



АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.:255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

До реєстр. № 3618 від 09.06.2020
Народні депутати України
Д.Наталуха та інші

ВИСНОВОК на проект Закону України «Про ріелторську діяльність»

Законопроект, як зазначається у п. 1 пояснювальної записки до нього, розроблений «з метою забезпечення єдиної державної політики у сфері регулювання ріелторської діяльності в Україні, захисту прав і інтересів фахівців у сфері ріелторської діяльності, суб'єктів ріелторської діяльності та споживачів ріелторських послуг». Для цього в ньому пропонується визначити: терміни, які вживаються в ньому; засади провадження ріелторської діяльності та надання ріелторських послуг; порядок атестації та сертифікації у сфері ріелторської діяльності; права, обов'язки та відповідальність фахівців у сфері ріелторської діяльності, суб'єктів ріелторської діяльності та споживачів ріелторських послуг тощо. Крім цього, відповідні зміни вносяться до Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП), Цивільного кодексу України (далі – ЦК), законів України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», «Про стандартизацію», «Про третейські суди», «Про рекламу».

На думку суб'єктів права законодавчої ініціативи, прийняття проекту «створить умови для детінізації сфери надання ріелторських послуг, встановить прозорі умови діяльності фахівців у сфері ріелторської діяльності, забезпечить належний захист прав та охоронюваних законом інтересів споживачів ріелторських послуг, призведе до збільшення надходжень до Державного бюджету України, сприятиме якісному наданню послуг у сфері ріелторської діяльності та належному проведенню операцій з нерухомим майном, та дозволить сформувати Єдину інформаційну базу даних про об'єкти нерухомості, що забезпечить систематизацію та швидкий пошук перевіреної інформації про нерухоме майно (юридичної, технічної, цінової, тощо), надасть можливість користуватися зручними сервісами при проведенні операцій з об'єктами нерухомості» (п. 6 пояснювальної записки до проекту).

Головне управління, розглянувши законопроект протягом вкрай обмеженого проміжку часу, вважає за доцільне висловити щодо нього наступні зауваження та пропозиції.

1. Хоча у преамбулі проекту визначено, що метою закони є забезпечення єдиної державної політики у сфері ріелтерської діяльності, у подальшому вказане питання у проекті практично не регулюється (зокрема, у ньому не визначені державні органи, які здійснюють відповідне державне регулювання та їх повноваження).

2. У п. 2 ч. 1 ст. 3 проекту пропонується дати визначення терміну «акредитований заклад з професійної підготовки» в якому передбачається віднести до нього заклад, визначений у встановленому цим Законом порядку, який має право здійснювати професійну підготовку та/або підвищення кваліфікації брокерів з нерухомості за програмами професійної підготовки. Разом з тим, у проекті відсутній порядок визначення акредитованих закладів.

3. Згідно з ч. 2 ст. 6 проекту статус агента та брокера може мати особа, яка має повну загальну освіту, що, на нашу думку, навряд чи достатньо для кваліфікованого зайняття вказаною діяльністю.

4. Щодо запровадження у проекті поняття ріелторського запиту (ст. 9), зазначимо, що, на нашу думку, вказане питання врегульоване у Законі України «Про доступ до публічної інформації». Зокрема у ч.ч . 1, 4 цього Закону зазначається, що розпорядник інформації має надати відповідь на запит на інформацію не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання запиту, а у разі якщо запит стосується надання великого обсягу інформації або потребує пошуку інформації серед значної кількості даних, розпорядник інформації може продовжити строк розгляду запиту до 20 робочих днів з обґрунтуванням такого продовження.

5. У ст. 23 проекту пропонуємо уточнити чи всі громадські організації, що є професійними об'єднаннями у Національній федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності виступають її засновниками та членами, а також чи можуть вони виходити з її складу і які це матиме наслідки.

6. Вважаємо, що законопроект переобтяжений другорядними з точки зору його мети положеннями, необов'язковими для детального регулювання на законодавчому рівні. Зокрема, це стосується особливостей діяльності таких органів Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, як: Кваліфікаційно-сертифікаційної комісії Національної федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності (ст. 26 проекту), З'їзду фахівців у сфері ріелтерської діяльності (ст. 27 проекту), Ради суспільного нагляду у сфері ріелтерської діяльності (ст. 28 проекту), Голови Ради суспільного нагляду у сфері ріелтерської діяльності (ст. 29 проекту). Доречність унормування подібного змісту питань на рівні закону є сумнівною.

7. Згідно з ч. 1 ст. 31 проекту акти та рішення органів ріелтерського самоврядування є обов'язковими до виконання всіма фахівцями у сфері ріелтерської діяльності та суб'єктами ріелтерської діяльності, професійними об'єднаннями у сфері ріелтерської діяльності, іншими фізичними та юридичними особами. Проте обов'язковість поширення на них вимог вказаних рішень чи актів є дискусійною, оскільки члени органів ріелтерського

самоврядування виконують свої обов'язки на громадських засадах (ч. 3 ст. 25 проекту).

8. Щодо запропонованих у п. 2 ч. 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» проекту проєкту змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) слід звернути увагу, що 11.06.2020 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури внесення змін» від 19.05.2020 № 619-IX (далі – Закон № 619-IX), яким внесено зміни до КУпАП. Зокрема, відповідно до ч. 4 ст. 2 КУпАП (у редакції Закону № 619-IX) «зміни до законодавства України про адміністративні правопорушення можуть вноситися виключно законами про внесення змін до цього Кодексу та інших законів України, що встановлюють адміністративну відповідальність, та/або до законодавства України про кримінальну відповідальність, та/або до кримінального процесуального законодавства України». Таким чином, законопроект потребує доопрацювання в частині змін до КУпАП, адже такі зміни мають бути подані у окремому проєкті закону.

9. Запропоновані у п. 4 ч. 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» проекту зміни до ст. 8 Закону України «Про третейські суди», якими встановлено, що постійно діючі третейські суди можуть утворюватися та діяти при Національній федерації фахівців у сфері ріелтерської діяльності, на наш погляд, є зайвими, адже вказані положення повною мірою охоплюються приписами п. 1 ч. 1 ст. 8 зазначеного Закону, що третейські суди можуть утворюватися при всеукраїнських громадських організаціях.

10. У п. 6 ч. 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» проекту ч. 1 ст. 638 ЦК доповнюється новим абзацом, згідно з яким «істотною умовою договору, за яким об'єкт нерухомого майна, його частина відчужується, реалізується та/або передається в найм (оренду), позичку фізичною особою, є індивідуальний реєстраційний номер інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних у сфері ріелтерської діяльності відповідно до Закону України «Про ріелтерську діяльність в Україні». При цьому, зазначимо, що у ч. 3 ст. 34 проекту передбачається, що «відчуження, реалізація та/або передача в найм (оренду) фізичною особою об'єкта нерухомого майна, його частини на умовах, коли новим власником, користувачем нерухомого майна та/або речових прав на нього стає інша фізична особа або юридична особа здійснюється за умови внесення до Єдиної інформаційної бази даних відомостей стосовно об'єкта нерухомості (його частини) та формування та реєстрації інформаційного паспорта об'єкта нерухомості».

В свою чергу, отримання індивідуального реєстраційного номеру інформаційного паспорта об'єкта нерухомості в Єдиній інформаційній базі даних у сфері ріелтерської діяльності можливо лише у випадку, коли всі передбачені проєктом дані про об'єкт нерухомості та його власника будуть внесені до вказаної бази даних. Відповідно п. 1 абз. 5 до ч. 1 ст. 34 проекту до складу цих даних включено персональні дані фізичних осіб, зокрема,

відомості, що ідентифікують особу власника (правоволодільця) об'єкта нерухомості: «а) для фізичних осіб: прізвище, ім'я та по батькові; дата народження; місце проживання; ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів (паспортні дані - для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку у паспорті)». При цьому, правовою підставою для надання фізичною особою ріелтору своїх персональних даних для внесення до вказаного реєстру відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону України «Про захист персональних даних» може бути лише відповідний правочин, тобто, в даному випадку - договір з ріелтером.

Отже, із змісту вказаних положень випливає необхідність укладення ріелтерського договору для здійснення операцій з нерухомістю, що у разі їх прийняття може обмежити права власників нерухомості самостійно розпоряджатися своїм нерухомим майном (продавати, купувати, здавати в оренду та орендувати тощо) без посередника – ріелтера. У зв'язку з цим вважаємо, що вказані положення проекту вимагають доопрацювання з метою усунення можливих негативних наслідків.

11. Законопроект потребує відповідного техніко-юридичного вдосконалення, зокрема, деякі його статті виглядають занадто громіздкими, а іноді регулюють змістовно непов'язані відносини. Такий характер властивий ст. 34 проекту, яка має назву «Розповсюдження інформації про об'єкти нерухомості» у якій одночасно регулюються детальний перелік відомостей, які повинні міститися в інформаційному паспорті об'єкта нерухомості та відносини пов'язані з рекламою цих об'єктів. Тому ця стаття може бути поділена на кілька статей. Крім цього, у ч. 2 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» проекту за правилами законодавчої техніки у разі, якщо у законопроекті пропонується внесення змін до декількох законодавчих актів, вони розташовуються у хронологічному порядку, а у разі, якщо серед таких актів є кодекси, вони розташовуються на початку проекту.

Керівник Головного управління

С. Тихонюк

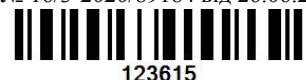
Вик.: Е. Вальковський, О. Куціпак



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ТИХОНЮК СВІТЛАНА АНДРІЙВНА
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000000733B42008E588D01
Дійсний до: 27.05.2021 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 16/3-2020/89184 від 26.06.2020



123615