

Вноситься
Кабінетом Міністрів України

Д. ШМИГАЛЬ

“ ”

2022 р.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про брокерську діяльність у сфері нерухомості

Цей Закон визначає правові засади провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості в Україні, її державного та самоврядного професійного регулювання, забезпечення створення системи захисту прав замовників брокерських послуг у сфері нерухомості.

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Сфера дії Закону

1. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають у процесі надання брокерських послуг у сфері нерухомості, яка належить громадянам України, іноземцям або особам без громадянства на території України та за її межами, а також юридичним особам України та іноземним юридичним особам на території України та за її межами, якщо договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості укладається відповідно до законодавства України.

2. Дія цього Закону не поширюється на правовідносини, пов'язані з:

- 1) відчуженням нерухомості, яка є державною та комунальною власністю;
- 2) відчуженням нерухомості відповідно до законодавства про приватизацію;
- 3) організацією продажу нерухомості згідно з рішеннями судів або органів виконавчої влади.

Дія цього Закону не поширюється на операції з нерухомістю (продаж, купівля, оренда тощо), що здійснюються самостійно особами, які є власниками такої нерухомості, або особами, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах.

Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються у такому значенні:

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 у одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегульвними організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

брокер з нерухомості — повнолітня фізична особа — громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах, що має відповідний досвід діяльності агентом з нерухомості, визначений цим Законом, склала кваліфікаційний іспит, отримала кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості, є членом однієї з саморегульвних організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та інформація про яку міститься в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

брокерська діяльність у сфері нерухомості — діяльність, що полягає в наданні суб'єктом брокерської діяльності брокерської послуги у сфері нерухомості на підставі письмового договору, що укладається із замовником зазначеної послуги, від імені замовника брокерської послуги та в інтересах такого замовника;

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;

державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності — автоматизована система збирання, накопичення та оброблення інформації про брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, власником, держателем та розпорядником якої є Фонд державного майна України;

дисциплінарне стягнення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії (далі — дисциплінарне стягнення) — рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, прийняте відповідно до цього Закону, що містить міру примусу до брокера з нерухомості, який порушив кодекс етики та стандарти практики брокера з нерухомості, вимоги цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

замовник брокерської послуги у сфері нерухомості (далі – замовник) – будь-яка особа, яка заінтересована в придбанні/оренді нерухомості,

управлінні нерухомістю відповідно до вимог статті 1029 Цивільного кодексу України або відчуженні/здачі в оренду нерухомості, що належить їй або перебуває у неї у розпорядженні на законних підставах;

кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості (далі — кваліфікаційний сертифікат) є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення професійної діяльності брокером з нерухомості та підтверджує реєстрацію брокера з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

професійна діяльність у сфері нерухомості (далі — професійна діяльність) — діяльність брокера з нерухомості, агента з нерухомості;

саморегулівна організація брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості (далі — саморегулівна організація) — недержавна, неприбуткова організація, незалежно від її організаційно-правової форми, що об'єднує фізичних осіб, визнаних згідно з цим Законом брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості, та отримала статус саморегулівної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості у порядку, встановленому Фондом державного майна України;

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.

2. Термін “суб'єкти господарювання” у цьому Законі вживається у значенні, наведеному в Господарському кодексі України, термін “нерухомість” — у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України.

Терміни “бездоганна ділова репутація”, “кінцевий бенефіціарний власник”, “офіційний документ”, “істотна участь” вживаються в цьому Законі у значенні, наведеному у Законі України “Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення”.

Термін “декларація” вживається в цьому Законі у значенні, наведеному у Законі України “Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності”.

Стаття 3. Законодавство з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правові норми провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості, застосовуються правила міжнародного договору.

2. Діяльність брокера з нерухомості, агента з нерухомості та суб'єкта брокерської діяльності регулюється цим Законом, кодексом етики та стандартами практики брокера з нерухомості, іншими актами законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Кодекс етики та стандарти практики брокера з нерухомості розробляються із залученням саморегулівних організацій та затверджуються Фондом державного майна України.

Діяльність саморегулівних організацій регулюється цим Законом та іншими актами законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Стаття 4. Брокерська послуга у сфері нерухомості

1. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається суб'єктами брокерської діяльності та полягає у комплексі дій, спрямованих на:

підготовку і супровід переходу права власності на нерухомість, якою замовник володіє або має право розпоряджатися на законних підставах;

підготовку і супровід переходу права користування нерухомістю — передачу в оренду (найм) нерухомості, якою замовник володіє або має право розпоряджатися на законних підставах;

управління нерухомістю відповідно до вимог Цивільного кодексу України;

надання консультаційно-інформаційних послуг, пов'язаних з операціями з нерухомістю (продаж, купівля, оренда (найм) тощо).

Стаття 5. Агент з нерухомості

1. Агент з нерухомості здійснює свою діяльність у штаті суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або на підставі цивільно-правового договору, укладеного із суб'єктом брокерської діяльності відповідно до законодавства. При цьому агент з нерухомості має право перебувати у договірних відносинах виключно з одним суб'єктом брокерської діяльності. Агент з нерухомості виконує доручення брокера з нерухомості.

Стаття 6. Брокер з нерухомості та суб'єкт брокерської діяльності

1. Діяльність брокера з нерухомості здійснюється в штаті одного суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або на підставі цивільно-правового договору, укладеного з одним суб'єктом брокерської діяльності.

2. Суб'єкт господарювання набуває статусу суб'єкта брокерської діяльності та має право провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості **на підставі декларації про реєстрацію такого суб'єкта в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, яка подається ним до Фонду державного майна України у порядку, передбаченому цим Законом, з дати подання такої декларації.**

Надання брокерської послуги у сфері нерухомості здійснюється суб'єктами брокерської діяльності.

Брокер з нерухомості як фізична особа — підприємець має право здійснювати будь-яку господарську діяльність, відмінну від брокерської діяльності у сфері нерухомості. З метою надання брокерської послуги у сфері нерухомості такий суб'єкт господарювання зобов'язаний набути статусу суб'єкта брокерської діяльності у порядку, передбаченому цим Законом.

3. Права та обов'язки брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності встановлюються цим Законом.

4. Суб'єкт брокерської діяльності, брокер з нерухомості несуть відповідальність за зобов'язаннями, визначеними договором.

Стаття 7. Обмеження щодо здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Брокером з нерухомості не може бути особа, яка:

1) не має бездоганної ділової репутації;

2) визнана судом недієздатною чи обмежено дієздатною;

3) позбавлена права на заняття брокерською діяльністю протягом двох років з дня прийняття кваліфікаційно-дисциплінарною комісією рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката.

2. Забороняється надання брокерських послуг у сфері нерухомості суб'єктом господарювання, інформація про якого відсутня у Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

3. Суб'єктам брокерської діяльності під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості забороняється залучати осіб, які не мають свідоцтва агента з нерухомості та інформація про яких відсутня в одному із реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегулівними організаціями.

Стаття 8. Договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості

1. Брокерська послуга у сфері нерухомості надається замовникам такої послуги виключно на підставі договору про надання брокерської послуги у сфері нерухомості (далі — договір), який укладається в письмовій формі між суб'єктом брокерської діяльності та замовником послуги.

2. Замовник має право вільного вибору суб'єкта брокерської діяльності.

3. Договір укладається з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України.

У договорі обов'язково зазначаються унікальний номер, який присвоюється суб'єкту брокерської діяльності після його реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, номер кваліфікаційного сертифіката, номер свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), об'єкт договору (нерухомість) та його характеристики, вимоги замовника щодо об'єкта договору. У разі відсутності зазначеної інформації договір про надання брокерської послуги у сфері нерухомості є нікчемним.

Протягом трьох днів після виконання договору та в порядку, встановленому таким договором, суб'єкт брокерської діяльності передає замовнику оригінали документів, що отримані в процесі надання брокерської послуги у сфері нерухомості.

4. Сторони договору, які складають, готують (надають) інформацію та (або) документи для надання брокерської послуги у сфері нерухомості, несуть відповідальність за їх достовірність та об'єктивність відповідно до закону та договору.

5. Розмір і порядок оплати брокерської послуги у сфері нерухомості визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Розділ II НАБУТТЯ ПРАВА НА ПРОВАДЖЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 9. Професійна підготовка

1. Професійна підготовка складається з навчання агентів з нерухомості та підтвердження кваліфікаційного рівня брокера з нерухомості, що здійснюються навчальними центрами саморегулювних організацій або навчальним центром Фонду державного майна України (далі — навчальні центри).

Професійна підготовка здійснюється за відповідними програмами, розробленими навчальними центрами. Загальні вимоги до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимоги до складання кваліфікаційного іспиту (тестування) **затверджуються Фондом державного майна України** (далі – Загальні вимоги до навчання).

Професійна підготовка агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості забезпечується навчальними центрами за зверненням фізичних осіб, які виявили бажання пройти професійну підготовку агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості та скласти кваліфікаційний іспит або тестування. Професійна підготовка агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості забезпечується навчальними центрами на платній основі за рахунок осіб, які виявили бажання пройти таку підготовку.

2. Професійна підготовка агентів з нерухомості передбачає проходження особою навчання за відповідною програмою та тестування, яке відбувається після проходження навчання. За результатами успішного складання тестування навчальним центром видається свідоцтво агента з нерухомості (далі — свідоцтво). Форма свідоцтва затверджується Фондом державного майна України.

Інформація про агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво, відображається в одному із реєстрів, які ведуться саморегулювними організаціями та оприлюднюються на вебсайтах організацій, навчальний центр яких видав таке свідоцтво. Порядок ведення реєстру агентів з нерухомості та перелік інформації про агентів з нерухомості, що підлягає внесенню до реєстру, затверджуються Фондом державного майна України.

3. Свідоцтво агента з нерухомості є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки для здійснення професійної діяльності агентом з нерухомості та підтверджує реєстрацію в одному з реєстрів агентів з нерухомості, які ведуться саморегулювними організаціями та членом якої є такий агент. Свідоцтво є безстроковим.

У разі втрати свідоцтва видається його дублікат та вноситься відповідна інформація до реєстру агентів з нерухомості.

Видача свідоцтва, дубліката такого свідоцтва здійснюється у порядку, встановленому навчальним центром.

4. Професійна підготовка брокера з нерухомості підтверджується шляхом складання агентом з нерухомості, який має достатній досвід роботи, кваліфікаційного іспиту та шляхом підтвердження один раз на три роки професійного рівня брокера з нерухомості.

З метою отримання кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості право на складання кваліфікаційного іспиту мають агенти з

нерухомості, які на дату складання такого іспиту мають загальний трирічний (або більше) досвід роботи у штаті суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або цивільно-правового договору з суб'єктом брокерської діяльності.

Досвід діяльності фізичної особи агентом з нерухомості підтверджується наявною в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформацією, яка подається суб'єктом брокерської діяльності відповідно до цього Закону.

Агент з нерухомості, який не склав кваліфікаційний іспит, може бути допущений до складання такого іспиту повторно не раніше ніж через місяць від дати проведення кваліфікаційного іспиту.

Кваліфікаційний іспит складається у формі електронного тестування на підставі навчальних програм, розроблених навчальними центрами із дотриманням Загальних вимог до навчання, та проходить на базі навчального центру Фонду державного майна України.

5. Для забезпечення належного фахового рівня брокери з нерухомості повинні один раз на три роки підтверджувати свою кваліфікацію.

Підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості передбачає проходження навчання за відповідною програмою, розробленою навчальним центром, яка завершується складанням таким брокером кваліфікаційного іспиту.

6. Кваліфікаційні іспити приймаються кваліфікаційно-дисциплінарною комісією, порядок роботи якої встановлений статтею 10 цього Закону, та проходять на базі навчального центру Фонду державного майна України.

За складання кваліфікаційного іспиту стягується плата у розмірі трьох прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата, що спрямовується до Державного бюджету України.

7. Фонд державного майна України здійснює контроль за дотриманням навчальними центрами Загальних вимог до навчання шляхом проведення планових та позапланових перевірок навчального центру у порядку, встановленому Законом України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Планові перевірки здійснюються один раз на два роки. Під час такої перевірки встановлюється відповідність змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), наявних у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання. За результатом перевірки Фонд державного майна України приймає рішення, у якому зазначається відповідність або невідповідність змісту навчальних

програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), що наявні у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання.

У разі прийняття рішення про невідповідність змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), що наявні у навчальному центрі, Загальним вимогам до навчання Фонд державного майна України у своєму рішенні визначає перелік невідповідностей та строк, протягом якого навчальний центр повинен усунути визначені невідповідності. Навчальний центр, який протягом встановленого Фондом державного майна України строку не усунув визначені невідповідності, не має права на здійснення професійної підготовки. Наявність невідповідностей, що не усунені, є підставою для проведення позапланової камеральної перевірки саморегулівної організації, навчальний центр якої перевірявся.

Позапланові перевірки навчальних центрів проводяться за рішенням суду, на запити правоохоронних та контролюючих органів та у разі надходження до Фонду державного майна України аргументованої скарги щодо роботи навчального центру.

Стаття 10. Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія

1. Для видачі, зупинення та анулювання кваліфікаційного сертифіката при Фонді державного майна України створюється кваліфікаційно-дисциплінарна комісія.

Склад кваліфікаційно-дисциплінарної комісії затверджується Фондом державного майна України та формується з числа представників Фонду державного майна України, інших органів виконавчої влади та делегованих членів саморегулівних організацій, визнаних такими відповідно до цього Закону. **До складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії можуть входити представники міжнародних організацій.**

При цьому представники саморегулівних організацій повинні становити не менше двох третин кількісного складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, враховуючи рівнопропорційний принцип делегування представників кожної з них. До складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії від саморегулівних організацій входять брокери з нерухомості, які мають досвід практичної роботи брокера з нерухомості не менше п'яти років та щодо яких кваліфікаційно-дисциплінарою комісією не застосовувались дисциплінарні стягнення. Рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оформлюються протоколом.

Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія діє відповідно до Положення про роботу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, затвердженого Фондом державного майна України (далі – Положення).

2. До повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії належать:

1) прийняття рішень щодо складення кваліфікаційного іспиту та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості;

2) розгляд питань, пов'язаних із діяльністю агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості, у тому числі пов'язаних із розміщенням реклами та оголошень про об'єкти нерухомості;

3) накладення дисциплінарних стягнень на брокерів з нерухомості;

4) вирішення інших питань, віднесених цим Законом та іншими актами законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості до повноважень кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

3. Дисциплінарні стягнення накладаються кваліфікаційно-дисциплінарною комісією шляхом прийняття в порядку, визначеному Положенням, відповідного рішення, яке містить таку міру примусу:

попередження — у разі одноразового порушення кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості; одноразового порушення брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством;

зупинення дії кваліфікаційного сертифіката — у разі неодноразового протягом трьох років порушення кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості; неодноразового протягом трьох років порушення брокером з нерухомості вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством;

анулювання дії кваліфікаційного сертифіката — у разі порушення протягом року брокером з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості, вимог цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, вимог до розміщення оголошень про нерухомість, визначених законодавством, за наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім цієї частини, застосованого протягом трьох років.

4. Дисциплінарне стягнення, що полягає у зупиненні кваліфікаційного сертифіката, накладається кваліфікаційно-дисциплінарною комісією на строк, що не перевищує одного року від дати накладення такого стягнення.

Стаття 11. Кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості та порядок його видачі

1. Кваліфікаційний сертифікат видається Фондом державного майна України в електронній або паперовій формі на підставі протоколу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії та поданої фізичною особою заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Кваліфікаційний сертифікат видається Фондом державного майна України протягом п'ятнадцяти робочих днів з дати надходження до Фонду державного майна України заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

2. Заява про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності подається до Фонду державного майна України в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

Форма заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності встановлюється Фондом державного майна України. Зазначена заява має містити, зокрема, інформацію про: форму видачі кваліфікаційного сертифіката (електронна або паперова); заявника (прізвище, ім'я, по батькові); реквізити документа, що посвідчує особу заявника та підтверджує громадянство; контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса), платіжний документ про внесення плати за видачу кваліфікаційного сертифіката, реєстраційний номер облікової картки платника податків; відсутність судимості; згоду брокера з нерухомості про дотримання ним кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості.

3. У випадках, передбачених цим Законом, кваліфікаційний сертифікат може бути зупинений або анульований. У разі втрати кваліфікаційного сертифіката, виданого у паперовій формі, Фонд державного майна України протягом п'яти робочих днів видає дублікат такого кваліфікаційного сертифіката на підставі заяви брокера з нерухомості, форма якої встановлюється Фондом державного майна України.

4. Кваліфікаційний сертифікат видається строком на три роки, після закінчення якого брокер з нерухомості зобов'язаний підтвердити свою кваліфікацію та отримати новий кваліфікаційний сертифікат.

5. Розмір плати за видачу кваліфікаційного сертифіката або його дубліката становить 20 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата. Кошти за сплату кваліфікаційного сертифіката або його дубліката спрямовуються до Державного бюджету України.

6. Інформація про видачу кваліфікаційного сертифіката та підтвердження кваліфікації брокера з нерухомості включається до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

7. Форма кваліфікаційного сертифіката затверджується Фондом державного майна України. Зазначена форма має, зокрема, містити дані про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

8. Фонд державного майна України відмовляє у видачі кваліфікаційного сертифіката та реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі:

прийняття кваліфікаційно-дисциплінарною комісією рішення про нескладення кваліфікаційного іспиту або непідтвердження кваліфікації брокера з нерухомості, що засвідчено протоколом кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

подання заяви про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що не відповідає встановленій Фондом державного майна України формі, або за відсутності, недостовірності в ній інформації, визначеної абзацом другим частини другої цієї статті.

9. Особи, яким відмовлено у видачі кваліфікаційного сертифіката та реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності з підстав, визначених цією статтею, мають право повторно подати заяву про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності після усунення таких підстав.

Стаття 12. Порядок зупинення, анулювання та поновлення
кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості

1. Фонд державного майна України зупиняє дію кваліфікаційного сертифіката шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у разі:

неінформування Фонду державного майна України брокером з нерухомості в п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін щодо: персональних даних особи (прізвище, ім'я та по батькові, громадянство), документа, що посвідчує особу, контактних даних (адреси проживання, адреси для листування, номерів телефонів, електронної адреси), інформації про членство в саморегулівній (-их) організації (-ях), інформації про місце роботи брокера з нерухомості (найменування суб'єкта брокерської діяльності, у штаті якого брокер з нерухомості здійснює свою діяльність на підставі трудового договору або з яким укладено цивільно-правовий договір) — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати виявлення Фондом державного майна України такого факту;

наявності дисциплінарного стягнення, визначеного абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону, — у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати надходження протокольного рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії.

2. У разі зупинення кваліфікаційного сертифіката Фонд державного майна України поновлює його дію шляхом внесення інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності:

протягом п'яти робочих днів від дати реєстрації у Фонді державного майна України листа брокера з нерухомості, яким повідомляється про зміни в інформації, яка подається брокером з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності з метою отримання кваліфікаційного сертифіката;

в день, визначений у протоколі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії, — у разі зупинення дії кваліфікаційного сертифіката на підставі, передбаченій абзацом третім частини третьої статті 10 цього Закону.

3. Фонд державного майна України анулює дію кваліфікаційного сертифіката у разі:

1) смерті брокера з нерухомості;

2) визнання брокера з нерухомості безвісно відсутнім або оголошення його померлим;

3) визнання брокера з нерухомості обмежено дієздатним чи недієздатним;

4) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення брокером з нерухомості злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

5) встановлення факту надання недостовірної інформації, необхідної для отримання кваліфікаційного сертифіката;

6) наявності дисциплінарного стягнення до брокера з нерухомості, визначеного абзацом четвертим частини третьої статті 10 цього Закону;

7) невиконання (неналежного виконання) вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму чи фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

4. Фонд державного майна України приймає рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дати встановлення фактів, визначених частиною третьою цієї статті, та в одноденний строк вносить відомості про таке рішення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

5. Фізична особа, щодо якої Фондом державного майна України приймалося рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката на підставі пунктів 4—6 частини третьої цієї статті, може звернутися із заявою про видачу кваліфікаційного сертифіката та про включення інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності не раніше ніж через два роки від дати анулювання, в порядку, передбаченому для видачі кваліфікаційного сертифіката.

6. Фонд державного майна України на підставі даних Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, в день внесення до нього відповідної інформації, оприлюднює на своєму вебсайті інформацію про брокерів з нерухомості, яким видано, анульовано кваліфікаційний сертифікат, а також яким зупинено, поновлено дію кваліфікаційного сертифіката.

7. Проводити брокерську діяльність у разі зупинення, анулювання дії кваліфікаційного сертифіката забороняється.

Стаття 13. Порядок реєстрації суб'єктів господарювання в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності

1. Реєстрація суб'єктів брокерської діяльності здійснюється Фондом державного майна України в порядку, встановленому Фондом державного майна України, на підставі декларації, поданої суб'єктом господарювання.

2. Форма декларації затверджується Фондом державного майна України та, зокрема, має містити інформацію про:

1) найменування (для фізичної особи — підприємця — прізвище, ім'я по батькові), організаційно-правову форму;

2) місцезнаходження та контактну інформацію (номери телефонів, електронна адреса);

3) адресу вебсайту (за наявності);

4) ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організації України (для фізичної особи — підприємця — реєстраційний номер облікової картки платника податків або реквізити паспорта громадянина України (для фізичної особи-підприємця, яка через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомила про це відповідний контролюючий орган і має відмітку у паспорті громадянина України) — для суб'єктів господарювання, зареєстрованих на території України;

5) перелік засновників (учасників) суб'єкта брокерської діяльності, у тому числі прізвище, ім'я, по батькові, країна громадянства (підданства), найменування, країна резидентства, місцезнаходження, ідентифікаційний код (не оприлюднюється), якщо засновником є юридична особа – частки кожного із засновників (учасників) у статутному (складеному) капіталі, контактна інформація щодо кожної особи (номери телефонів, електронна адреса);

6) органи управління, прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління суб'єкта брокерської діяльності, контактна інформація щодо кожної особи (номери телефонів, електронна адреса), обраної (призначеної) до органів управління;

7) дані про відокремлені підрозділи, зокрема місцезнаходження, контактні дані (номери телефонів, електронна адреса, адреса вебсайту (за наявності));

8) структуру власності за формою та змістом, визначеними відповідно до законодавства;

9) **кінцевого бенефіціарного власника суб'єкта господарювання**, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника її засновника, якщо засновник — юридична особа, а саме: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), дата народження, країна громадянства (підданства), а у разі, якщо особа є громадянином (підданим) декількох країн, — всі країни її громадянства (підданства), номер (та за наявності — серію) документа, що посвідчує особу, місце проживання, реєстраційний номер облікової картки платника податків (за наявності), а також повне найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в

якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником, характер та міра (рівень, ступінь, частка) бенефіціарного володіння (вигоди, інтересу, впливу). У разі відсутності у суб'єкта господарювання кінцевого бенефіціарного власника, зокрема кінцевого бенефіціарного власника її засновника, якщо засновник — юридична особа, подається обґрунтована причина його відсутності;

10) відсутність в складі суб'єкта господарювання:

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, зареєстрованих у державах (юрисдикціях), внесених 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, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному вебсайті Державної служби фінансового моніторингу України;

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є резиденти держави, що здійснює збройну агресію проти України (у розумінні відповідних положень Закону України «Про оборону України»), або держави-окупанта, визнаної такою відповідно до закону;

учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб та (або) кінцевих бенефіціарних власників, включених відповідно до закону до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції.

За внесення недостовірної інформації під час подання декларації суб'єкти господарювання несуть відповідальність згідно із законом.

3. Розгляд, перевірка декларації та реєстрація в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності здійснюється Фондом державного майна України у строк, що не перевищує тридцяти робочих днів від дати подання декларації.

Декларація подається суб'єктом господарювання в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

За результатом реєстрації суб'єкту брокерської діяльності присвоюється унікальний номер.

Суб'єкти брокерської діяльності зобов'язані інформувати Фонд державного майна України про зміни в інформації, яка зазначається ними в декларації, зокрема, визначеній частиною другою цієї статті, в п'ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін.

4. Фонд державного майна України приймає рішення про виключення з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформації про суб'єкта брокерської діяльності у разі:

1) припинення суб'єкта господарювання;

2) вибуття зі складу суб'єкта брокерської діяльності останнього брокера з нерухомості, кваліфікаційний сертифікат якого є чинним;

3) неінформування або невчасного інформування суб'єктом брокерської діяльності Фонду державного майна України про зміни в інформації, про яку зазначається в декларації, зокрема, визначеній частиною другою цієї статті;

4) повторного порушення протягом двох календарних років суб'єктом господарювання вимог цього Закону, Закону України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення";

5) набрання законної сили обвинувальним вироком суду про вчинення суб'єктом брокерської діяльності злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності;

6) невідповідності суб'єкта господарювання вимогам до суб'єкта брокерської діяльності, передбаченим частиною другою статті 15 цього Закону;

7) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, зареєстрованих у державах (юрисдикціях), внесених 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, сформованого в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, на основі висновків міжнародних, міжурядових організацій, задіяних у сфері боротьби з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму чи фінансуванням розповсюдження зброї масового знищення, та оприлюдненого на офіційному вебсайті Державної служби фінансового моніторингу України;

8) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є резиденти держави, що

здійснює збройну агресію проти України (у розумінні відповідних положень Закону України “Про оборону України”), або держави-окупанта, визнаної такою відповідно до закону;

9) наявності серед учасників (засновників, акціонерів) юридичних осіб та (або) кінцевих бенефіціарних власників, включених відповідно до закону до переліку осіб, пов’язаних з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції.

5. Суб’єкт господарювання, який був виключений із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності у випадках, визначених пунктами 4 — 9 частини четвертої цієї статті, має право повторно набувати статусу суб’єкта брокерської діяльності не раніше ніж через три роки від дати виключення такого суб’єкта із Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності в порядку, визначеному частиною першою цієї статті. В інших випадках суб’єкт господарювання набуває статусу суб’єкта брокерської діяльності у порядку, визначеному цією статтею.

6. Суб’єкти господарювання, інформація про яких відсутня в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності, не є суб’єктами брокерської діяльності та не мають права надавати брокерські послуги у сфері нерухомості та провадити брокерську діяльність у сфері нерухомості.

Інформація про виключення інформації про суб’єкта брокерської діяльності вноситься Фондом державного майна України до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності протягом трьох днів з дати прийняття відповідного рішення та оприлюднюється на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

Стаття 14. Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності

1. Фонд державного майна України веде Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України є власником, держателем та розпорядником Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності.

2. Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності містить відкриту інформацію та інформацію з обмеженим доступом. Інформація, внесена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності, крім такої, що відповідно

до Закону належить до інформації з обмеженим доступом, підлягає оприлюдненню на офіційному вебсайті Фонду державного майна України.

Інформація з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, яка є відкритою інформацією, оприлюднюється на офіційному вебсайті Фонду державного майна України у форматі, що надає змогу здійснити оперативний та безкоштовний пошук необхідної інформації, вільний перегляд, копіювання та друк такої інформації.

На запити фізичних, юридичних осіб, об'єднань громадян без статусу юридичної особи Фонд державного майна України надає відкриту інформацію з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у паперовій або електронній формі шляхом формування витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Витяг з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у паперовій формі надається Фондом державного майна України протягом п'яти робочих днів, в електронній — протягом двох.

Форма витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності затверджується Фондом державного майна України.

Розмір плати за видачу витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності становить 5 відсотків прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата, та спрямовується до Державного бюджету України.

Розділ III

ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СУБ'ЄКТА БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, БРОКЕРА З НЕРУХОМОСТІ, АГЕНТА З НЕРУХОМОСТІ ТА ЗАМОВНИКА БРОКЕРСЬКОЇ ПОСЛУГИ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 15. Права та обов'язки суб'єкта брокерської діяльності

1. Суб'єкт брокерської діяльності має право:

1) надавати в межах договору та в установленому законодавством порядку брокерські послуги у сфері нерухомості;

2) 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, зокрема, що підтверджують право власності на зазначену нерухомість, та іншими документами та інформацією (у тому числі з обмеженим доступом), які необхідні для виконання договору;

3) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти інтереси фізичних осіб та інтереси юридичних осіб 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 на території України та за її межами;

4) на підставі договору та довіреності замовника послуги, 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 та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), звертатися до фахівців у відповідній сфері, експертів з питань, що потребують спеціальних знань, та одержувати висновки таких фахівців, експертів;

6) на підставі договору та довіреності замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), виступати 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 брокерських послуг у сфері нерухомості у разі ненадання замовником такої послуги інформації, яка обумовлена договором та є необхідною для надання брокерських 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) додатково залучати агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості з метою виконання договору (у разі необхідності та якщо таке передбачено договором);

10) вимагати від брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості виконання своїх обов'язків та договору;

11) залучати до роботи необмежену кількість агентів з нерухомості шляхом прийняття їх до штату суб'єкта брокерської діяльності на підставі трудового договору або залучення їх до роботи на підставі цивільно-правового договору, укладеного відповідно до законодавства;

12) вирішувати спори в судовому порядку.

2. Суб'єкти брокерської діяльності зобов'язані:

1) дотримуватися вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів;

2) надавати брокерські послуги у сфері нерухомості замовнику виключно на підставі договору;

3) забезпечувати підбір об'єктів нерухомості відповідно до характеристик та вимог замовника щодо об'єкта нерухомості, визначених у договорі, огляд таких об'єктів (за потреби);

4) на вимогу замовника надавати звіт про виконання договору, якщо це передбачено договором;

5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

6) забезпечувати збереження документів, отриманих під час провадження брокерської діяльності від замовників та/або інших осіб;

7) протягом трьох днів після виконання договору та в порядку, встановленому таким договором, передавати замовнику оригінали документів, отримані під час надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

8) забезпечувати ведення архіву договорів про надання брокерської послуги у сфері нерухомості і зберігання таких договорів не менше ніж п'ять років від дати їх виконання;

9) надавати Фонду державного майна України копії договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідні пояснення щодо них на його запити (з урахуванням вимог законодавства у сфері захисту персональних даних);

10) повідомляти замовника про неможливість надання брокерської послуги у сфері нерухомості у разі виникнення обставин, які позбавляють суб'єкта брокерської діяльності права надавати такі послуги;

11) здійснювати контроль за виконанням брокерами з нерухомості та агентами з нерухомості своїх посадових обов'язків та договору;

12) вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про зміни, що відбулися у суб'єкта брокерської діяльності, для забезпечення внесення Фондом державного майна України повної та достовірної інформації про суб'єкта брокерської діяльності до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

13) виконувати вимоги законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

14) затвердити внутрішні документи, які визначають права, обов'язки та відповідальність агента з нерухомості.

3. Суб'єкт брокерської діяльності забезпечує захист персональних даних про фізичну особу, якими він володіє, відповідно до законодавства з питань захисту персональних даних.

Стаття 16. Права та обов'язки брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості

1. Брокер з нерухомості, який діє від імені суб'єкта брокерської діяльності, 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 та 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 замовника послуги, якщо це передбачено договором (за необхідності), представляти його інтереси 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 до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб, а також 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) розміщувати рекламні оголошення щодо купівлі-продажу, міни, 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-дисциплінарної комісії під час розгляду питання щодо його професійної діяльності.

2. Брокер з нерухомості зобов'язаний:

1) здійснювати свої професійні обов'язки відповідно до цього Закону та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, дотримуватися правил кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;

2) здійснювати свою діяльність у межах повноважень, визначених внутрішніми документами, затвердженими суб'єктом брокерської діяльності (умовами трудового договору), в штаті якого він працює (з яким укладено цивільно-правовий договір);

3) виконувати договір та 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 вчинюваних правочинів з нерухомістю;

5) не розголошувати конфіденційну інформацію, одержану в процесі своєї діяльності, за винятком випадків, передбачених законами;

6) повідомляти замовнику про будь-які особисті майнові інтереси щодо нерухомості, яка є об'єктом договору;

7) забезпечувати збереження документів, отриманих від замовників та (або) інших осіб під час виконання договору;

8) повідомляти керівника суб'єкта брокерської діяльності про виникнення обставин, які позбавляють брокера з нерухомості можливості забезпечити виконання договору;

9) всіма можливими законними засобами сприяти замовнику 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 кваліфікацію брокера з нерухомості;

11) виконувати рішення кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

12) вчасно та в повному обсязі надавати Фонду державного майна України інформацію про зміни, що відбулися у брокера з нерухомості, для

забезпечення внесення Фондом державного майна України повної та достовірної інформації про брокера з нерухомості до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності.

3. Права, обов'язки та відповідальність агента з нерухомості визначаються внутрішніми документами, затвердженими суб'єктом брокерської діяльності, в штаті якого він працює на підставі трудового договору, або з яким укладено цивільно-правовий договір.

Стаття 17. Права та обов'язки замовників брокерської послуги у сфері нерухомості

1. Замовники мають право:

- 1) вільно обирати суб'єкта брокерської діяльності;
- 2) одержувати від суб'єкта брокерської діяльності інформацію про виконання договору;
- 3) вимагати розірвання договору у разі його невиконання суб'єктом брокерської діяльності (брокером з нерухомості);
- 4) одержувати на свій вибір у письмовій або усній формі від суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості) інформацію про нерухомість, що є об'єктом договору;
- 5) у присутності брокера з нерухомості (агента з нерухомості) оглядати нерухомість, що була ним відібрана для огляду під час виконання договору;
- 6) відмовитися від нерухомості, обраної брокером з нерухомості (агентом з нерухомості), у разі якщо така нерухомість не відповідає визначеним у договорі характеристикам або іншим вимогам замовника щодо об'єкта договору;
- 7) звертатися до Фонду державного майна України, кваліфікаційно-дисциплінарної комісії із запитами щодо діяльності суб'єкта брокерської діяльності (брокера з нерухомості) та до саморегулювальної організації щодо діяльності агентів з нерухомості (членів такої організації);
- 8) отримувати інформацію з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, що є інформацією з відкритим доступом та яка надається безкоштовно та вільно за допомогою мережі Інтернет.

2. Замовники зобов'язані:

- 1) надавати суб'єкту брокерської діяльності достовірну інформацію про:

документи, які необхідні для надання брокерської послуги 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 брокерські послуги у сфері нерухомості відповідно до договору;

3) відшкодовувати суб'єкту брокерської діяльності витрати, пов'язані із залученням фахівців з відповідних галузей знань під час проведення обстеження об'єктів нерухомості та підготовки відповідних документів, якщо це передбачено договором.

3. Замовники можуть мати інші обов'язки, передбачені законодавством або договором.

Розділ IV ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 18. Орган, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Органом, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, є Фонд державного майна України.

Стаття 19. Повноваження органу, який здійснює державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Фонд державного майна України:

1) здійснює контроль за дотриманням єдності законодавчого та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

2) забезпечує контроль за якістю професійної підготовки агентів та брокерів з нерухомості;

3) здійснює організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

4) видає кваліфікаційні сертифікати та здійснює реєстрацію брокерів з нерухомості, суб'єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

5) надає статус саморегулювних організацій та перевіряє здійснення ними засад саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості, визначених цим Законом;

6) залучає саморегулівні організації та міжнародні організації до регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

7) веде Державний реєстр брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності в порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

8) вносить на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії питання щодо діяльності брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності за наявності відповідних скарг та у разі порушення ними норм цього Закону, інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики;

9) відмовляє у видачі кваліфікаційних сертифікатів та реєстрації брокерів з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у випадках, встановлених цим Законом;

10) здійснює камеральні перевірки саморегулівних організацій та перевірки їх навчальних центрів щодо дотримання ними вимог частини четвертої статті 20 цього Закону. За результатами перевірки приймає рішення про продовження або анулювання статусу саморегулівної організації;

11) забезпечує інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

12) забезпечує контроль за дотриманням навчальними центрами Загальних вимог до навчання;

13) виключає з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності інформацію про суб'єкта брокерської діяльності у випадках, встановлених цим Законом;

14) отримує копії договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідні пояснення від суб'єктів брокерської діяльності (брокерів з нерухомості) щодо питань, пов'язаних з їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про порушення ними вимог цього Закону, інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості, кодексу етики та стандартів практики;

15) здійснює взаємодію із суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

16) зупиняє, анулює та поновлює дію кваліфікаційного сертифіката у випадках, передбачених цим Законом;

17) організаційно забезпечує професійну підготовку агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості;

18) здійснює контроль за дотриманням законодавства про рекламу у сфері нерухомості;

19) здійснює державний нагляд та контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Розділ V

САМОВРЯДНЕ ПРОФЕСІЙНЕ РЕГУЛЮВАННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 20. Саморегулівні організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості та засади саморегулювання

1. Саморегулівні організації є юридичними особами, які здійснюють свою діяльність на засадах самоврядування та діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Саморегулівні організації створюються для забезпечення самоврядного регулювання професійної діяльності брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, визнаних такими згідно з цим Законом, з метою захисту їх прав, інтересів, ділової репутації та контролю за їх діяльністю.

Установчим документом саморегулівної організації є статут.

Функціонування саморегулівної організації здійснюється за рахунок самофінансування.

2. Засади самоврядного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості полягають у:

1) підвищенні ефективності регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості та якості брокерської послуги у сфері нерухомості;

2) створенні умов для збільшення прибутку/доходів суб'єкта брокерської діяльності в результаті позитивного сприйняття замовниками його іміджу, якості брокерської послуги у сфері нерухомості або характеру діяльності в цілому;

3) формуванні довіри замовника до суб'єкта брокерської діяльності, брокера з нерухомості, агента з нерухомості щодо якості брокерської послуги у сфері нерухомості;

4) забезпеченні взаємодії між брокерами з нерухомості, агентами з нерухомості та Фондом державного майна України, іншими органами державної влади;

5) участі у розробленні кодексу етики та стандартів практики;

6) інформуванні агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості щодо законодавчого забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості та змін у законодавстві, що впливають на брокерську діяльність у сфері

нерухомості, а також щодо міжнародної практики здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

7) контролі брокерів з нерухомості щодо дотримання ними кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;

8) забезпеченні професійної підготовки агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

9) участі у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

10) видачі свідоцтв агентів з нерухомості;

11) веденні реєстру агентів з нерухомості, які отримали свідоцтво агента з нерухомості;

12) сприянні наповненню бази даних інформацією про ціни на нерухомість, яка ведеться Фондом державного майна України;

13) здійсненні інших напрямів діяльності, необхідних для реалізації функцій самоврядного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

14) встановленні вимог здійснення професійної діяльності агентів з нерухомості.

3. Визнання статусу та порядок діяльності саморегулівних організацій здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Визнання статусу саморегулівної організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості здійснюється Фондом державного майна України у порядку, встановленому Фондом державного майна України.

4. Фонд державного майна України надає статус саморегулівної організації за умови відповідності організації таким критеріям:

1) кількісний склад повинен налічувати не менше 500 брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, з них брокерів з нерухомості — не менше 300 осіб;

2) наявність поштової та електронної адреси, вебсайту, на якому розміщено у тому числі інформацію про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які є членами такої організації;

3) наявність навчального центру, який забезпечує професійну підготовку брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості з дотриманням Загальних вимог до навчання;

4) наявність правил саморегулівної організації, якими встановлюються порядки:

контролю за дотриманням статуту та правил саморегулівної організації та відповідальності за їх порушення;

подання апеляцій на рішення саморегульованої організації;
розгляду скарг та відшкодування збитків замовникам.

5. Для визнання статусу саморегульованої організації брокер з нерухомості або агент з нерухомості може бути заявлений лише в одній організації для підтвердження її кількісного складу.

З метою отримання статусу саморегульованої організації до Фонду державного майна України подається заява, у якій зазначається інформація про відповідність організації критеріям, встановленим частиною четвертою цієї статті. Заява подається Фонду державного майна України в електронній формі з дотриманням норм Закону України “Про електронні довірчі послуги” або через Єдиний державний вебпортал адміністративних послуг.

Форма заяви про отримання статусу саморегульованої організації встановлюється Фондом державного майна України.

Фонд державного майна України приймає рішення про надання статусу саморегульованої організації протягом п’ятнадцяти робочих днів з дати надходження до Фонду державного майна України заяви про отримання статусу саморегульованої організації.

З метою набуття членства в саморегульованій організації брокер з нерухомості або агент з нерухомості подає такий організації відповідну заяву.

Форма заяви про набуття членства встановлюється саморегульованою організацією, яка має містити інформацію про: заявника (прізвище, ім’я, по батькові); контактні дані (адреса проживання, адреса для листування, номери телефонів, електронна адреса), згоду брокера з нерухомості про дотримання ним статуту та правил організації, а також вимог кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості.

6. Фонд державного майна України відмовляє у наданні статусу саморегульованої організації у разі:

подання заяви про отримання статусу саморегульованої організації, що не відповідає встановленій Фондом державного майна України формі;

відсутності в заяві про отримання статусу саморегульованої організації інформації, визначеної цим Законом;

невідповідності критеріям, визначеним частиною четвертою цієї статті.

Неприбуткові організації, що об’єднують брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, яким відмовлено у прийнятті заяви про отримання статусу саморегульованої організації з підстав, визначених цією статтею, мають право повторно подати заяву після усунення таких підстав.

7. Фонд державного майна України здійснює планові та позапланові камеральні перевірки саморегульованої організації у порядку, встановленому Законом України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності”. Планова камеральна перевірка саморегульованої організації на відповідність такої організації критеріям, що визначені частиною четвертою цієї статті, проводиться не рідше одного разу на п’ять років від дати надання статусу саморегульованої організації. За результатами перевірки Фонд державного майна України приймає рішення про продовження статусу саморегульованої організації або його анулювання.

Неприбуткова організація, що об’єднує брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, якій було анульовано статус саморегульованої організації, має право отримати такий статус у порядку, передбаченому цим Законом, але не раніше ніж через п’ять років від дати прийняття рішення про анулювання такого статусу.

Позапланові камеральні перевірки саморегульованої організації проводяться за рішенням суду, на запити правоохоронних та контролюючих органів, за результатом перевірки навчального центру такої саморегульованої організації та у разі надходження до Фонду державного майна України аргументованої скарги щодо неправомірної діяльності та (або) бездіяльності саморегульованої організації.

Планова, позапланова камеральна перевірка, що здійснюється Фондом державного майна України, полягає у перевірці документів, що підтверджують відповідність організації критеріям, які визначені частиною четвертою цієї статті, поданих саморегульованою організацією на запит Фонду державного майна України, без виїзду до такої організації.

8. Розмір плати за надання, продовження статусу саморегульованої організації становить 20 прожиткових мінімумів, встановлених для працездатних осіб на 1 січня календарного року, в якому стягується зазначена плата, та спрямовується до Державного бюджету України.

9. Саморегульовані організації повідомляють Фонд державного майна України про зміни у відомостях та документах, які подавалися згідно з частиною четвертою цієї статті для отримання статусу саморегульованої організації, у п’ятнадцятиденний строк від дати виникнення змін.

Стаття 21. Повноваження та обов’язки саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості

1. З метою здійснення саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості саморегульовані організації:

1) інформують агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості про законодавче забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості та

зміни у законодавстві, що впливають на брокерську діяльність у сфері нерухомості, а також про міжнародну практику здійснення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

2) здійснюють контроль за дотриманням брокерами з нерухомості кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості під час їх діяльності;

3) забезпечують взаємодію з професійними організаціями, що провадять діяльність на суміжних ринках;

4) забезпечують професійну підготовку агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості;

5) беруть участь у складі кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

6) видають агентам з нерухомості свідоцтва агента з нерухомості;

7) ведуть реєстр агентів з нерухомості, які є членами саморегульованої організації та отримали свідоцтво агента з нерухомості;

8) забезпечують взаємодію з Фондом державного майна України з метою інформування суспільства про ціни на нерухомість в Україні;

9) надають Фонду державного майна України пропозиції щодо змін до законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

10) приймають такі заходи впливу до членів своєї організації у разі порушення ними статуту та правил такої організації, а також вимог здійснення професійної діяльності:

прийняття обов'язкового до виконання членом саморегульованої організації рішення про усунення порушення;

застосування фінансових або нефінансових санкцій;

позбавлення членства у разі неодноразових порушень статуту та правил організації, а також вимог здійснення професійної діяльності;

направлення до кваліфікаційно-дисциплінарної комісії пропозицій щодо розгляду питань, пов'язаних із професійною діяльністю брокера з нерухомості, у разі виявлення саморегульованою організацією порушень таким брокером кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості;

11) здійснюють інші напрями діяльності, необхідні для реалізації функцій саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.

2. Саморегульівні організації зобов'язані:

1) оприлюднювати актуальну інформацію про членів саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості на своєму вебсайті;

2) розглядати скарги щодо діяльності агентів з нерухомості, брокерів з нерухомості — членів таких організацій, суб'єктів брокерської діяльності, самостійно приймати відповідні рішення, що містять заходи впливу до членів своїх організацій, та вносити відповідні пропозиції щодо діяльності таких осіб на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

3) погоджувати з Фондом державного майна України загальні вимоги до змісту навчальних програм, тривалості навчання та вимоги до тестування;

4) делегувати своїх членів до складу кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

5) розробити кодекс етики та стандартів практики брокера з нерухомості, а також забезпечувати контроль за його дотриманням брокерами з нерухомості;

6) у порядку, встановленому Фондом державного майна України, протягом 15 календарних днів з дня, коли відбулися відповідні зміни, повідомляти Фонд державного майна України про зміни у відомостях та документах, які подавалися до Фонду державного майна України, для отримання статусу саморегульовної організації;

7) здійснювати контроль за вчасним проходженням підтвердження кваліфікації членами своєї організації;

8) здійснювати інформаційне забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості шляхом оприлюднення інформації на власних та інших сторінках у мережі Інтернет тощо;

9) сприяти здійсненню досудового розслідування стосовно своїх членів шляхом надання документів, затребуваних органом досудового розслідування, суду тощо;

10) інформувати своїх членів про зміни в законодавстві з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості та в інших актах законодавства, необхідних для провадження брокерської діяльності у сфері нерухомості;

11) оприлюднювати інформацію, що характеризує ринок нерухомості (попит, пропозиція, ціни на нерухомість);

12) здійснювати взаємодію із суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості.

Розділ VI

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 22. Порядок та умови інформаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Суб'єкт брокерської діяльності на підставі договору та довіреності замовника має право проводити збір інформації, необхідної для укладення правочину щодо об'єкта договору, забезпечення його нотаріального посвідчення та (або) державної реєстрації, а також виконання такого правочину.

2. Суб'єкт брокерської діяльності 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.

3. Збір, надання та використання інформації, передбачені цим Законом, здійснюються з урахуванням вимог законів України “Про захист персональних даних”, “Про інформацію”, “Про доступ до публічної інформації” та “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

Стаття 23. Реклама суб'єктів брокерської діяльності

1. Суб'єкти брокерської діяльності мають право оприлюднювати інформацію, пов'язану з їх діяльністю, на власних сторінках та інших сторінках в мережі Інтернет, а також у друкованих засобах масової інформації з дотриманням Закону України “Про рекламу” та Закону України “Про захист від недобросовісної конкуренції”.

Суб'єкти брокерської діяльності несуть відповідальність за недобросовісну рекламу, а також відповідальність за порушення законодавства про рекламу в порядку, визначеному законом.

Розділ VII
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА
З ПИТАНЬ БРОКЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

Стаття 24. Відповідальність суб'єкта брокерської діяльності, брокера з нерухомості, агента з нерухомості та замовника брокерської послуги за порушення законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Суб'єкти брокерської діяльності, брокери з нерухомості, агенти з нерухомості та замовники за порушення вимог законодавства про брокерську діяльність у сфері нерухомості несуть цивільно-правову, адміністративну та кримінальну відповідальність відповідно до закону.

2. Брокер з нерухомості відповідає перед кваліфікаційно-дисциплінарною комісією за дотримання ним вимог цього Закону, кодексу етики та стандартів практики брокера з нерухомості та інших актів законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості.

Стаття 25. Вирішення спорів, пов'язаних із провадженням брокерської діяльності у сфері нерухомості

1. Спори, пов'язані із брокерською діяльністю у сфері нерухомості, вирішуються в судовому порядку.

ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його офіційного опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом:

3. Фонду державного майна України:

у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом забезпечити розроблення та прийняття нормативно-правових актів, передбачених цим Законом, а також розроблення автоматизованої системи збирання, накопичення та оброблення інформації про брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності — Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності;

з дня введення в експлуатацію Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності здійснювати включення до зазначеного реєстру суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості в порядку, визначеному цим Законом.

4. Громадським організаціям, створеним відповідно до Закону України “Про громадські об'єднання”, які об'єднують фахівців з нерухомості (далі — громадські організації), протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом надати Фонду державного майна України переліки фізичних осіб, яким були видані кваліфікаційні сертифікати фахівця з нерухомості.

5. Установити, що:

кваліфікаційні сертифікати фахівця з нерухомості, видані громадською організацією до набрання чинності цим Законом та інформація про які міститься у переліках, що ведуться громадськими організаціями, визнаються дійсними. Протягом півроку після набрання чинності цим Законом інформація про такі кваліфікаційні сертифікати на підставі заяви відповідної форми подається їх власниками до Фонду державного майна України для подальшого їх включення до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Форма зазначеної заяви встановлюється Фондом державного майна України. Зазначені фахівці після внесення про них інформації до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності визнаються брокерами з нерухомості. У такому випадку підтвердження кваліфікації здійснюється у строк, передбачений цим Законом, та з дати реєстрації в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності. Кваліфікаційні сертифікати, інформація про які протягом встановленого строку не була включена до Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, визнаються цим Законом недійсними;

для цілей цього Закону трирічний досвід фахівця з нерухомості або трирічний досвід фізичної особи, яка працювала агентом з нерухомості, отриманий до набрання чинності цим Законом, є безперервним досвідом роботи зазначених фізичних осіб фахівцем з нерухомості (агентом з нерухомості) протягом трьох років, який має документальне підтвердження (запис в трудовій книжці або наявність трудового договору, цивільно-правового договору тощо). **У разі надання послуг з купівлі-продажу та надання в оренду нерухомості як фізичною особою — підприємцем, підтвердженням трирічного досвіду роботи агентом з нерухомості є наявність не менше ніж десяти договорів про надання таких послуг з актами виконаних робіт, укладених у кожному з останніх трьох звітних років, а також документальне підтвердження сплати податків за такі надані послуги.**

6. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Законі України “Про Фонд державного майна України” (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 28, ст. 311):

абзац перший частини першої статті 1 після слів “оціночної діяльності” доповнити словами “та державного регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості”;

частину першу статті 4 доповнити пунктом 9 такого змісту:

“9) державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості.”;

частину першу статті 5 доповнити пунктом 18 такого змісту:

“18) у сфері брокерської діяльності:

здійснює:

державне регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

контроль за дотриманням єдності законодавчого та організаційного забезпечення брокерської діяльності у сфері нерухомості;

забезпечення контролю за якістю професійної підготовки агентів та брокерів з нерухомості;

здійснює державний нагляд та контроль за додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

організаційне забезпечення роботи кваліфікаційно-дисциплінарної комісії;

видачу кваліфікаційних сертифікатів брокера з нерухомості та реєстрацію брокерів з нерухомості, суб’єктів брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності;

зупинення, анулювання та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

відмову у видачі кваліфікаційного сертифіката брокера з нерухомості та реєстрації брокера з нерухомості в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

виключення з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб’єктів брокерської діяльності інформації про суб’єктів брокерської діяльності у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

надання статусу саморегульованої організації брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості;

перевірку додержання саморегульованими організаціями брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості засад саморегулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

залучення саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, міжнародних організацій до регулювання брокерської діяльності у сфері нерухомості;

ведення Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності у порядку, затвердженому Фондом державного майна України;

внесення на розгляд кваліфікаційно-дисциплінарної комісії питання накладення дисциплінарних стягнень за наявності відповідних скарг на діяльність брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності та у разі порушення ними законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

інформування громадськості з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

перевірки навчальних центрів саморегульованих організацій брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості відповідно до вимог Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

організаційне забезпечення професійної підготовки агентів з нерухомості та брокерів з нерухомості;

камеральні перевірки саморегульованих організацій щодо дотримання ними вимог частини четвертої статті 20 Закону України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

прийняття рішення про продовження або анулювання статусу саморегульованої організації у випадках, передбачених Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

затвердження загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування);

контроль за дотриманням навчальними центрами загальних вимог до змісту навчальних програм, тривалості навчання, організації навчального процесу, умов проведення навчального процесу та вимог до складання кваліфікаційного іспиту (тестування), затверджених Фондом державного майна України;

отримання копій договорів про надання брокерської діяльності у сфері нерухомості та відповідних пояснень від суб'єктів брокерської діяльності (брокерів з нерухомості) щодо питань, пов'язаних з їх діяльністю, під час розгляду скарг на їх діяльність або у разі отриманої інформації про порушення ними вимог законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості;

взаємодію з суб'єктами господарювання — власниками відповідних сторінок у мережі Інтернет, які спеціалізуються на розміщенні інформації (оголошень) про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості;

контроль за дотриманням законодавства про рекламу у сфері нерухомості.”;

2) частину третю статті 2 Закону України “Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності” (Відомості Верховної Ради України, 2005, № 48, ст. 483) доповнити новим абзацом такого змісту:

“Видача витягу з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”.”;

3) Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, затверджений Законом України “Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності” (Відомості Верховної Ради України, 2011, № 47, ст. 532), доповнити пунктом 156 такого змісту:

“156. Витяг з Державного реєстру брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності	Закон України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”.”;
--	---

4) у Законі України “Про рекламу” (Відомості Верховної Ради України, 1996, № 39, ст. 181):

доповнити статтею 25² такого змісту:

“Стаття 25². Реклама у сфері нерухомості

1. Рекламою у сфері нерухомості визнається реклама:

суб'єктів брокерської діяльності, брокерів з нерухомості, агентів з нерухомості та їх діяльності;

брокерської послуги у сфері нерухомості, яка надається суб'єктами брокерської діяльності згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

нерухомості, яка є об'єктами договору про надання брокерської послуги у сфері нерухомості;

нерухомості — власності фізичної особи або суб'єктів господарювання.

2. Рекламодавцями у сфері нерухомості є виключно брокери з нерухомості та агенти з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також власники нерухомості або особи, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах.

Рекламодавці у сфері нерухомості розміщують рекламу у сфері нерухомості в засобах масової інформації та (або) на відповідних сторінках у мережі Інтернет (далі — портали нерухомості), власниками яких є суб'єкти господарювання, які спеціалізуються на розміщенні інформації про купівлю-продаж (оренду/найм) нерухомості.

3. Розміщення реклами нерухомості на порталах нерухомості здійснюється рекламодавцями у сфері нерухомості із урахуванням таких особливостей:

інформація про нерухомість розміщується авторизованим користувачем такого порталу;

оголошення про розміщення інформації має містити відомості, які характеризують нерухомість, інформацію про особу, яка розміщує таке оголошення, а саме: щодо власників нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах, — прізвище, ім'я, контактні дані (номери телефонів); щодо брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які діють від імені суб'єкта брокерської діяльності, — номер та дату видачі кваліфікаційного сертифіката, номер та дату видачі свідоцтва агента з нерухомості (за необхідності), контактні номери телефонів осіб, які розміщують оголошення, та контактні номери телефонів власників нерухомості, якщо це передбачено договором, унікальний номер та дату, за якими здійснена реєстрація суб'єкта брокерської діяльності в Державному реєстрі брокерів з нерухомості та суб'єктів брокерської діяльності, від імені якого діють брокер з нерухомості та агент з нерухомості.

4. Недобросовісна реклама у сфері нерухомості забороняється. Недобросовісною рекламою у сфері нерухомості вважається:

1) реклама нерухомості особою, яка не є брокером з нерухомості, агентом з нерухомості згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”, або брокером з нерухомості, кваліфікаційний сертифікат брокера з нерухомості якого зупинено, анульовано;

2) реклама нерухомості суб'єктом господарювання, що не набув статусу суб'єкта брокерської діяльності згідно із Законом України “Про брокерську діяльність у сфері нерухомості”;

3) реклама нерухомості не від власника такої нерухомості або осіб, які мають право розпоряджатися такою нерухомістю на законних підставах;

4) реклама нерухомості, у якій відсутня інформація про брокерів з нерухомості та агентів з нерухомості, які мають право розміщувати інформацію про нерухомість від імені суб'єкта брокерської діяльності, а також інформація про такого суб'єкта.

5) інша реклама у сфері нерухомості, яка вважається недобросовісною рекламою відповідно до Закону України “Про рекламу”.”;

частину першу статті 26 доповнити абзацем десятим такого змісту:

“Фонд державного майна України – щодо реклами у сфері нерухомості”;

5) частину п'яту статті 2 Закону України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності” (Відомості Верховної Ради України, 2007, № 29, ст. 389) після слів “зайнятість населення” доповнити словами “додержанням законодавства з питань брокерської діяльності у сфері нерухомості”.

**Голова
Верховної Ради України**