стаття 1. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються у таких значеннях: агент з нерухомості – суб'єкт господарювання, який відповідно до цього Закону пройшов акредитацію агента з нерухомості та відомості про якого включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; акредитація агента з нерухомості (далі – акредитація) – це процедура підтвердження, у порядку, визначеному цим Законом, що суб'єкт господарювання, що надає послуги у сфері нерухомості, може здійснювати діяльність з надання послуг у сфері нерухомості; діяльність з надання послуг у сфері нерухомості – діяльність акредитованих агентів з нерухомості, відомості про яких включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; договір про надання послуг у сфері нерухомості – правочин вчинений в письмовій (електронній) формі, за яким одна сторона (агент з нерухомості) зобов'язується за завданням другої сторони (замовнику послуг у сфері нерухомості) надати послуги у сфері нерухомості на умовах і в порядку, що	Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ Стаття 1. Визначення термінів 1. У цьому Законі терміни вживаються у таких значеннях: агент з нерухомості – суб'єкт господарювання, який відповідно до цього Закону пройшов акредитацію агента з нерухомості та відомості про якого включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; акредитація агента з нерухомості (далі – акредитація) – це процедура підтвердження, у порядку, визначеному цим Законом, що суб'єкт господарювання, що надає посередницькі послуги у сфері нерухомості, може здійснювати діяльність з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості; діяльність з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості – діяльність акредитованих агентів з нерухомості, відомості про яких включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; договір про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості – правочин вчинений в письмовій (електронній) формі, за яким одна сторона (агент з нерухомості) зобов'язується за завданням другої сторони	

визначені договором про надання послуг у сфері нерухомості з дотриманням вимог цього Закону, а замовник послуг у сфері нерухомості зобов'язується оплатити агенту з нерухомості зазначені послуги у сфері нерухомості; Єдиний реєстр фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості – інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує збирання, зберігання, накопичення, облік, відображення, оброблення та надання інформації в електронному вигляді про фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості;	(замовнику послуг у сфері нерухомості) надати посередницькі послуги у сфері нерухомості на умовах і в порядку, що визначені договором про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості з дотриманням вимог цього Закону, а замовник посередницьких послуг у сфері нерухомості зобов'язується оплатити агенту з нерухомості зазначені послуги у сфері нерухомості; Єдиний реєстр фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості – інформаційно-комунікаційна система, що забезпечує збирання, зберігання, накопичення, облік, відображення, оброблення та надання інформації в електронному вигляді про фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості;	
замовник послуг у сфері нерухомості (далі – клієнт) – суб'єкт господарювання або фізична особа, який (яка), відповідно до цього Закону, звертається за наданням послуг у сфері нерухомості та/або користується послугами у сфері нерухомості; конфлікт інтересів – суперечність між особистими майновими, немайновими інтересами фахівця з нерухомості, посадової особи агента з нерухомості, члена органу професійного самоврядування, посадової особи Української спілки фахівців з нерухомості та його професійними чи трудовими правами і обов'язками, делегованими повноваженнями, наявність якої може вплинути на об'єктивність та	Замовник посередницьких послуг у сфері нерухомості (далі – клієнт) – суб'єкт господарювання або фізична особа, який (яка), відповідно до цього Закону, звертається за наданням посередницьких послуг у сфері нерухомості та/або користується такими послугами у сфері нерухомості; конфлікт інтересів – суперечність між особистими майновими, немайновими інтересами фахівця з нерухомості, посадової особи агента з нерухомості, члена органу професійного самоврядування, посадової особи Української спілки фахівців з нерухомості та його професійними чи трудовими правами і обов'язками, делегованими повноваженнями, наявність якої	По тексту ДАЛІ - ПОСЕРЕДНИЦЬКІ ПОСЛУГИ

неупередженість під час надання послуг у сфері нерухомості, виконання трудових обов'язків, здійснення повноважень, а також вчинення чи невчинення ним дій; професійне самоврядування фахівців з нерухомості – гарантоване державою право фахівців з нерухомості вирішувати питання організації та провадження в Україні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості в порядку, встановленому цим Законом;	може вплинути на об'єктивність та неупередженість під час надання посередницьких послуг у сфері нерухомості, виконання трудових обов'язків, здійснення повноважень, а також вчинення чи невчинення ним дій; професійне самоврядування фахівців з нерухомості – гарантоване державою право фахівців з нерухомості вирішувати питання організації та провадження в Україні діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості в порядку, встановленому цим Законом;	
учасники правовідносин (далі – учасники) – фізичні особи (у тому числі клієнти, фахівці з нерухомого майна, посадові особи агента з нерухомості, посадові особи Української спілки фахівців з нерухомості, члени органів професійного самоврядування, нотаріуси, спеціалісти, фахівці та інші фізичні особи) чи юридичні особи (у тому числі Українська спілка фахівців з нерухомості, агент з нерухомості та інші юридичні особи) або фізична особа - підприємець (у тому числі агенти з нерухомості), які беруть участь у правових відносинах і наділені згідно із цим Законом юридичними правами та обов'язками; фахівець з нерухомості (брокер, ріелтер (ріелтор, ріелтер, ріелтор), маклер, спеціаліст, фахівець та інші особи, які надають визначені цим Законом послуги у сфері нерухомості) – повнолітня фізична особа, яка у порядку, визначеному цим Законом, отримала	учасники правовідносин (далі – учасники) – фізичні особи (у тому числі клієнти, фахівці з нерухомого майна, посадові особи агента з нерухомості, посадові особи Української спілки фахівців з нерухомості, члени органів професійного самоврядування, спеціалісти, фахівці та інші фізичні особи) чи юридичні особи (у тому числі Українська спілка фахівців з нерухомості, агент з нерухомості та інші юридичні особи) або фізична особа - підприємець (у тому числі агенти з нерухомості), які беруть участь у правових відносинах і наділені згідно із цим Законом юридичними правами та обов'язками;	1. Виключити «нотаріуси», нотаріуси не надають послуг, не є учасниками таких правовідносин, діяльність відповідно до Конституції України регулюється спеціальним Законом України «Про нотаріат» 2. Широкий перелік для визначення поняття «фахівець з нерухомості» (брокер, ріелтер (ріелтор, ріелтер, ріелтор), маклер, спеціаліст, фахівець та інші особи, які надають визначені цим Законом послуги у сфері нерухомості), який містить понятійну,

кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості та відомості про яку включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості, і яка, відповідно до цього Закону, має право надавати послуги у сфері нерухомості;		правову та компетенційну невизначеність. У разі зазначення вказаних видів фахівців необхідно дати визначення хто вони та їх компетенція, відмінності. 3. Відсутність вимог вищої освіти для фахівця з нерухомості елементарно не дозволить надавати якісну посередницькі послуги та тим більше забезпечити виконання функцій у сфері ФМ.
2. Для цілей цього Закону терміни «нерухоме майно (нерухома річ, нерухомість)», «первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості» та «посередницькі послуги та/або консультаційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном» вживаються у значенні: нерухоме майно (нерухома річ, нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (включаючи житловий будинок, квартиру, котедж або їх частини, кімнати, садовий (дачний) будинок, господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на таких земельних ділянках, об'єкти нежитлової нерухомості (нежилі будинки, нежилі приміщення, гаражні бокси або їх частини, паркінги, машиномісця тощо), тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності та/або малі архітектурні форми, інше майно, що відповідно до законодавства		1. Поняття нерухомого майна визначено у ЦКУ, ним точно не є тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності та/або малі архітектурні форми, інше майно, тому виправити поняття, привести у відповідність з ЦКУ, а щодо ОНБ, МОН та рухомого майна виписати окремо. 2. По тексті проекту вживаються «нерухомість», «нерухоме майно», «нерухоме майно, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, що будуть споруджені у майбутньому», «майбутні об'єкти нерухомого майна» вказане свідчить про необхідність доопрацювання термінології та приведення її у відповідність з ЦК, ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та іншими законами. 3. Майбутні об'єкти нерухомого майна та ОНБ не є нерухомим майном, але є складовою

належить до нерухомого майна (нерухомості), у тому числі об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому; первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості - сукупність заходів, які вживаються агентами з нерухомості, нотаріусами при наданні посередницьких послуг для операцій з нерухомим майном (купівлі, продажу, найму (оренди), управління нерухомим майном), у тому числі під час надання посередницьких послуг та/або консультиційних послуг, а також інших послуг, що пов'язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно, у тому числі на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, і спрямовані на виконання вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», Закону України «Про нотаріат» та цього Закону;	первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості - сукупність заходів, які вживаються агентами з нерухомості, нотаріусами при наданні посередницьких послуг для операцій з нерухомим майном (купівлі, продажу, найму (оренди), управління нерухомим майном), у тому числі під час надання посередницьких послуг, у тому числі об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, і спрямовані на виконання вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;	ринку нерухомості та знаходяться в обігу за правилами для нерухомого майна. 4. Виключити НОТАРІУСАМИ. 5. «При здійсненні операцій з нерухомим майном» замінити «при наданні посередницьких послуг для операцій з нерухомим майном». Посередники не здійснюють операції, операції з нерухомістю здійснюють сторони договорів. 6. ФМ регулюється за спеціальним законом, а не законом про регулювання певної діяльності.
посередницькі послуги та/або консультиційні послуги під час здійснення операцій з нерухомим майном (далі – послуги у сфері нерухомості) – ріелтерські (брокерські), агентські, маклерські та інші послуги у сфері нерухомості (відмінні від фінансових послуг і послуг, що надаються в межах професійної діяльності на ринках капіталу, нотаріусами, оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності,	Пропозиція 1. посередницькі послуги у сфері нерухомості— діяльність агентів з нерухомості, спрямована на створення умов для поширення інформації про попит та(або) пропозицію на об'єкти нерухомого майна (у тому числі ті, що будуть споруджені в майбутньому), та похідні права на них, що здійснюється на підставі договору та полягає в організаційному,	1. Зауваження до визначення «послуг у сфері нерухомості» через понятійний апарат, який відсутній у законодавстві України. В Україні відсутні законодавчо визначені поняття «ріелтерські (брокерські), агентські, маклерські та інші послуги у сфері нерухомості».

інженерами-консультантами, інженерами чи архітекторами), у тому числі інформаційні, аналітичні, моніторингові, умовного — денонсування, що надаються відповідно до цього Закону агентами з нерухомості на підставі та в межах договору про надання послуг у сфері нерухомості, спрямовані на створення організаційних, інформаційних та інших умов для збирання та поширення інформації стосовно пропозиції і попиту на об'єкт нерухомості (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджений в майбутньому) та/або речові права на нього, сприяння та забезпечення здійснення купівлі, продажу, найму (оренди), позички, управління нерухомим майном, проведення інших операцій щодо нерухомості, пов'язаних з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно.	посередницькому, консультаційному чи інформаційному забезпеченні клієнта. Пропозиція 2. посередницькі послуги у сфері нерухомості – це послуги, що надаються відповідно до цього Закону агентами з нерухомості на підставі та в межах договору про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості, спрямовані на створення організаційних, інформаційних та інших умов для отримання та поширення інформації стосовно пропозиції та/або попиту на об'єкт нерухомості (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджений в майбутньому) та/або речові права на нього, сприяння здійсненню купівлі, продажу, найму (оренди), позички, управлінню нерухомим майном, проведення інших операцій щодо нерухомості.	2. Не можна формуючи визначення поняття одночасно досягнути цього з об'ємними виключеннями інших понять.
Термін «збройна агресія» вживається у цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України «Про оборону України».		3.
Терміни — «зелена книга», «оцінка впливу», «біла книга», «концепція» вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про правотворчу діяльність».	Виключити	Посилання на Закон України «Про правотворчу діяльність» № 3354-IX, який не введено в дію (вводиться через один рік з дня припинення чи скасування воєнного стану) недоречно.
Терміни «бездоганна ділова репутація», «кінцевий бенефіціарний власник», «члени сім'ї» вживаються в цьому Законі у значеннях, наведених у Законі України «Про запобігання		

та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення». Терміни «приватний інтерес» вживається в цьому Законі у значенні, наведеному у Законі України «Про запобігання корупції». Інші терміни, що застосовуються у цьому Законі і не визначаються ним, використовуються у значенні, встановленому іншими законами України.		
У разі, якщо поняття, терміни, правила та положення інших актів суперечать поняттям, термінам, правилам та положенням цього Закону, для провадження в Україні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості застосовуються поняття, терміни, правила та положення цього Закону.	Виключити	
Стаття 2. Сфера дії Закону 1. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають між їх учасниками у процесі провадження в Україні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості. 2. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, пов'язані з: 1) операціями з нерухомим майном, яке є державною та комунальною власністю; 2) відчуженням нерухомості відповідно до законодавства про приватизацію;	Стаття 2. Сфера дії Закону 1. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають між їх учасниками у процесі здійснення в Україні діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості. 2. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, пов'язані з: 1) операціями з нерухомим майном, яке є державною та комунальною власністю; 2) відчуженням нерухомості відповідно до законодавства про приватизацію;	Зауваження 1. Не розкрито поняття «у сфері нерухомості» 2. Неможливо використовувати термін «послуги у сфері нерухомості», обов'язково необхідно визначати вид послуг: посередницькі або ріелторські. Інакше навіть архітектура чи будівництво, державна реєстрація прав буквально будуть складно відмежовуватися та утотожнюватися. За таких обставин конструкція вимагає чітко виписувати, як винятки те, що і так не може

3) організацією продажу нерухомості згідно з рішеннями судів або органів виконавчої влади; 4) управлінням нерухомістю, що належить до державної або комунальної власності.	3) організацією продажу нерухомості згідно з рішеннями судів або органів виконавчої влади, примусовою реалізацією; 4) управлінням нерухомістю, що належить до державної або комунальної власності. 3. Дія цього Закону не поширюється на діяльність адвокатів, нотаріусів, оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності, арбітражних керуючих, державних та приватних виконавців, інженерів-консультантів, інженерів та архітекторів, інших осіб, яка здійснюється ними в межах їх професійної діяльності, а також на надання адміністративних, фінансових послуг та послуг на ринках капіталу.	підпадати під правове регулювання цього закону.
Стаття 3. Правова основа провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості 1. Правовою основою діяльності з надання послуг у сфері нерухомості є Конституція України, цей Закон, міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, інші закони, нормативно-правові та інші акти, прийняті на їх виконання. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правові норми провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, застосовуються правила міжнародного договору.	Стаття 3. Правова основа здійснення діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості 1. Правовою основою діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості є цей Закон, інші закони та підзаконні нормативно-правові та інші акти, прийняті на їх виконання.	Зауваження. 1 У Конституції України відсутня підстава для правової основи щоб застосовувати посилення, норми КУ є нормами прямої дії і так, міжнародне законодавство діє за загальними правилами.

2. Діяльність фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості регулюється цим Законом, Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», іншими законами, актами та рішеннями, прийнятими на виконання вимог цього Закону. 3. Відносини щодо прийняття, набрання чинності, оскарження в адміністративному порядку, виконання, припинення дії адміністративних актів, що стосуються провадження в Україні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, регулюються Законом України «Про адміністративну процедуру» з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.		
Стаття 4. Принципи та загальні засади провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості 1. Провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості здійснюється на принципах верховенства права, законності, незалежності, конфіденційності та уникнення конфлікту інтересів. 2. Операції з нерухомим майном (купівля, продаж, найм (оренда), позичка, управління нерухомим майном), у тому числі операції з набуття речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому,	Стаття 4. Принципи та загальні засади здійснення діяльності з надання послуг у сфері нерухомості 1. Здійснення діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості здійснюється на принципах верховенства права, законності, незалежності, конфіденційності та уникнення конфлікту інтересів. 2. Залучення агента або фахівця з нерухомості до операцій з нерухомим майном відбувається за бажанням замовника посередницьких послуг та не є	Зауваження 1. Термін «провадження» не підходить для бізнесу, діяльність «здійснюється». 2. Дотримання принципів верховенства права, законності неможливе без належної юридичної освіти. Норма декларативна та така, що завідомо неможлива для дотримання з об'єктивних підстав. 3. Додати по тексту фахівця з нерухомості. 4. Виключити «Будь-які витрати, понесені учасниками правовідносин у зв'язку з виконанням вимог цього Закону, не вважаються істотною шкодою та не є тяжкими наслідками.»

можуть здійснюватися без залучення агента з нерухомості. Правочин з об'єктом нерухомості може укладатися особою, яка на законних підставах володіє, користується, розпоряджається об'єктом нерухомості, без залучення агента з нерухомості. Агент з нерухомості може бути залучений виключно на добровільних засадах за рішенням клієнта відповідно до законодавства, на підставі письмового договору про надання послуг у сфері нерухомості між ними. У разі залучення агента з нерухомості, він вільно обирається клієнтом, з числа тих, відомості про яких внесено до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. 3. Правовідносини між учасниками, що визначені цим Законом, є цивільно-правовими правовідносинами. Будь-які витрати, понесені учасниками правовідносин у зв'язку з виконанням вимог цього Закону, не вважаються істотною шкодою та не є тяжкими наслідками.	обов'язковим для укладання та оформлення правочину. Правочин щодо об'єкта нерухомості може укладатися особою, яка на законних підставах володіє, користується, розпоряджається об'єктом нерухомості, без залучення агента або фахівця з нерухомості. Агент або фахівець з нерухомості може бути залучений виключно на добровільних засадах за рішенням клієнта відповідно до законодавства, на підставі письмового договору про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості між ними. У разі залучення агента або фахівця з нерухомості, він вільно обирається клієнтом, з числа тих, відомості про яких внесено до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості з нерухомості. 3. Правовідносини між учасниками, що визначені цим Законом, є цивільно-правовими правовідносинами.	
Стаття 5. Послуги у сфері нерухомості 1. Послуги у сфері нерухомості не є обов'язковими та можуть надаватися виключно на добровільних засадах на підставі укладеного письмового договору про надання послуг у сфері нерухомості між агентом з нерухомості та клієнтом. Послуги у сфері нерухомості відповідно до цього Закону, у разі їх надання, надаються виключно агентами з нерухомості.	Стаття 5. Посередницькі послуги у сфері нерухомості 1. Посередницькі послуги у сфері нерухомості не є обов'язковими та можуть надаватися виключно на добровільних засадах на підставі укладеного письмового договору про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості між агентом з нерухомості та клієнтом.	

У разі залучення агента з нерухомості, клієнт має право вільного вибору агента з нерухомості з числа тих, відомості про яких внесено до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.	Посередницькі послуги у сфері нерухомості відповідно до цього Закону, у разі їх надання, надаються виключно агентами з нерухомості. У разі залучення агента з нерухомості, клієнт має право вільного вибору агента з нерухомості з числа тих, відомості про яких внесено до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.	
2. Послуги у сфері нерухомості за домовленістю сторін можуть включати пошук і пропонування об'єкта нерухомого майна, інформування, консультування, підготовку, укладання та виконання (супровід) операцій з нерухомим майном (купівлі, продажу, найму (оренди), управління нерухомим майном тощо), у тому числі операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, що зокрема передбачає: 1) перевірку відомостей, що ідентифікують особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості; 2) перевірку відомостей про особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості у державних реєстрах, інших базах даних публічного користування, відкритих для загального користування тощо;	2. Посередницькі послуги у сфері нерухомості за домовленістю сторін можуть включати пошук та (або) пропозицію об'єкта нерухомого майна, моніторинг (вивчення/аналіз) ринку нерухомості (пропозиції та попит), інформування, консультування, організацію підготовки документів, які необхідні для подальшого укладання правочину з нерухомим майном (купівлі, продажу, найму (оренди), управління нерухомим майном тощо), у тому числі з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, що зокрема передбачає: 1) ознайомлення з документами, які посвідчують особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості, підстави права власності або іншого речового права, представництва; 2) виключити;	2. Посередницькі послуги у сфері нерухомості за домовленістю сторін можуть включати пошук та (або) пропозицію об'єкта нерухомого майна, моніторинг (вивчення/аналіз) ринку нерухомості (пропозиції та попит), інформування, консультування, організацію підготовки документів, які необхідні для подальшого укладання правочину з нерухомим майном (купівлі, продажу, найму (оренди), управління нерухомим майном тощо), у тому числі з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, що зокрема передбачає: 2) Пояснення Відомості про особу власника наявні лише у ЄДДР, до якого доступ загальний відсутній.

3) перевірку відомостей та інформації про об'єкт нерухомості: правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості; реєстраційний (кадастровий) номер об'єкта нерухомості; місцезнаходження об'єкта нерухомості (із зазначенням інформації, що має істотне значення для клієнта (розташування, благоустрій території, інфраструктура, зона відпочинку, транспортне сполучення, безпечність, екологічні умови тощо)); тип та технічні характеристики об'єкта нерухомості, його відповідність документації; стан об'єкта нерухомості та придатність його для використання за цільовим призначенням; доступність об'єкта нерухомості для маломобільних груп населення (за потреби); наявність права користування третіх осіб, у тому числі неповнолітніх та малолітніх дітей, непрацездатних та недієздатних осіб; наявність зареєстрованих осіб (щодо об'єктів житлової нерухомості), а також використання місцезнаходження об'єкта нерухомості, як місцезнаходження юридичної особи; відомості про забудовника (замовника, підрядника будівництва) об'єкта нерухомості (для новобудов та об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому); наявність недоліків, які перешкоджають використанню об'єкта нерухомості;	3) ознайомлення з інформацією про: реєстраційний (кадастровий) номер об'єкта нерухомості; місцезнаходження об'єкта нерухомості (із зазначенням інформації, що має істотне значення для клієнта (розташування, благоустрій території, інфраструктура, зона відпочинку, транспортне сполучення, безпечність, екологічні умови тощо)); тип та технічні характеристики об'єкта нерухомості, його відповідність документації; стан об'єкта нерухомості; доступність об'єкта нерухомості для маломобільних груп населення (за потреби); наявність права користування третіх осіб, у тому числі неповнолітніх та малолітніх дітей, непрацездатних та недієздатних осіб (персональні дані); наявність зареєстрованих осіб (щодо об'єктів житлової нерухомості) (персональні дані захищаються законом), а також використання місцезнаходження об'єкта нерухомості, як місцезнаходження юридичної особи; відомості про забудовника (замовника, підрядника будівництва) об'єкта нерухомості (для новобудов та об'єктів нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому); наявність недоліків, які перешкоджають використанню об'єкта нерухомості;	
---	---	--

наявність самовільної реконструкції, перебудови, переобладнання, перепланування об'єкта нерухомості; наявність порушень щодо правил користування об'єктом нерухомості; санітарне утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій; інформацію про клас енергетичної ефективності; наявність порушень щодо правил експлуатації об'єкта нерухомості та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання; умови водопостачання тепло-, електропостачання, водовідведення тощо; наявність псування об'єкта нерухомості, його обладнання, об'єктів благоустрою; дотримання вимог природоохоронного законодавства щодо розташування об'єктів нерухомості; наявність щодо об'єкта нерухомості судових Питання спорів, заборон відчуження, виконавчих проваджень, інших обтяжень; відсутність згоди кредитора на продаж об'єкта нерухомості, що перебуває в заставі (іпотеці); відсутність або наявність заборгованості за платежами, пов'язаними з утриманням та обслуговуванням об'єкта нерухомості (із зазначенням стану такої заборгованості (погашена або непогашена);	наявність самовільної реконструкції, перебудови, переобладнання, перепланування об'єкта нерухомості (спеціальні знання та кваліфікація); наявність порушень щодо правил користування об'єктом нерухомості; санітарне утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій; інформацію про клас енергетичної ефективності; наявність порушень щодо правил експлуатації об'єкта нерухомості та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання (спеціальні знання та кваліфікація); умови водопостачання тепло-, електропостачання, водовідведення тощо; наявність псування об'єкта нерухомості, його обладнання, об'єктів благоустрою; дотримання вимог природоохоронного законодавства щодо розташування об'єктів нерухомості; наявність щодо об'єкта нерухомості судових спорів, заборон відчуження, виконавчих проваджень, інших обтяжень; відсутність згоди кредитора на продаж об'єкта нерухомості, що перебуває в заставі (іпотеці); відсутність або наявність заборгованості за платежами, пов'язаними з утриманням та обслуговуванням об'єкта нерухомості (із зазначенням стану такої заборгованості (погашена або непогашена);	
---	--	--

відсутність або наявність заборгованості за податками та обов’язковими платежами; інші відомості, що мають істотне значення для клієнта та/або для вчинення правочину з об’єктом нерухомості; 4) надання—визначень (коментарів) щодо об’єкта нерухомості із зазначенням інформації про правові ризики операції з об’єктом нерухомості, у тому числі на майбутнє; 5) надання інформації про ринкову вартість об’єкта нерухомості або ринкової вартості найму (оренди) об’єкта нерухомості; 6) надання інформації щодо орієнтовної (рекомендованої) ринкової вартості об’єкта нерухомості або ринкової вартості найму (оренди) об’єкта нерухомості, що базується на опрацюванні подібних об’єктів нерухомості (аналогів) із зазначенням інформації про динаміку можливого зростання/зниження такої вартості (ціни) на майбутнє; 7) підбір об’єкта нерухомості відповідно до вимог клієнта; 8) надання інших послуг, спрямованих на здійснення операцій з нерухомим майном (купівлю, продаж, найм (оренду), позичку, управління нерухомим майном тощо) та пов’язаних з цим питань, у тому числі надання інформаційних, аналітичних, моніторингових послуг, послуг умовного депонування тощо,	відсутність або наявність заборгованості за податками та обов’язковими платежами; інші відомості, що мають істотне значення для клієнта та/або для вчинення правочину з об’єктом нерухомості; 4) підготовка рекомендацій щодо об’єкта нерухомості із зазначенням інформації про ризики операції з об’єктом нерухомості, у тому числі на майбутнє; Компетенція оцінювачів та СОД, норма потребує доопрацювання частині формулювання 7) пошук та підбір об’єкта нерухомості відповідно до вимог клієнта; 8) надання інших посередницьких послуг, спрямованих на здійснення операцій з нерухомим майном (купівлю, продаж, найм (оренду), позичку, управління нерухомим майном тощо) та пов’язаних з цим питань, у тому числі надання інформаційних, аналітичних, моніторингових послуг, послуг умовного депонування тощо, що пов’язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно. Перелік посередницьких послуг у сфері нерухомості визначається клієнтом та агентом	Ринкову вартість не можуть визначати фахівці з нерухомості, це компетенція оцінювачів. Вони можуть ознайомлювати з цінами на ринку.
---	---	--

що пов'язані з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно. Перелік послуг у сфері нерухомості визначається клієнтом та агентом з нерухомості в договорі про надання послуг у сфері нерухомості.	з нерухомості в договорі про надання послуг у сфері нерухомості.	
1. За письмовим погодженням з клієнтом, під час надання послуг у сфері нерухомості, агент з нерухомості має право залучати техніків, інженерів з нерухомості, суб'єктів оціночної діяльності, екологів, нотаріусів, інших агентів з нерухомості, а також спеціалістів, які мають право надавати інформацію про технічний, санітарний стан об'єкта нерухомого майна, його вартість, екологічний стан навколишнього природного середовища, проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості тощо. 4. Будь-які розрахунки під час надання послуг у сфері нерухомості провадяться клієнтом виключно у безготівковій формі на відповідний рахунок агента з нерухомості,		1. ВИКЛЮЧИТИ ЧАСТИНУ 3 Представницькі функції регулюються нормами ЦКУ щодо представництва – за довіреністю, а не письмовим погодженням. Якщо клієнт бажає дати інші повноваження агенту та фахівцю, аніж посередницькі послуги, може видати довіреність на вчинення цих дій, яка має строк, може бути відкликана тощо. Запропонована норма суперечить положенням про представництво ЦКУ, дискредитує інші послуги, дії та професії. Або ж викласти у редакції: «3. За дорученням клієнта під час надання посередницьких послуг у сфері нерухомості, агент з нерухомості має право звертатись за консультацією або за замовленням послуг до спеціалістів у сфері технічної інвентаризації, інженерів з нерухомості, суб'єктів оціночної діяльності, екологів,.....тощо»

зазначений у договорі про надання послуг у сфері нерухомості.		2. Уточнити про які розрахунки йдеться, за послуги чи за правочинами з нерухомістю. Якщо за правочинами то цей Закон не може це питання регулювати.
Стаття 6. Фахівець з нерухомості 1. Фахівцем з нерухомості може бути повнолітня фізична особа, яка володіє державною мовою і у порядку та на умовах, визначених цим Законом, отримала кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості. 2. Особа, яка відповідає вимогам, встановленим у цьому Законі, набуває статусу фахівця з нерухомості з моменту включення відомостей про неї як про фахівця з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. 3. Фахівцем з нерухомості не може бути особа, яка: 1) має непогашену або незняту судимість за вчинення кримінального правопорушення проти основ національної безпеки України, проти миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку, проти власності або кримінального правопорушення у сфері господарської діяльності чи кримінальних правопорушень у сфері службової діяльності; 2) протягом останніх трьох років притягувалася до адміністративної відповідальності за вчинення правопорушення, пов'язаного з корупцією; 3) визнана судом недієздатною чи обмежено дієздатною;		ОСВІТА МАЄ БУТИ ОСВІТА не нижче рівня бакалавра, ГРАДАЦІЯ ТА КВАЛІФІКАЦІЙНІ ВИМОГИ, ІНАКШЕ ОBOB'ЯЗКИ З ФІНМОНУ -ФІКЦІЯ ТА АВТОМАТИЧНІ ШТРАФИ ВІД ВІДСУТНОСТІ КВАЛІФІКАЦІЇ ТА ЗНАНЬ

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

5) позбавлена кваліфікаційного свідоцтва фахівця з нерухомості – протягом двох років з дня ухвалення рішення про припинення дії відповідного кваліфікаційного свідоцтва.

4. Відомості про особу, яка відповідно до цього Закону набула статусу фахівця з нерухомості, за наявності діючого (не зупиненого, не припиненого) кваліфікаційного свідоцтва фахівця з нерухомості, містяться в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

5. Забороняється здійснення діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, у агента з нерухомості, фізичною особою, яка не отримала кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості, або дію кваліфікаційного свідоцтва якої зупинено чи припинено, або відомості про яку відсутні в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

6. Фахівцю з нерухомості забороняється працювати одночасно у агента з нерухомості на підставі трудового або цивільно-правового договору та провадити діяльність як агент з нерухомості. Невиконання зазначеної вимоги є підставою для притягнення до професійної відповідальності.

7. Права, обов'язки та відповідальність фахівця з нерухомості встановлюються цим Законом, іншими актами законодавства, рішеннями та актами органів професійного

самоврядування фахівців з нерухомості, а також визначаються агентом з нерухомості, у якого він працює.		
Стаття 7. Агенти з нерухомості 1. Агентами з нерухомості є: фахівець з нерухомості, який має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості, отримане відповідно до цього Закону, та який у встановленому законом порядку зареєстрований як фізична особа - підприємець, і який на умовах та у порядку, визначеними цим Законом, акредитований та відомості про якого містяться у Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; суб'єкт господарювання, незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, у якого працює не менше одного фахівця з нерухомості, який має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості, отримане відповідно до цього Закону, та який на умовах й у порядку, визначеному цим Законом, акредитований та відомості про якого внесені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. Не можуть бути агентами з нерухомості суб'єкти господарювання у разі: 1) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевих бенефіціарних власників, щодо яких	Стаття 7. Агенти з нерухомості 1. Агентами з нерухомості є: фахівець з нерухомості, який має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості, отримане відповідно до цього Закону, та який у встановленому законом порядку зареєстрований як фізична особа - підприємець, і який на умовах та у порядку, визначеними цим Законом, акредитований та відомості про якого містяться у Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; суб'єкт господарювання, незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, у якого працює не менше одного фахівця з нерухомості, який має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво фахівця з нерухомості, отримане відповідно до цього Закону, та який на умовах й у порядку, визначеному цим Законом, акредитований та відомості про якого внесені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. Не можуть бути агентами з нерухомості суб'єкти господарювання у разі: 1) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевих бенефіціарних власників, щодо яких	

застосуванні спеціальні економічні або інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції»;

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

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

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

5) внесення до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або

застосуванні спеціальні економічні або інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції»;

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

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

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

5) внесення до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або

щодо яких застосовано міжнародні санкції, та/або, які мають кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, включених до цього переліку;

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

7) наявності інших підстав, передбачених цим Законом.

2. Особи, визначені у частині першій цієї статті, набувають статусу агента з нерухомості та мають право здійснювати свою діяльність у сфері нерухомості з моменту включення відомостей про них, як про агента з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

3. Надання послуг у сфері нерухомості здійснюється виключно акредитованими агентами з нерухомості і відомості про яких містяться в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

Фахівець з нерухомості, який зареєстрований у встановленому законом порядку, як фізична особа-підприємець має право здійснювати будь-яку господарську діяльність, відмінну від діяльності з надання послуг у сфері нерухомості.

З метою надання послуг у сфері нерухомості особи, визначені у частині першій цієї статті, зобов'язані набути статусу агента з

щодо яких застосовано міжнародні санкції, та/або, які мають кінцевих бенефіціарних власників, учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, включених до цього переліку;

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

7) наявності інших підстав, передбачених цим Законом.

2. Особи, визначені у частині першій цієї статті, набувають статусу агента з нерухомості та мають право здійснювати свою діяльність у сфері нерухомості з моменту включення відомостей про них, як про агента з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

3. Надання послуг у сфері нерухомості здійснюється виключно акредитованими агентами з нерухомості і відомості про яких містяться в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

Фахівець з нерухомості, який зареєстрований у встановленому законом порядку, як фізична особа-підприємець має право здійснювати будь-яку господарську діяльність, відмінну від діяльності з надання послуг у сфері нерухомості.

З метою надання послуг у сфері нерухомості особи, визначені у частині першій цієї статті, зобов'язані набути статусу агента з

нерухомості у порядку, передбаченому цим Законом.

4. Забороняється надання послуг у сфері нерухомості фахівцями з нерухомості, які зареєстровані у встановленому законом порядку, як фізичні особи-підприємці та суб'єктами господарювання, які не акредитовані, як агенти з нерухомості або акредитацію яких зупинено чи скасовано, або відомості про яких відсутні в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

Агентам з нерухомості під час надання послуг у сфері нерухомості забороняється залучати працівників, які не мають свідоцтва фахівця з нерухомості та відомості про яких відсутні в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

5. Агент з нерухомості відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» є суб'єктом первинного фінансового моніторингу на якого поширюється дія цього Закону та інших актів законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення.

Агент з нерухомості для проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості повинен мати відповідну

нерухомості у порядку, передбаченому цим Законом.

4. Забороняється надання послуг у сфері нерухомості фахівцями з нерухомості, які зареєстровані у встановленому законом порядку, як фізичні особи-підприємці та суб'єктами господарювання, які не акредитовані, як агенти з нерухомості або акредитацію яких зупинено чи скасовано, або відомості про яких відсутні в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

Агентам з нерухомості під час надання послуг у сфері нерухомості забороняється залучати працівників, які не мають свідоцтва фахівця з нерухомості та відомості про яких відсутні в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

5. Агент з нерухомості відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» є суб'єктом первинного фінансового моніторингу на якого поширюється дія цього Закону та інших актів законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення.

Агент з нерухомості для проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості повинен мати відповідну

кваліфікацію або мати фахівця з нерухомості, який має відповідну кваліфікацію, що підтверджується у порядку та на умовах, визначених цим Законом.

~~6. При здійсненні операцій з нерухомим майном, первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості проводиться агентом з нерухомості, а інші суб'єкти первинного фінансового моніторингу (у тому числі, діяльність яких не регулюється цим Законом) мають право використовувати результати такого первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, а також результати перевірки інших питань, які перевірялися агентом з нерухомості, у разі його залучення.~~

Під час проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості вживаються інші заходи, передбачені законодавством України.

~~Для проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості нотаріус має право залучити іншого суб'єкта первинного фінансового моніторингу, що має право проводити первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості.~~

7. Агенти з нерухомості для виконання визначених цим Законом вимог та надання послуг у сфері нерухомості, передбачених договором про надання послуг у сфері нерухомості, можуть залучати інших суб'єктів господарювання.

кваліфікацію або мати фахівця з нерухомості, який має відповідну кваліфікацію, що підтверджується у порядку та на умовах, визначених цим Законом.

Виключити

Під час проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості вживаються інші заходи, передбачені законодавством України.

Виключити

7. Агенти з нерухомості для виконання визначених цим Законом вимог та надання **посередницьких** послуг у сфері нерухомості, передбачених договором про надання **посередницьких** послуг у сфері нерухомості, можуть залучати інших суб'єктів господарювання.

8. Агенти з нерухомості можуть здійснювати інші види діяльності та надавати інші послуги, не заборонені законом. 9. Агент з нерухомості іноземної держави може провадити діяльність з надання послуг у сфері нерухомості на території України за умови його допуску до провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості згідно з національним законодавством країни походження такого агента з нерухомості та відповідності фахівців з нерухомості, які працюють у такого агента з нерухомості вимогам цього Закону та відповідності такого агента з нерухомості вимогам цього Закону, а також після включення його до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості або якщо такий агент з нерухомості іноземної держави має угоду з акредитованим агентом з нерухомості, відомості про якого включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. 10. Права, обов'язки, відповідальність агентів з нерухомості, визначаються цим Законом, іншими актами законодавства, рішеннями та актами органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості, а також договором про надання послуг у сфері нерухомості.	8. Агенти з нерухомості можуть здійснювати інші види діяльності та надавати інші послуги, не заборонені законом. 9. Агент з нерухомості іноземної держави може провадити діяльність з надання послуг у сфері нерухомості на території України за умови його допуску до провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості згідно з національним законодавством країни походження такого агента з нерухомості та відповідності фахівців з нерухомості, які працюють у такого агента з нерухомості вимогам цього Закону та відповідності такого агента з нерухомості вимогам цього Закону, а також після включення його до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості або якщо такий агент з нерухомості іноземної держави має угоду з акредитованим агентом з нерухомості, відомості про якого включені до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості. 10. Права, обов'язки, відповідальність агентів з нерухомості, визначаються цим Законом, іншими актами законодавства, рішеннями та актами органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості, а також договором про надання послуг у сфері нерухомості.	
Стаття 8. Договір про надання послуг у сфері нерухомості 1. Послуги у сфері нерухомості надаються на підставі та у межах договору про	Стаття 8. Договір про надання посередницьких послуг у сфері нерухомості 1. Посередницькі послуги у сфері нерухомості надаються на підставі та у межах	Додати підпункт 17) банківські реквізити надавача послуг для оплати його послуг згідно договору

надання послуг у сфері нерухомості (далі – договір), який укладається у письмовій формі між агентом з нерухомості та клієнтом.

Якщо сторони домовилися укласти договір за допомогою інформаційно-комунікаційних систем, він вважається укладеним у письмовій формі.

2. Клієнт має право вільного вибору агента з нерухомості.

3. Договір укладається з урахуванням вимог цього Закону, Цивільного кодексу України та інших актів законодавства України.

4. Договір повинен містити щонайменше таку інформацію:

1) перелік послуг, що надаватимуться клієнту;

2) строк надання послуг у сфері нерухомості;

3) дата підписання договору, строк його дії, умови розірвання;

4) опис нерухомості та її технічні характеристики;

5) розмір та умови оплати надання послуг у сфері нерухомості, а також у разі наявності фактичних витрат, необхідних для виконання договору;

6) права, обов'язки та відповідальність сторін;

7) умови забезпечення конфіденційності інформації, одержаної під час надання послуг у сфері нерухомості;

8) порядок повернення коштів у разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань за договором;

договору про надання **посередницьких** послуг у сфері нерухомості (далі – договір), який укладається у письмовій формі між агентом з нерухомості та клієнтом.

Якщо сторони домовилися укласти договір за допомогою інформаційно-комунікаційних систем, він вважається укладеним у письмовій формі.

2. Клієнт має право вільного вибору агента з нерухомості.

3. Договір укладається з урахуванням вимог цього Закону, Цивільного кодексу України та інших актів законодавства України.

4. Договір повинен містити щонайменше таку інформацію:

1) перелік послуг, що надаватимуться клієнту;

2) строк надання послуг у сфері нерухомості;

3) дата підписання договору, строк його дії, умови розірвання;

4) опис нерухомості та її технічні характеристики;

5) розмір та умови оплати надання послуг у сфері нерухомості, а також у разі наявності фактичних витрат, необхідних для виконання договору;

6) права, обов'язки та відповідальність сторін;

7) умови забезпечення конфіденційності інформації, одержаної під час надання послуг у сфері нерухомості;

9) порядок звітності агента з нерухомості перед клієнтом про стан виконання договору. 10) чи є договір ексклюзивним договором та умови такого ексклюзивного договору; 11) обмеження щодо надання послуг у сфері нерухомості; 12) уточнення, чи діє агент з нерухомості виключно від імені клієнта, чи як посередник; 13) інформація про страхування, якщо страхування вимагає клієнт; 14) порядок вирішення спорів, які можуть виникати під час надання послуг у сфері нерухомості; 15) індивідуальний номер, який присвоюється агенту з нерухомості після внесення відомостей про нього до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості, а також номер діючого (не зупиненого, не припиненого) кваліфікаційного свідоцтва фахівця з нерухомості, який працює у такого агента з нерухомості; 16) посилання на чинне законодавство. Договір може містити інші умови та інформацію, визначені за домовленістю сторін договору та/або законодавством України, міжнародними стандартами, рішеннями та актами органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості. 5. Агент з нерухомості не повинен розміщувати інформацію про нерухоме майно потенційних клієнтів до підписання договору з клієнтом.	8) порядок повернення коштів у разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань за договором; 9) порядок звітності агента з нерухомості перед клієнтом про стан виконання договору. 10) чи є договір ексклюзивним договором та умови такого ексклюзивного договору; 11) обмеження щодо надання послуг у сфері нерухомості; 12) уточнення, чи діє агент з нерухомості виключно від імені клієнта, чи як посередник; 13) інформація про страхування, якщо страхування вимагає клієнт; 14) порядок вирішення спорів, які можуть виникати під час надання послуг у сфері нерухомості, такий порядок не має обмежувати право клієнта на звернення за вирішенням спору одразу до суду; 15) індивідуальний номер, який присвоюється агенту з нерухомості після внесення відомостей про нього до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості, а також номер діючого (не зупиненого, не припиненого) кваліфікаційного свідоцтва фахівця з нерухомості, який працює у такого агента з нерухомості; 16) посилання на чинне законодавство. Договір може містити інші умови та інформацію, визначені за домовленістю сторін договору та/або законодавством України, міжнародними стандартами, рішеннями та актами органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості.	
--	--	--

6. Клієнт, який є стороною договору та надає інформацію та/або документи для надання послуг у сфері нерухомості, несе відповідальність за їх достовірність та об'єктивність відповідно до законодавства і договору. Агент з нерухомості після виконання договору протягом строку, визначеного у договорі, передає клієнту оригінали документів та інше майно, що отримані у процесі надання послуг у сфері нерухомості та підлягають поверненню. 7. Розмір і умови оплати послуг у сфері нерухомості визначаються у договорі за домовленістю сторін. Послуги у сфері нерухомості оплачуються особою, яка їх замовила. 8. Агент з нерухомості зобов'язаний діяти у межах повноважень, наданих клієнтом на підставі договору та відповідно до вимог діючого законодавства. 9. Агент з нерухомості несе відповідальність за завдану шкоду у порядку та обсягах, установлених законом та договором.	5. Агент з нерухомості не повинен розміщувати інформацію про нерухоме майно потенційних клієнтів до підписання договору з клієнтом. 6. Клієнт, який є стороною договору та надає інформацію та/або документи для надання послуг у сфері нерухомості, несе відповідальність за їх достовірність та об'єктивність відповідно до законодавства і договору. Агент з нерухомості після виконання договору протягом строку, визначеного у договорі, передає клієнту оригінали документів та інше майно, що отримані у процесі надання послуг у сфері нерухомості та підлягають поверненню. 7. Розмір і умови оплати послуг у сфері нерухомості визначаються у договорі за домовленістю сторін. Послуги у сфері нерухомості оплачуються особою, яка їх замовила. 8. Агент з нерухомості зобов'язаний діяти у межах домовленостей, досягнутих з клієнтом на підставі договору та відповідно до вимог діючого законодавства. 9. Агент з нерухомості несе відповідальність за завдану шкоду у порядку та обсягах, установлених законом та договором.	Норма написана загально, передача оригіналів правовстановлюючих документів на нерухомість містить значну кількість ризиків. Потрібно встановлювати вимоги до зберігання документів за правилами та вимогами архівів, прийняття на зберігання, видача, сейфи, кімнати з охороною, в тому числі пожежною, та захистом.
Стаття 9. Інформація щодо операцій з нерухомістю 1. Агент з нерухомості повинен забезпечити, щоб інформація про клієнта не розголошувалася, окрім випадків, коли цього	Стаття 9. Інформація щодо операцій з нерухомістю 1. Агент з нерухомості зобов'язаний забезпечити, щоб інформація про клієнта не розголошувалася, окрім випадків, коли цього	

вимагає закон ~~або її розголошення є важливим для укладання правочину з об'єктом нерухомості.~~

2. Агент з нерухомості, який діє від імені клієнта, повинен без зайвої затримки повідомити клієнта про всі отримані пропозиції щодо його нерухомості. Сторона, що подає пропозицію, повинна бути повідомлена про прийняття або відхилення пропозиції без зайвої затримки. Агент з нерухомості повинен вести належний облік усіх отриманих пропозицій щодо нерухомості та відповідей на них у разі, якщо він діє на підставі договору від імені клієнта або як посередник.

3. Агент з нерухомості та/або фахівець з нерухомості повинні уникати конфлікту інтересів та без зайвої затримки письмово розкривати будь-який приватний інтерес щодо об'єкта нерухомого майна.

~~4. Агент з нерухомості відповідно до законодавства України зобов'язаний надіслати інформацію про укладені, у результаті надання ним послуг у сфері нерухомості, цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до контролюючого органу за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за формою та у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.~~

вимагає закон ~~або її розголошення є важливим для укладання правочину з об'єктом нерухомості.~~

2. Агент з нерухомості, який діє від імені клієнта, повинен без зайвої затримки повідомити клієнта про всі отримані пропозиції щодо його нерухомості. Сторона, що подає пропозицію, повинна бути повідомлена про прийняття або відхилення пропозиції без зайвої затримки. Агент з нерухомості повинен вести належний облік усіх отриманих пропозицій щодо нерухомості та відповідей на них у разі, якщо він діє на підставі договору від імені клієнта або як посередник.

3. Агент з нерухомості та/або фахівець з нерухомості повинні уникати конфлікту інтересів та без зайвої затримки письмово розкривати будь-який приватний інтерес щодо об'єкта нерухомого майна.

Це питання регулюється ПКУ. Зміни до ПКУ

Стаття 14		Щодо реєстру відсутні норми щодо визначення статусу реєстру (публічний чи приватний) Переліку відомостей
Розділ III ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ФАХІВЦЯ З НЕРУХОМОСТІ, АГЕНТА З НЕРУХОМОСТІ ТА КЛІЄНТА Стаття 15. Права та обов'язки агента з нерухомості 1. Агент з нерухомості має право: 1) надавати послуги у сфері нерухомості в межах договору та в установленому цим Законом та іншим законодавством порядку; 2) забезпечувати огляд нерухомості, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, та ознайомлюватися з документами, зокрема, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, й іншими документами та інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які необхідні для виконання договору та цього Закону; 3) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси клієнта в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими	Розділ III ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ФАХІВЦЯ З НЕРУХОМОСТІ, АГЕНТА З НЕРУХОМОСТІ ТА КЛІЄНТА Стаття 15. Права та обов'язки агента з нерухомості 1. Агент з нерухомості має право: 1) надавати посередницькі послуги у сфері нерухомості в межах договору та в установленому цим Законом та іншим законодавством порядку; 2) забезпечувати та організовувати огляд нерухомості, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, та ознайомлюватися з документами, зокрема, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, й іншими документами та інформацією (крім інформації з обмеженим доступом), які необхідні для виконання договору та цього Закону; 3) якщо це передбачено договором (за необхідності) та на підставі нотаріально посвідченої довіреності представляти інтереси клієнта в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських	Зауваження 1. Варто розмежувати права та обов'язки агента/фахівця у посередницькій діяльності та у професійному самоврядуванні, структурувати їх.

особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань; 4) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань, а також до фізичних осіб із запитом на отримання інформації (у тому числі отримання копій документів), необхідної для виконання договору; 5) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до фахівців, експертів та інших спеціалістів з питань, що потребують спеціальних знань, та одержувати від них інформацію, висновки, тощо; 6) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності), вирішувати від підприємств, установ, організацій відомості, пов'язані з об'єктом договору, з метою виконання договору; 7) рекламувати свою діяльність та здійснювати маркетинг об'єкта нерухомості, який є об'єктом договору; 8) відмовитися від надання послуг у сфері нерухомості у разі ненадання клієнтом інформації або надання недостовірної інформації, яка обумовлена договором та є необхідною для надання послуг у сфері нерухомості, а також у випадках, визначених Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів,	об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань; 4) якщо це передбачено договором (за необхідності) та на підставі нотаріально посвідченої довіреності звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, підприємств, установ, організацій, громадських об'єднань, а також до фізичних осіб із запитом на отримання інформації (у тому числі отримання копій документів), необхідної для виконання договору; 5) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності) та на підставі нотаріально посвідченої довіреності, звертатися до фахівців, експертів та інших спеціалістів з питань, що потребують спеціальних знань, та одержувати від них інформацію, висновки, тощо; 6) на підставі договору, якщо це передбачено договором (за необхідності) та на підставі нотаріально посвідченої довіреності, запитувати від підприємств, установ, організацій відомості, пов'язані з об'єктом договору, з метою виконання договору; 7) рекламувати свою діяльність та здійснювати маркетинг об'єкта нерухомості, який є об'єктом договору;	2. Надання агенту права на запит рівня адвоката та нотаріуса, правоохоронних органів тощо є неприпустимим. Необхідно віднайти золоту середину достатності та необхідності повноважень саме для посередницької діяльності без надання права агенту чи фахівцю проводити збір інформації через запити, надавати консультації або висновки, що належить до компетенції інших органів або посадових осіб в Україні та потребує спеціальних знань та кваліфікації. Для таких представницьких функцій має бути видана нотаріально посвідчена довіреність у разі потреби. Ці повноваження дають великі можливості для зловживань, шахрайства, втрати та розповсюдження інформації навіть попри задекларовану професійну таємницю. Надання таких повноважень породжує наступні питання. Де зберігати запити/відповіді/документи оригінали, відповіді на запити, процедура знищення, архівування, діловодства та архівного зберігання, вимог до офісів (не вдома тримати документи громадян та правостановлюючі), захисні решітки, ґрати, ролети, пожежна та охоронна сигналізація, документування викладення чи втрати, виїмка правоохоронних органів та обшуки тощо.
--	---	---

одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»; 9) для виконання визначених цим Законом вимог, залучати інших агентів з нерухомості, суб'єктів господарювання тощо; 10) вимагати від фахівців з нерухомості виконання своїх обов'язків та договору; 6) брати участь у засіданнях Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії, Апеляційної комісії, подавати заяви та клопотання, надавати пояснення, наводити доводи, міркування щодо питань, які виникають під час розгляду відносно нього; 7) оскаржувати рішення Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії до Апеляційної комісії; 11) має інші права передбачені цим Законом, іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону та договором. 2. Агенти з нерухомості зобов'язані: 1) дотримуватися вимог цього Закону та інших актів, прийнятих на виконання цього Закону; 2) проводити діяльність з надання послуг у сфері нерухомості, у порядку визначеному цим Законом та іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону; 3) надавати послуги у сфері нерухомості виключно на підставі письмового договору; 4) захистити сприяти законним інтересам своїх клієнтів.	8) відмовитися від надання послуг у сфері нерухомості у разі ненадання клієнтом інформації або надання недостовірної інформації, яка обумовлена договором та є необхідною для надання послуг у сфері нерухомості, а також у випадках, визначених Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»; 9) для виконання визначених цим Законом вимог, залучати інших агентів з нерухомості, суб'єктів господарювання тощо; 10) вимагати від фахівців з нерухомості виконання своїх обов'язків та договору; 6) брати участь у засіданнях Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії, Апеляційної комісії, подавати заяви та клопотання, надавати пояснення, наводити доводи, міркування щодо питань, які виникають під час розгляду відносно нього; 7) оскаржувати рішення Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії до Апеляційної комісії; 11) має інші права передбачені цим Законом, іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону та договором. 2. Агенти з нерухомості зобов'язані: 1) дотримуватися вимог цього Закону та інших актів, прийнятих на виконання цього Закону;	
---	---	--

5) забезпечувати підбір об'єктів нерухомості відповідно до характеристик та вимог клієнта щодо об'єкта нерухомості, визначених у договорі, огляд таких об'єктів; 6) на вимогу клієнта надавати звіт про виконання договору, якщо це передбачено договором; 7) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану під час надання послуг у сфері нерухомості за включенням випадків, передбачених законодавством, або якщо її розголошення є важливим для здійснення операції; 8) справедливо ставитися до всіх залучених сторін, поважаючи їхні права; 9) забезпечувати збереження документів та майна, отриманих під час провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості від клієнта та/або інших осіб; 10) після виконання договору протягом строку встановленому у договорі та у порядку, встановленому таким договором, передавати клієнту оригінали документів та інше майно, отримані під час надання послуг у сфері нерухомості; 11) повідомляти клієнта у разі виникнення обставин, які позбавляють агента з нерухомості права надавати такі послуги; 12) здійснювати контроль за виконанням фахівцями з нерухомості вимог цього Закону, їх посадових обов'язків та умов договору надання послуг у сфері нерухомості; 13) вчасно та у повному обсязі надавати Українській спілці фахівців з нерухомості	2) здійснювати діяльність з надання послуг у сфері нерухомості, у порядку визначеному цим Законом та іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону; 3) надавати посередницькі послуги у сфері нерухомості виключно на підставі письмового договору; 4) сприяти реалізації законних інтересів своїх клієнтів. 5) забезпечувати пошук та підбір об'єктів нерухомості відповідно до характеристик та вимог клієнта щодо об'єкта нерухомості, визначених у договорі, огляд таких об'єктів; 6) на вимогу клієнта надавати звіт про виконання договору, якщо це передбачено договором; 7) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану під час надання послуг у сфері нерухомості за включенням випадків, передбачених законодавством, або якщо її розголошення є важливим для здійснення операції; 8) справедливо ставитися до всіх залучених сторін, поважаючи їхні права; 9) забезпечувати збереження документів та майна, отриманих під час здійснення діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості від клієнта та/або інших осіб; 10) після виконання договору протягом строку встановленому у договорі та у порядку, встановленому таким договором, передавати клієнту оригінали документів та інше майно,	
---	--	--

інформацію про зміни, що відбулися у агента з нерухомості, для забезпечення внесення повної та достовірної інформації про агента з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; 14) надіслати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до контролюючого органу за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за формою та у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику; 15) виконувати вимоги цього Закону та інших актів законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення; 16) затвердити внутрішні документи, які визначають права, обов'язки та відповідальність фахівця з нерухомості; 17) виконувати інші обов'язки, передбачені цим Законом та рішеннями органів	отримані під час надання послуг у сфері нерухомості; 11) повідомляти клієнта у разі виникнення обставин, які позбавляють агента з нерухомості права надавати такі послуги; 12) здійснювати контроль за виконанням фахівцями з нерухомості вимог цього Закону, їх посадових обов'язків та умов договору надання посередницьких послуг у сфері нерухомості; 13) вчасно та у повному обсязі надавати Українській спілці фахівців з нерухомості інформацію про зміни, що відбулися у агента з нерухомості, для забезпечення внесення повної та достовірної інформації про агента з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; 14) забезпечити право клієнта вільно та самостійно обирати нотаріуса для нотаріального посвідчення правочину у разі його нотаріального посвідчення, отримання консультації нотаріуса щодо усіх питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальної дії, а також право клієнта відмовитися від запропонованого агентом або фахівцем нотаріуса; 15) виконувати вимоги цього Закону та інших актів законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення;	Регулювання ПКУ, крім того інформація часто може бути відсутня. Агент визначить процедуру на свою користь або розглядатиме скарги щодо себе сам?
---	---	---

професійного самоврядування фахівців з нерухомості.

3. Агент з нерухомості забезпечує захист персональних даних про фізичну особу, якими він володіє, відповідно до законодавства з питань захисту персональних даних.

4. Агент з нерухомості повинен мати письмову процедуру розгляду скарг, яка гарантуватиме, що всі скарги розглядаються без зайвої затримки. Така процедура повинна містити посилання на будь-які незалежні процедури розгляду скарг, доступні сторонам, а також на будь-які альтернативні механізми вирішення спорів, що існують.

5. Агенти з нерухомості повинні дотримуватися вимог цього Закону та інших актів законодавства щодо належної організації та проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості.

6. Агенти з нерухомості та фахівці з нерухомості, які працюють у їх складі, зобов'язані при провадженні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості та при наданні послуг у сфері нерухомості, забезпечувати етичну професійну поведінку шляхом дотримання правил професійної етики, стандартів та інших актів, затверджених Радою фахівців з нерухомості, загальних норм моралі, принципів незалежності та об'єктивності, професійної компетентності, конфіденційності та ~~професійної таємниці~~. Агенти з нерухомості повинні забезпечити, щоб всі члени їхнього персоналу були проінформовані

16) затвердити внутрішні документи, які визначають права, обов'язки та відповідальність фахівця з нерухомості;

17) виконувати інші обов'язки, передбачені цим Законом та рішеннями органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості.

3. Агент з нерухомості забезпечує захист персональних даних про фізичну особу, якими він володіє, відповідно до законодавства з питань захисту персональних даних.

4. Виключити або доопрацювати.

5. Агенти з нерухомості повинні дотримуватися вимог цього Закону та інших актів законодавства щодо належної організації та проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості.

6. Агенти з нерухомості та фахівці з нерухомості, які працюють у їх складі, зобов'язані при провадженні діяльності з надання послуг у сфері нерухомості та при наданні послуг у сфері нерухомості, забезпечувати етичну професійну поведінку шляхом дотримання правил професійної етики, стандартів та інших актів, затверджених Радою фахівців з нерухомості, загальних норм моралі,

та дотримувалися відповідних норм, правил та стандартів професійної етики. 7. Агент з нерухомості не повинен чинити надмірного тиску для отримання інформації або завершення операцій. 8. За потреби, агент з нерухомості повинен рекомендувати стороні, яку не представляє агент з нерухомості, звернутися за незалежною консультацією, якщо це необхідно. 9. Агент з нерухомості не повинен відмовляти будь-яким особам у праві на рівне професійне обслуговування з мотивів дискримінації.	принципів незалежності та об'єктивності, професійної компетентності, конфіденційності. Агенти з нерухомості повинні забезпечити, щоб всі члени їхнього персоналу були проінформовані та дотримувалися відповідних норм, правил та стандартів професійної етики. 7. Агент з нерухомості не повинен чинити будь-якого тиску для отримання інформації або здійснення чи завершення операцій. 8. За потреби, агент з нерухомості повинен рекомендувати стороні, яку не представляє агент з нерухомості, звернутися за незалежною консультацією, якщо це необхідно. 9. Агент з нерухомості не повинен відмовляти будь-яким особам у праві на рівне професійне обслуговування з мотивів дискримінації. 10. У разі наявності питання, консультація з якого потребує необхідної кваліфікації, агент з нерухомості повинен роз'яснити та забезпечити право клієнта, звернутися за незалежною консультацією до компетентного органу, установи, фізичної або юридичної особи. 11. Агент з нерухомості не має права надавати консультації з професійних питань, які відносяться до компетенції та повноважень інших органів та професій, діяльність яких регулюється законами.	Доповнити Доповнити
Стаття 16. Права та обов'язки фахівця з нерухомості	Стаття 16. Права та обов'язки фахівця з нерухомості	

1. Фахівець з нерухомості, який діє від імені агента з нерухомості, має право: 1) оглядати нерухомість, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, та ознайомлюватися з документами, що підтверджують, зокрема, право власності на зазначену нерухомість, та іншими документами й інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які є необхідними для виконання договору; 2) демонструвати нерухомість, яка є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, потенційним покупцям (орендарям тощо) для огляду; 3) на підставі договору та довіреності, виданої агентом з нерухомості, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси клієнта в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань в Україні та за її межами; 4) надсилати запити від імені агента з нерухомості, який діє на підставі договору та в інтересах клієнта, до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, а також	1. Фахівець з нерухомості, який діє від імені агента з нерухомості, має право: 1) оглядати нерухомість, що є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, та ознайомлюватися з документами, що підтверджують, зокрема, право власності на зазначену нерухомість, та іншими документами й інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які є необхідними для виконання договору; 2) демонструвати нерухомість, яка є об'єктом договору, за домовленістю з її власником або особою, яка має право розпоряджатися нею на законних підставах, потенційним покупцям (орендарям тощо) для огляду; 3) на підставі договору та нотаріальної посвідченої довіреності, виданої клієнтом, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси клієнта в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах, організаціях незалежно від форми власності, громадських об'єднаннях, перед громадянами, посадовими і службовими особами, до повноважень яких належить вирішення відповідних питань в Україні та за її межами; 4) виключити;	Доповнити
---	---	------------------

підприємств, установ, організацій, фахівців та експертів про отримання відповідної інформації та копій документів, що необхідні для виконання договору, та одержувати запитувану інформацію у строк, що не перевищує п'ять робочих днів від дати надходження відповідного запиту адресату; 5) від імені агента з нерухомості розміщувати рекламні оголошення щодо купівлі-продажу, оренди (найму) тощо нерухомості, що є об'єктом договору, а також здійснювати маркетингові дослідження ринку нерухомості; 6) бути присутнім та надавати пояснення на засіданні Кваліфікаційно-акредитаційної комісії або Дисциплінарної комісії під час розгляду питання щодо його професійної діяльності; 7) оскаржувати рішення Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії до Апеляційної комісії; 8) має інші права передбачені цим Законом, іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону. 2. Фахівець з нерухомості зобов'язаний: 1) здійснювати свої професійні обов'язки відповідно до цього Закону та інших актів законодавства з питань діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, дотримуватися умов договору, правил професійної етики, стандартів та інших актів прийнятих на виконання цього Закону; 2) здійснювати свою діяльність у межах повноважень, визначених внутрішніми	5) від імені агента з нерухомості розміщувати рекламні оголошення щодо купівлі-продажу, оренди (найму) тощо нерухомості, що є об'єктом договору, а також здійснювати маркетингові дослідження ринку нерухомості; 6) бути присутнім та надавати пояснення на засіданні Кваліфікаційно-акредитаційної комісії або Дисциплінарної комісії під час розгляду питання щодо його професійної діяльності; 7) оскаржувати рішення Кваліфікаційно-акредитаційної комісії, Дисциплінарної комісії до Апеляційної комісії; 8) має інші права передбачені цим Законом, іншими актами, прийнятими на виконання цього Закону. 2. Фахівець з нерухомості зобов'язаний: 1) здійснювати свої професійні обов'язки відповідно до цього Закону та інших актів законодавства з питань діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, дотримуватися умов договору, правил професійної етики, стандартів та інших актів прийнятих на виконання цього Закону; 2) здійснювати свою діяльність у межах повноважень, визначених внутрішніми документами, затвердженими агентом з	
---	--	--

документами, затвердженими агентом з нерухомості (умовами трудового договору), у якого він працює (з яким укладено цивільно-правовий договір); 3) виконувати умови договору укладеного між агентом з нерухомості та клієнтом і супроводжувати правочини щодо нерухомості та прав на неї; 4) сприяти фізичним та юридичним особам у забезпеченні їх прав та захисті законних інтересів, роз'яснювати права і обов'язки, попереджати про наслідки та ризики вчинюваних правочинів з нерухомістю; 5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану в процесі своєї діяльності, за винятком випадків, передбачених законами; 6) повідомляти клієнту про будь-які особисті майнові інтереси щодо нерухомості, яка є об'єктом договору; 7) забезпечувати збереження документів, отриманих від агента з нерухомістю чи клієнта та (або) інших осіб під час виконання договору; 8) повідомляти керівника агента з нерухомості, які позбавляють можливості забезпечити виконання договору; 9) всіма можливими законними засобами сприяти клієнту в реалізації ним своїх прав та законних інтересів відповідно до договору та цього Закону; 10) постійно підвищувати свій професійний рівень шляхом самоосвіти, а у випадках, передбачених цим Законом,	нерухомості (умовами трудового договору), у якого він працює (з яким укладено цивільно-правовий договір); 3) виконувати умови договору укладеного між агентом з нерухомості та клієнтом; 4) у разі наявності питання, консультація з якого потребує необхідної кваліфікації, фахівець з нерухомості повинен роз'яснити та забезпечити право клієнта звернутися за такою консультацією до компетентного органу, установи, фізичної або юридичної особи; _) забезпечити право клієнта вільно та самостійно обирати нотаріуса для нотаріального посвідчення правочину у разі його нотаріального посвідчення, отримання консультації нотаріуса щодо усіх питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальної дії, а також право клієнта відмовитися від запропонованого агентом або фахівцем нотаріуса; 5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану в процесі своєї діяльності, за винятком випадків, передбачених законами; 6) повідомляти клієнту про будь-які особисті майнові інтереси щодо нерухомості, яка є об'єктом договору; 7) забезпечувати збереження документів, отриманих від агента з нерухомістю чи клієнта та (або) інших осіб під час виконання договору;	Доповнити Доповнити
--	---	-----------------------------------

підтверджувати та підвищувати кваліфікацію фахівця з нерухомості; 11) виконувати рішення органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості; 12) вчасно та у повному обсязі надавати Українській спілці фахівців з нерухомості інформацію про зміни, що відбулися у фахівця з нерухомості, для забезпечення внесення повної та достовірної інформації про фахівця з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; 13) виконувати інші обов'язки, передбачені цим Законом та рішеннями органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості. 3. Здійснення фахівцем з нерухомості будь-якої діяльності, пов'язаної з наданням послуг у сфері нерухомості, без залучення агента з нерухомості на підставі договору з клієнтом, забороняється.	8) повідомляти керівника агента з нерухомості, які позбавляють можливості забезпечити виконання договору; 9) всіма можливими законними засобами сприяти клієнту в реалізації ним своїх прав та законних інтересів відповідно до договору та цього Закону; 10) постійно підвищувати свій професійний рівень шляхом самоосвіти, а у випадках, передбачених цим Законом, підтверджувати та підвищувати кваліфікацію фахівця з нерухомості; 11) виконувати рішення органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості; 12) вчасно та у повному обсязі надавати Українській спілці фахівців з нерухомості інформацію про зміни, що відбулися у фахівця з нерухомості, для забезпечення внесення повної та достовірної інформації про фахівця з нерухомості до Єдиного реєстру фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості; 13) виконувати інші обов'язки, передбачені цим Законом та рішеннями органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості. 3. Здійснення фахівцем з нерухомості будь-якої діяльності, пов'язаної з наданням послуг у сфері нерухомості, без залучення агента з нерухомості на підставі договору з клієнтом, забороняється.	
Стаття 17. Права та обов'язки клієнта 1. Клієнти мають право:	Стаття 17. Права та обов'язки клієнта 1. Клієнти мають право:	

2. Клієнт зобов'язаний: 1) надавати агенту з нерухомості достовірну інформацію про: документи, які необхідні для надання послуг у сфері нерухомості згідно з договором, зокрема такі, що підтверджують право власності (або інші речові права) на нерухомість, що є об'єктом договору; інших осіб, які мають законне право на зазначену нерухомість (за наявності таких осіб); 2) своєчасно оплачувати послуги у сфері нерухомості відповідно до умов договору; 3) відшкодовувати агенту з нерухомості, пов'язані із залученням інших суб'єктів господарювання, спеціалістів (фахівців) з відповідних галузей знань під час проведення перевірки відомостей та інформації, обстеження об'єктів нерухомості та підготовки відповідних документів, якщо це передбачено договором. 3. Клієнти можуть мати інші права та обов'язки, передбачені законодавством або договором.	разі наявності питання, консультація з якого потребує необхідної кваліфікації; 10) вільно та самостійно обирати нотаріуса для нотаріального посвідчення правочину у разі його нотаріального посвідчення, отримання консультації нотаріуса щодо усіх питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальної дії, а також відмовитися від запропонованого агентом або фахівцем нотаріуса. 2. Клієнт зобов'язаний: 1) надавати агенту з нерухомості достовірну інформацію про: документи, які необхідні для надання послуг у сфері нерухомості згідно з договором, зокрема такі, що підтверджують право власності (або інші речові права) на нерухомість, що є об'єктом договору; інших осіб, які мають законне право на зазначену нерухомість (за наявності таких осіб); 2) своєчасно оплачувати послуги у сфері нерухомості відповідно до умов договору; 3) відшкодовувати агенту з нерухомості витрати, пов'язані із залученням інших суб'єктів господарювання, спеціалістів (фахівців) з відповідних галузей знань під час проведення перевірки відомостей та інформації, обстеження об'єктів нерухомості та підготовки відповідних документів, якщо це передбачено договором. 3. Клієнти можуть мати інші права та обов'язки, передбачені законодавством або договором.	Доповнити
--	---	------------------

Стаття 18. Відповідальність за порушення вимог законодавства щодо провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості 1. Фізичні та юридичні особи за порушення вимог законодавства щодо провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості, несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону. 2. Відповідальність агента з нерухомості перед клієнтом встановлюється договором. 3. Фахівця з нерухомості та агента з нерухомості може бути притягнуто до професійної відповідальності з застосуванням відповідних стягнень у порядку, встановленому цим Законом. 4. У випадку виявлення фахівцем з нерухомості в процесі надання послуг у сфері нерухомості ознак шахрайства, підробки документів або іншого кримінального правопорушення, фахівець з нерухомості зобов'язаний негайно повідомити про відповідні факти правоохоронні органи. 5. Шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних або недбалих дій агента з нерухомості та/або фахівця з нерухомості, відшкодовується у порядку, передбаченому законодавством України.	Стаття 18. Відповідальність за порушення вимог законодавства щодо провадження діяльності з надання послуг у сфері нерухомості 1. Фізичні та юридичні особи за порушення вимог законодавства щодо провадження діяльності з надання посередницьких послуг у сфері нерухомості, несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону. 2. Відповідальність агента з нерухомості перед клієнтом встановлюється договором. 3. Фахівця з нерухомості та агента з нерухомості може бути притягнуто до професійної відповідальності з застосуванням відповідних стягнень у порядку, встановленому цим Законом. 4. У випадку виявлення фахівцем з нерухомості в процесі надання послуг у сфері нерухомості ознак шахрайства, підробки документів або іншого кримінального правопорушення, фахівець з нерухомості зобов'язаний негайно повідомити про відповідні факти правоохоронні органи. 5. Шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних або недбалих дій агента з нерухомості та/або фахівця з нерухомості, відшкодовується на підставі рішення суду.	Інститут страхування відповідальності на ці випадки.
Стаття 19. Професійна відповідальність фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості		Додати до видів проступку розголошення конфіденційної інформації, дозвіл на розголошення якої не був наданий клієнтом

1. Провадження щодо притягнення до професійної відповідальності - це процедура розгляду письмової скарги, подання або загальнодоступної інформації, що містить відомості про наявність у діях фахівця з нерухомості та/або агента з нерухомості ознак професійного проступку.

2. Провадження щодо притягнення до професійної відповідальності фахівця з нерухомості та/або агента з нерухомості здійснюється Дисциплінарною комісією.

3. Підставою для притягнення фахівця з нерухомості та/або агента з нерухомості до професійної відповідальності є вчинення ним професійного проступку.

4. Професійним проступком фахівця з нерухомості та/або агента з нерухомості є:

1) невиконання, ухилення або неналежне виконання обов'язків, визначених цим Законом;

2) порушення правил з якості та/або правил професійної етики, стандартів, вимог цього Закону, вимог щодо реклами об'єкта нерухомості та/або розміщення (розповсюдження, оприлюднення) інформації стосовно об'єкта нерухомості, а також вимог інших актів, прийнятих на виконання цього Закону;

3) невиконання рішень та актів органів професійного самоврядування фахівців з нерухомості;

4) ненадання документів на вимогу Дисциплінарної комісії та/або Української спілки фахівців з нерухомості у рамках

контролю якості відповідно до цього Закону та/або виконання інших функцій відповідно до цього Закону.		
Розділ V ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ ТА РОЗПОВСЮДЖЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ Стаття 31. Порядок та умови інформаційного забезпечення у сфері нерухомості 1. Агент з нерухомості у межах повноважень, передбачених договором, має право проводити збір інформації, необхідної для виконання умов договору та укладення правочину щодо об'єкта нерухомості, забезпечення його нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації, а також виконання такого правочину. 2. Агент з нерухомості одержує інформацію про нерухомість, що є об'єктом договору, його характеристики, а також відомості про власників такого об'єкта та інших осіб, що мають право на об'єкт, якщо інше не передбачено законодавством, від посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також інших посадових осіб протягом п'яти робочих днів від дати надходження адресату відповідного звернення.		Виключити Повноваження більші ніж у нотаріуса чи адвоката, чи навіть правоохоронних органів.

Стаття 32. Реклама та/або розміщення (розповсюдження, оприлюднення) інформації стосовно об'єкта нерухомості та діяльності з надання послуги у сфері нерухомості 1. Агенти з нерухомості мають право оприлюднювати інформацію, пов'язану з їх діяльністю, на власних сторінках та інших сторінках в мережі Інтернет, а також медіа з дотриманням вимог цього Закону, Закону України «Про рекламу». 2. Особою, яка розміщує (розповсюджує, оприлюднює) інформацію стосовно об'єкта нерухомості, а також рекламодавцем реклами об'єкта нерухомості через медіа та/або мережу Інтернет, вебсайти оголошень, засоби зв'язку з метою відчуження, реалізації, передачі в найм (оренду), позичку фізичною особою об'єкта нерухомості, його частини можуть бути: 1) власник (правоволоділець) об'єкта нерухомості або його спадкоємець чи члени сім'ї; 2) агенти з нерухомості за умови наявності письмового договору. Реклама об'єкта нерухомості та/або розміщення (розповсюдження, оприлюднення) інформації стосовно об'єкта нерухомості повинна містити дані про особу, яка розміщує (розповсюджує, оприлюднює) інформацію стосовно об'єкта нерухомості з обов'язковим зазначенням, чи є особа власником (або його спадкоємцем, або членом сім'ї) або у разі залучення чи є агентом з нерухомості,	інші особи за дорученням власника, правоволодільца	

вказавши номер, дату договору та індивідуальний номер реєстрації агента з нерухомості в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

~~Особа, яка розміщує (розповсюджує, оприлюднює)~~ інформацію стосовно об'єкта нерухомості зобов'язана на вимогу Української спілки фахівців з нерухомості або правоохоронних органів, інших компетентних органів надати інформацію та підтверджуючі документи для встановлення правомірності розміщення (розповсюдження, оприлюднення) інформації стосовно об'єкта нерухомості.

Реклама об'єктів нерухомості, діяльності щодо надання послуг у сфері нерухомості регулюється Законом України «Про рекламу» з урахуванням норм цього Закону. Реклама діяльності щодо надання послуг у сфері нерухомості, повинна містити індивідуальний номер реєстрації агента з нерухомості в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

~~3. Забороняється реклама об'єкта нерухомості, діяльності щодо надання послуг у сфері нерухомості та/або розміщення (розповсюдження, оприлюднення) інформації медіа та/або мережею Інтернет, вебсайтами оголошень без виконання вимог, встановлених цією статтею, у тому числі без укладання відповідно до вимог цього Закону договору з клієнтом у разі залучення агента з нерухомості.~~

Агент, який розміщує.....

Реклама об'єктів нерухомості, діяльності щодо надання послуг у сфері нерухомості регулюється Законом України «Про рекламу» з урахуванням норм цього Закону. Реклама діяльності щодо надання послуг у сфері нерухомості, **яка надається агентом у сфері нерухомості**, повинна містити індивідуальний номер реєстрації агента з нерухомості в Єдиному реєстрі фахівців з нерухомості та агентів з нерухомості.

Виключити

Власник/клієнт нічого не зобов'язаний надавати спілці

Власника не можна обмежувати

Власника не можна обмежувати примусом

Стаття 33. Професійна таємниця та розкриття інформації 1. Професійна таємниця охороняється незалежно від її форми, способу фіксації та місця зберігання відповідної інформації, відомостей, документів та матеріалів. Доступ до відомостей, що становлять професійну таємницю, можливий лише на підставі рішення суду, крім випадків проведення контролю з якості надання послуг у сфері нерухомості, уповноваженим, відповідно до цього Закону органом, провадження щодо притягнення до професійної відповідальності, в інших випадках, визначених законом, і добровільної згоди агента з нерухомості. 2. Обов'язок зберігання професійної таємниці не обмежений у часі і розповсюджується на фахівців з нерухомості, агентів з нерухомості, осіб які перебувають у трудових або договірних відносинах з агентом з нерухомості, а також на особу, стосовно якої зупинено або припинено дію кваліфікаційного свідоцтва або акредитація, найманих працівників такої особи. При наявності письмової згоди клієнта професійна таємниця може бути розкрита. 3. Фахівці з нерухомості, агенти з нерухомості зобов'язані вживати необхідних заходів для збереження професійної таємниці, зокрема захисту відповідної інформації, документів, матеріалів від несанкціонованого доступу.		Виключити Надання статусу професійної таємниці посередницькій господарській діяльності є надмірним, ускладнить розслідування злочинів та правопорушень, вимагатиме щоразу ухвали слідчого судді.
---	--	--

4. У разі пред'явлення клієнтом вимог (скарги) до агента з нерухомості у зв'язку з наданням послуг у сфері нерухомості, агент з нерухомості звільняється від обов'язку збереження професійної таємниці у межах, необхідних для захисту своїх прав та інтересів. У такому випадку суд, орган, що здійснює контроль з якості надання послуг у сфері нерухомості, провадження щодо притягнення до професійної відповідальності, інші органи чи посадові особи, які розглядають вимоги (скарги) клієнта до агента з нерухомості або яким стало відомо про пред'явлення таких вимог (скарги), зобов'язані вжити заходів для унеможливлення доступу сторонніх осіб до професійної таємниці та її розголошення.

5. Особи, винні у доступі сторонніх осіб до професійної таємниці або її розголошенні, несуть відповідальність згідно із законом.

6. Агенти з нерухомості та їх відокремлені підрозділи, у тому числі ті, що утворені та діють в іноземних державах, повинні дотримуватися вимог щодо організації первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, встановлених цим Законом та законодавством України у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

7. Подання агентом з нерухомості у встановленому порядку та у випадках, передбачених цим Законом, Законом України «Про запобігання та протидію легалізації

(відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», інформації до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, Української спілки фахівців з нерухомості, нотаріуса не є порушенням професійної таємниці.

8. Посадові особи агента з нерухомості не несуть адміністративної, цивільно-правової та кримінальної відповідальності за подання до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, інформації про фінансову операцію ~~або за подання до нотаріуса результатів первинного фінансового моніторингу~~, чи за подання інформації до Української спілки фахівців з нерухомості, навіть якщо такими діями завдано шкоди юридичним або фізичним особам, а також за інші дії, якщо агент з нерухомості діяв у межах, цього Закону, Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

Розділ VI. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ		
2) у частині другій статті 2 Закону України «Про стандартизацію» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 31, ст.1058) після слів «бухгалтерського обліку, оцінки майна» доповнити словами «регулювання у сфері посередницьких послуг та/або консультаційних послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном,»;		
3) статтю 1-1 Закону України «Про захист прав споживачів» ((Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, № 30, ст.379) доповнити частиною другою такого змісту: «2. Дія цього Закону не поширюється на надання інформаційних, посередницьких послуг та/або консультаційних послуг під час здійснення операцій з нерухомим майном.»;		ВИКЛЮЧИТИ
4) Внести зміни до Закону України «Про нотаріат» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст.383): частину першу статті 2-1 викласти у такій редакції: «Державне регулювання нотаріальної діяльності полягає у встановленні умов допуску громадян до здійснення нотаріальної діяльності, порядку зупинення і припинення приватної нотаріальної діяльності, анулювання		ВИКЛЮЧИТИ

~~свідомства про право на зайняття нотаріальною діяльністю; здійсненні контролю за організацією нотаріату, проведенням перевірок організації нотаріальної діяльності нотаріусів, дотримання ними порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства; визначенні органів та осіб, які вчиняють нотаріальні дії, здійснюють контроль за організацією нотаріату, проводять перевірки організації нотаріальної діяльності нотаріусів, дотримання ними порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства; визначенні ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами; проведенні первинного фінансового моніторингу згідно з Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» та іншим законодавством; встановленні переліку додаткових послуг правового і технічного характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, та встановленні розмірів плати за їх надання державними нотаріусами; встановленні правил професійної етики нотаріусів.».~~

~~у статті 8:~~

~~частину шосту та п'яту викласти у такій редакції:~~

~~«Подання нотаріусом у встановленому порядку та у випадках, передбачених Законом~~

України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», інформації до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, та держателю Єдиного державного реєстра юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань, а також в інших випадках, встановлених законодавством, не є порушенням нотаріальної таємниці.

Нотаріус не несе дисциплінарної, адміністративної, цивільно-правової та кримінальної відповідальності за подання до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, інформації про фінансову операцію або держателю Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань інформації про кінцевого бенефіціарного власника або структуру власності юридичної особи, навіть якщо такими діями завдано шкоди юридичним або фізичним особам, а також за інші дії, якщо

нотаріус діяв у межах Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», а також в інших випадках, встановлених законодавством.

частину восьму викласти у такій редакції:

«Довідки про вчинені нотаріальні дії та інші документи надаються нотаріусом протягом десяти робочих днів на обґрунтовану письмову вимогу суду, прокуратури, органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, органів досудового розслідування у зв'язку з кримінальним провадженням, цивільними, господарськими, адміністративними справами, справами про адміністративні правопорушення, що знаходяться у провадженні цих органів, з обов'язковим зазначенням номера справи та прикладенням гербової печатки відповідного органу, а також на обґрунтовану письмову вимогу державного виконавця, приватного виконавця за виконавчим провадженням з обов'язковим зазначенням номера виконавчого провадження та реквізитів виконавчого документа, на підставі якого здійснюється виконавче провадження, Національному агентству з питань запобігання корупції на його письмовий запит, здійснений з метою виконання повноважень, визначених Законом України «Про запобігання корупції», Антимонопольному комітету України, його територіальному відділенню на їхню

~~обґрунтовану письмову вимогу, направлену у зв'язку з розглядом справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, у встановлений органом Антимонопольного комітету України, головою його територіального відділення строк, а також у випадку, передбаченому частиною третьою статті 27 цього Закону.»;~~

~~пункт 2 частини першої статті 12 доповнити новим підпунктом «ї» такого змісту:~~

~~«ї) порушення нотаріусом Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» та інших актів законодавства щодо проведення первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості»;~~

~~статтю 27 доповнити частиною третьою такого змісту:~~

~~«Якщо нотаріус при проведенні первинного фінансового моніторингу врахував результати первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, проведеного агентом з нерухомості, то такий нотаріус не несе відповідальності за результати, проведеного агентом з нерухомості, первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, у випадках передбачених цим Законом та іншими актами законодавства.»;~~

~~після частини другої статті 55 доповнити новою частиною третьою такого змісту:~~

«При посвідченні договорів про відчуження нерухомого майна, у тому числі речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, нотаріус проводить первинний фінансовий моніторинг у сфері нерухомості, у порядку, визначеному законодавством, при цьому має право використовувати результати первинного фінансового моніторингу у сфері нерухомості, якщо його проводив, у разі залучення, агент з нерухомості, на умовах визначених Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», цим Законом та іншими актами законодавства.»;		
8. Установити, що положення законів України «Про Антимонопольний комітет України» і «Про захист економічної конкуренції» не застосовуються до об'єктів права інтелектуальної власності та/або здійснення діяльності, пов'язаної з їх використанням, а також до правовідносин, що виникають у процесі будь-якого використання об'єктів права інтелектуальної власності.		ВИКЛЮЧИТИ Не є предметом регулювання цього закону.
8. Якщо положення цього Закону суперечать положенням інших законів (колізія норм), то застосовуються норми цього Закону.		ВИКЛЮЧИТИ ПРІОРИТЕТ РІЕЛТОРСЬКОГО ЗАКОНУ Підпорядковує закону про ріелторську діяльність усе законодавство України, включно з Цивільним, Податковим,

До приведення у відповідність із цим Законом інші нормативно-правові акти застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону		Кримінальним кодексами та спеціальними законами про нотаріат, адвокатуру, оцінку, фінансовий моніторинг. Це нівелює ієрархію та системність законодавства: ЦК України є основним актом цивільного законодавства (ч. 2 ст. 4 ЦК), а колізії вирішуються за загальними правилами (пріоритет спеціального та пізнішого закону в межах одного предмета), а не за самопроголошеним верховенством галузевого закону. Суперечить статті 8 Конституції України!.
---	--	---