

Горник В.Г.

Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського

Євмешкіна О.Л.

Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського

Сімак С.В.

Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського

ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ В РОЗРІЗІ УДОСКОНАЛЕННЯ МАЙНОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

У статті досліджено, що вирішення питань державного регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості є вкрай важливим в розрізі удосконалення майнових відносин в Україні. Потребує негайного удосконалення система інституційного забезпечення державного управління в сфері майнових відносин, які є одним із ключових моментів для формування сприятливого середовища відновлення України. Встановлено, що на сьогодні сфера брокерської діяльності регулюється на засадах громадського регулювання, на рівні закону не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, законодавчо не закріплена відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Доведена необхідність класифікації учасників ринку нерухомості та визначення їх функцій, що забезпечить всіх учасників ринку нерухомості чіткими законодавчо врегульованими правилами функціонування сфери брокерських послуг. Проаналізовано, що поточний стан надання брокерських послуг у сфері нерухомості створює підґрунтя для надання не якісних послуг, втрати довіри з боку замовників послуг. Крім того, завдяки відсутності будь-якого контролю у сфері брокерської діяльності у сфері нерухомості зростає кількість «чорних» ріелторів та рівень шахрайства. Аналіз процесів на ринку брокерських послуг у сфері нерухомості вказує, що для вирішення проблемних питань, перш за все, необхідно запровадити уніфіковану законодавчу базу, визначити відповідальність брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги, чітко визначити коло суб'єктів, які мають право надавати послуги у цій сфері. Законодавче регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості забезпечить соціальний захист громадян, які є споживачами брокерських послуг, детінізацію цієї сфери, надходження коштів до Державного бюджету України.

Ключові слова: брокерська діяльність, державне управління, майнові відносини, нерухомість, послуги.

Постановка проблеми. На сучасному етапі економічного розвитку України функціонує історично сформований вид господарської діяльності – брокерська діяльність у сфері нерухомості. Проте відсутність законодавчого регулювання, можливості контролю з боку державних органів за діяльністю у цій сфері створює підстави для зловживань, надання не якісних послуг та недовіри з боку замовників послуг. Зазначені обставини негативно впливають на поточний стан інвестиційного клімату в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. З позиції розвитку сприятливого інституційного середовища питаннями державного регулювання

брокерської діяльності в сфері нерухомості в розрізі удосконалення майнових відносин в Україні значну увагу приділяють представники української наукової школи. Дослідження в цій сфері розкриваються у наукових працях багатьох вітчизняних вчених, серед яких В. Бакуменко, Н. Грущинська, В. Омельчук, К. Мамонов, М. Міненко, К. Павлов, Н. Шкільова та інші. Однак недостатньо дослідженими залишаються питання, пов'язані з теоретико-методологічними засадами особливостей формування сприятливого інституційного середовища для розвитку брокерської діяльності в сфері нерухомості саме в розрізі удосконалення майнових відносин в Україні.

Постановка завдання. Дослідження механізмів ефективного розвитку майнових відносин в Україні через запровадження законодавчого регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості. Обґрунтування необхідності запровадження уніфікованої законодавчої бази, визначення відповідальності брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги.

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості України є важливою складовою національної економіки. На сьогодні формування ринку нерухомості характеризується стихійністю та нерівномірним розвитком. За роки незалежності України на ринку нерухомості сформувався окремий вид господарської діяльності – брокерська діяльність. Спеціалісти цієї галузі забезпечують надання послуг, предметом якої є супровід операцій з нерухомістю від моменту укладення договору про надання послуги до моменту укладання відповідного правочину з такою нерухомістю.

На сьогодні на ринку нерухомості діють спеціалісти, які називають себе ріелторами (ріелторами), що є невірним, оскільки «REALTOR®» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній Асоціації Ріелторів США. З огляду на зазначене в правовому полі України для окреслення професії та діяльності у сфері нерухомості слід застосовувати термін «брокер з нерухомості» та «брокерська діяльність у сфері нерухомості» [5].

Діяльність суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги на ринку нерухомості, законодавчо не регулюється. Законодавчо не визначені функції спеціалістів, які працюють у сфері нерухомості, законодавчо не визначена відповідальність суб'єктів господарювання, які надають послуги у сфері нерухомості. Відсутність законодавчих аспектів, які визначали б важелі контролю за діяльністю зазначених суб'єктів господарювання створило підґрунтя для невдоволення якістю надання брокерських послуг, відсутності довіри до діяльності зазначених суб'єктів господарювання та призвело до появи так званих «сірих» ріелторів, що діють нелегально та присутності на ринку «чорних» маклерів, головним завданням яких є не надання брокерських послуг, а пряме шахрайство.

Відсутність єдиної законодавчої бази для провадження такого напрямку діяльності як брокерська (ріелторська) та відсутність законодавчого регулювання призводить до невисокого рівня якості надання послуг з продажу, оренди/міни нерухо-

мого майна та виникнення істотних проблем під час надання таких послуг. Все це негативно відбивається, як на рівні захисту прав та законних інтересів споживачів брокерських (ріелторських) послуг, так і в цілому на інвестиційному кліматі в Україні та на ринку нерухомості.

Проблема відсутності законодавчого регулювання діяльності суб'єктів господарювання, які надають послуги на ринку нерухомості, була підтверджена Комітетом експертів Ради Європи з питань оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL) під час проведення 5-го раунду оцінки національної системи протидії відмиванню (легалізації) коштів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, що проходив з 27 березня по 8 квітня 2017 року [13]. З метою управління ризиком було запропоновано розробити та прийняти відповідний закон, запровадити ліцензування брокерської (ріелторської) діяльності та визначити правовий статус учасників ринку нерухомості, а також запровадити відповідальність брокерів з нерухомості.

На сьогодні сфера брокерської діяльності регулюється на засадах громадського регулювання, яке забезпечується громадськими організаціями, які отримали відповідний статус відповідно до вимог Закону України «Про громадські об'єднання» [6]. Громадське регулювання здійснюється шляхом навчання та видачі кваліфікаційних сертифікатів фахівця з нерухомості (брокера з нерухомості).

За даними, наданими зазначеними громадськими організаціями, було видано 1614 кваліфікаційних сертифікатів. Однак, достовірної інформації про суб'єктів господарювання, які надають послуги на ринку нерухомості, у Фонді відсутня, оскільки жоден орган державної влади не здійснив реєстрацію таких суб'єктів господарювання. Згідно з інформацією, що міститься в мережі «Інтернет», зокрема на сторінках зазначених громадських організацій, на ринку нерухомості здійснюють свою діяльність 30 000 суб'єктів господарювання [5].

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

хомості та забезпечить захист інтересів замовників брокерської послуги у сфері нерухомості.

Перша редакція проекту Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» подавалася ще 01 липня 2019 року. 09 червня 2020 року у Верховну Раду України надійшов проект Закону про ріелттерську діяльність в Україні (реєстраційний № 3618) [9]. Згідно положень проекту повинна створитись монополія на ринку брокерських (ріелторських) послуг, і, фактично, власники позбавляються права самостійно продавати та здавати в оренду власну нерухомість.

25 вересня 2020 року Фонд державного майна України оприлюднив доопрацьований проект Закону України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» [5].

Основні положення Проекту передбачають, що провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості може виключно суб'єкт брокерської діяльності. З метою набуття такого статусу суб'єкт господарювання має відповідати трьом основним критеріям: мати в штаті хоча б одного брокера з нерухомості або здійснювати діяльність як фізична особа – підприємець, отримати в Фонді свідоцтво на право заняття брокерською діяльністю у сфері нерухомості та бути внесеним до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності; учасниками ринку нерухомості є: суб'єкт брокерської діяльності – суб'єкт господарювання, брокер з нерухомості, агент з нерухомості, замовники брокерської послуги у сфері нерухомості; регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості згідно із положеннями Проекту здійснюється переважно шляхом громадського регулювання, яке забезпечується саморегулювними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості; контроль за діяльністю суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості здійснюватиметься кваліфікаційно-дисциплінарною комісією; контроль за діяльністю агентів з нерухомості здійснюється саморегулювними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості; Фонд є органом державної влади, що здійснюватиме державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості та забезпечуватиме ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності; необхідним є проходження короткострокового навчання фізичною особою, яка планує працювати агентом з нерухомості, та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості шляхом складання кваліфікаційного іспиту (кожні три роки); за порушення брокером з неру-

хомості та (або) суб'єктом брокерської діяльності законодавства з питань брокерської діяльності до зазначених учасників ринку нерухомості можуть бути застосовані відповідні дисциплінарні стягнення, зокрема: зупинення дії кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості, позачергове підтвердження кваліфікації, проходження навчання та анулювання дозвільного документа [5].

Державне регулювання брокерської діяльності згідно із Проектом, полягатиме у реєструванні суб'єктів брокерської діяльності та брокерів з нерухомості в державному реєстрі та видачі відповідних документів, які надаватимуть право зазначеним учасникам ринку нерухомості надавати брокерські послуги. Також згідно із положеннями законопроекту державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості здійснюватиметься Фондом державного майна України шляхом забезпечення єдиної законодавчої бази, яка визначатиме загальні правила здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості та анулюванні дозвільних документів у разі порушення суб'єктами брокерської діяльності або брокерами з нерухомості зазначеного законодавства.

20 лютого 2023 року Фонд державного майна України розробив та подав на погодження в Державну регуляторну службу новий проект Закону «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості» [5].

Що важливо, у цьому проекті змінено та визначено ряд термінів. Так уточнено що «агент з нерухомості – повнолітня фізична особа – громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах, та (або) фізична особа – підприємець, яка пройшла професійну підготовку відповідно до вимог цього Закону, отримала свідоцтво агента з нерухомості та інформація про яку міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності». Додано новий термін: «брокерська послуга у сфері нерухомості – це послуга, що надається суб'єктами брокерської діяльності, визначеними цим Законом, яка полягає у комплексі дій, передбачених статтею 4 цього Закону».

Змінено термін «державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності – автоматизована інформаційно-комунікаційна система збирання, накопичення та оброблення інформації про агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, власником, держателем та розпоряд-

ником якої є Фонд державного майна України». Змінено термін: «суб'єкт брокерської діяльності – зареєстрований в установленому законодавством порядку суб'єкт господарювання (у тому числі брокер з нерухомості – фізична особа – підприємець) незалежно від його організаційно-правової форми, у штаті якого працює хоча б один брокер з нерухомості, інформація про якого міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності». Додано новий термін: «учасники ринку нерухомості – брокер з нерухомості, суб'єкт брокерської діяльності, агент з нерухомості, визнані такими відповідно до цього Закону, а також замовник» [5].

Законопроект спрямований на детінізацію сфери надання ріелтєрських послуг та збільшення доходів до Державного бюджету України, забезпечення прозорості, достовірності та доступу до інформації та послуг у сфері ріелтєрської діяльності, формування єдиної інформаційної бази даних про об'єкти нерухомості, що сприятиме якісному наданню послуг у сфері ріелтєрської діяльності та належному проведенню операцій з нерухомим майном, та 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.

Проектом передбачено права та обов'язки замовника брокерської послуги, визначено орган державної влади, до якого можна звернутися з метою надання відповідних роз'яснень з питань брокерської послуги та поскаржитись на дії учасників ринку нерухомості. Крім цього, відкритість Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності надасть можливість громадянам самостійно перевіряти правомірність діяльності того чи іншого суб'єкта господарювання на ринку нерухомості. Прийняття Проекту забезпечить учасників ринку нерухомості нормативно-правовим актом, який створить законодавче підґрунтя для провадження ними діяльності з надання послуг з продажу та оренди (міни) нерухомості. Прийняття Проекту забезпечить позитивні зміни на ринку нерухомості, зокрема:

сприятиме розвитку послуг на ринку нерухомості та поліпшенню інвестиційної привабливості, сприятиме поліпшенню національної безпеки при виконанні суб'єктами брокерської діяльності функції суб'єкта первинного фінансового моніторингу, сприятиме зменшенню кількості зловживань у даній галузі; забезпечить надходження до Державного бюджету України від сплати за адміністративні послуги та сплату податків, встановить чіткі норми щодо громадського та державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, забезпечить суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості та замовників брокерської послуги законодавчої бази, які регламентуватиме порядок брокерської діяльності [5].

Запровадження норм Проекту щодо ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що не здійснюється жодним органом державної влади або громадською організацією (спільною), надасть можливість визначити наповнення ринку брокерських послуг у сфері нерухомості та здійснювати контроль з боку держави за діяльністю суб'єктів господарювання у цій сфері.

Висновки. Сучасний стан надання брокерських послуг у сфері нерухомості має негативний вплив на всі майнові відносини в Україні, створює підґрунтя для надання не якісних послуг, втрати довіри з боку замовників послуг. Через відсутність контролю брокерської діяльності у сфері нерухомості зростає кількість «чорних» ріелторів та рівень шахрайства. Для вирішення цих проблемних питань необхідно запровадити уніфіковану законодавчу базу, визначити відповідальність брокерів з нерухомості та суб'єктів господарювання, які надають брокерські послуги, чітко визначити коло суб'єктів, які мають право надавати послуги у цій сфері. Впровадження законодавства у цій сфері сприятиме поліпшенню безпеки при виконанні суб'єктами брокерської діяльності своїх функцій, сприятиме зменшенню кількості зловживань у цій галузі, забезпечить надходження коштів до Державного бюджету України від сплати податків, встановить чіткі норми щодо публічного та державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Список літератури:

1. Інституційна структура ринку нерухомості. Прокопенко В.Ю. Київ. 2009. 220 с.
2. Оцінка нерухомої власності. Котик З. Львів. Каменярь. 2009. 130 с.
3. Правове регулювання об'єктів нерухомого майна в Україні. Слободянюк С. О. Київ. Юрінком Інтер. 2008. 352 с.
4. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні. Шаркова І. М. Київ. КНЕУ. 2006. 181 с.

5. Про брокерську діяльність у сфері нерухомості. Проект Закону. URL: <https://www.spfu.gov.ua/documents/4742.html> (дата звернення: 18.02.2024 р.)
6. Про громадські об'єднання. Закон України. 22.06.2012. № 5026-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17#Text> (дата звернення: 18.02.2024 р.)
7. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення. Закон України. 04.03.2020. № 524-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/361-20#Text> (дата звернення: 18.02.2024 р.)
8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України. 13.07.2021. № 1630-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 18.02.2024 р.)
9. Про ріелтерську діяльність в Україні. Проект Закону. 09.06.2020. № 3618. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071 (дата звернення: 19.02.2024 р.)
10. Реєстрація землі та нерухомості. Р. П. Возняк. Львів. ЛДАУ. 2001. 216 с.
11. Ринок нерухомості. Павлов В.І. Кондор. 2006. 160 с.
12. Ринок нерухомості. Кузьмін В. В. Херсон. 2008. 220 с.
13. Стратегія MONEYVAL щодо протидії відмиванню коштів, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (2023–2027 роки). Варшава. 2504.2023. URL: https://fiu.gov.ua/assets/userfiles/200/Statements of international organizations/UKR_Strategy_25_04.pdf (дата звернення: 19.02.2024 р.)

Hornyk V.H., Yevmieshkina O.L., Simak S.V. PROBLEMS OF STATE REGULATION OF BROKERAGE ACTIVITIES IN THE REAL ESTATE SPHERE IN THE SECTION OF IMPROVING PROPERTY RELATIONS IN UKRAINE

The article examines that the solution to the issues of state regulation of brokerage activity in the field of real estate is extremely important in order to improve property relations in Ukraine. The system of institutional support of state administration in the field of property relations, which is one of the key points for the formation of a favorable environment for the recovery of Ukraine, needs immediate improvement. It has been established that today the field of brokerage activity is regulated on the basis of public regulation, the functions of specialists working in the real estate sector are not defined by law, the responsibility of business entities that provide services in the real estate sector is not legally established. The need to classify real estate market participants and define their functions has been proven, which will provide all real estate market participants with clear, legally regulated rules for the functioning of brokerage services. It was analyzed that the current state of providing brokerage services in the field of real estate creates a basis for the provision of low-quality services, loss of trust on the part of service customers. In addition, due to the lack of any control in the field of real estate brokerage, the number of “black” realtors and the level of fraud are increasing. The analysis of processes on the market of brokerage services in the field of real estate indicates that in order to solve problematic issues, first of all, it is necessary to introduce a unified legal framework, to define the responsibility of real estate brokers and business entities that provide brokerage services, to clearly define the range of entities, who have the right to provide services in this area. Legislative regulation of brokerage activity in the field of real estate will ensure social protection of citizens who are consumers of brokerage services, the deification of this area, and the receipt of funds to the State Budget of Ukraine.

Key words: brokerage activity, public administration, property relations, real estate, services.