

БОЖУК А.О.

*Студентка 5 курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»,
Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

ДОСВІД ШВЕЦІЇ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ РІЄЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Вступ. У зв'язку з потребами на ринку послуг та інноваційними очікуваннями споживачів, сучасна економіка України відзначається появою нових галузей, серед яких виділяється рієлторство. Це потужний напрямок підприємництва, що з'явився внаслідок процесів приватизації та високого попиту на нерухоме майно серед населення країни. За понад двадцять років роботи, цей напрямок допоміг побудувати фахову ієрархію, яка може претендувати на окреме легітимно-правове місце в переліку впливових інституцій української економіки.

Мета. На сьогодні чинне законодавство України не містить спеціальних норм з регулювання рієлторської діяльності. Тому було вирішено розглянути нормативно-правові акти Швеції з даного питання, в результаті опрацювання яких необхідно встановити чи варто застосувати досвід Швеції до українських реалій.

Методи. Загалом, рієлторська діяльність у Швеції добре розвинута. Вона регулюється законодавством та іншими нормативно-правовими актами, головними з яких є: Закон про агентів з нерухомості (Fastighetsmäklarlagen (2021:516)) та Постанова про агентів з нерухомості (Fastighetsmäklarförordning (2021:518)). В даних документах встановлюється визначення терміну «агент з нерухомості», зазначаються вимоги яким має відповідати людина за даною професією, її права та обов'язки.

Згідно з шведським законодавством [1]: «**Агент з нерухомості**» (швед. fastighetsmäklare) - це фізична особа, яка професійно здійснює посередницькі операції з нерухомістю (об'єктами нерухомості), частинами нерухомості, кондомініумами, будівлями на чужій землі, земельними правами. За вимогами дана особа має мати диплом про відповідну освіту, здійснювати свою професійну діяльність за фахом на умовах повної зайнятості протягом щонайменше двох років і мати сертифікат, який підтверджує закінчення програми післядипломної освіти для агентів з нерухомості тривалістю не менше одного року. Також вона не повинна бути оголошена банкрутом або мати заборону на ведення бізнесу.

У нормативно-правових актах детально визначаються обов'язки агентів з нерухомості, наведемо основні з них – це [1]:

- ретельна перевірка прав на нерухомість та наявності обтяжень, іпотек, застав і т.д.;
- надання консультацій та інформації покупцям і продавцям щодо нерухомості та інших питань, пов'язаних з її передачею;
- захист інтересів як продавця, так і покупця;
- заборона виступати законним представником продавця або покупця;
- заборона торгування нерухомістю;
- заборона на придбання нерухомості, щодо якої агенту доручено здійснювати посередництво або передачу будь-якій особі, пов'язаній з ним;
- відшкодування збитків, завданих навмисно або внаслідок недбалості покупцеві або продавцеві;
- зобов'язання надавати інформацію про свою діяльність Комісії з нагляду за діяльністю агентів з нерухомості.

У Швеції функціонує Комісія з нагляду за діяльністю агентів з нерухомості (Fastighetsmäklarinspektionen), яка відповідає за контроль за дотриманням встановлених зобов'язань агентами. Для здійснення діяльності в цій галузі, кожен агент з нерухомості повинен зареєструватися в цій Комісії. Важливо зауважити, що дане правило не стосується агентів, які займаються виключно [1]:

- муніципальним посередництвом при оренді житла;
- посередництвом при оренді нежитлових приміщень;
- безоплатним посередництвом при оренді житла для осіб, які навчаються в університетах або коледжах;
- посередництвом при оренді кімнат, де термін оренди не перевищує двох тижнів;
- посередництвом при оренді будинку для рекреаційних цілей.

Зареєстровані агенти з нерухомості повинні кожного року сплачувати щорічний збір у розмірі 2 500 шведських крон.

Щодо оплати праці, то при відсутності домовленості, винагорода агента розраховується на основі певного відсотка від ціни покупки (комісії). [1]

Розглядаючи питання ріелторства в Україні, на даний момент немає чіткого законодавчого регулювання ріелторської діяльності, хоча протягом останніх 20 років до затвердження пропонувалося декілька законопроектів «Про ріелторську діяльність». Однак всі вони були відхилені Верховною Радою України, останній - у 2020 році - через його протиріччя з Конституцією та Цивільним кодексом.

В останній версії проекту Закону України «Про ріелторську діяльність» №3618 від 09.06.2020 надаються такі визначення [2]:

- **агент з нерухомості** – фахівець у сфері ріелторської діяльності, який відповідає вимогам до якості надання ріелторських послуг, встановленим відповідно до проекту Закону України «Про ріелторську діяльність», та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах, та відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності.

- **брокер (ріелтер) з нерухомості** – атестований фахівець у сфері ріелторської діяльності, який склав кваліфікаційний іспит з позитивним результатом, має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво брокера з нерухомості, відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах або здійснює ріелторську діяльність як суб'єкт ріелторської діяльності;

Статусу агента або брокера може набути особа, яка: має повну загальну середню освіту та досягла 18 років; володіє державною мовою; відповідає вимогам до якості надання ріелторських послуг, встановленим відповідно до проекту Закону України «Про ріелторську діяльність». Окремо для набуття статусу брокера особа має пройти професійну підготовку та скласти кваліфікаційний іспит. Не може бути агентом особа, яка: має непогашену чи не зняту судимість за вчинення тяжкого, особливо тяжкого злочину, а також злочину проти власності або злочину у сфері господарської діяльності; визнана судом недієздатною чи обмежено дієздатною; позбавлена кваліфікаційного свідоцтва.

Фахівці, що працюють у сфері ріелторської діяльності, мають право звертатися до органів державної влади та місцевого самоврядування, громадських об'єднань, фізичних та юридичних осіб з ріелторськими запитами, представляти права та інтереси споживача, мати доступ до державних реєстрів нерухомості та оглядати об'єкти нерухомості. Обов'язки фахівців полягають у наданні ріелторських послуг на основі договору, дотриманні вимог законодавства, правил професійної етики та Національних положень, а також інформуванні споживача про наслідки операцій з нерухомим майном.

При аналізі наведеної інформації можна відмітити декілька спірних моментів, які містить проект Закону «Про ріелторську діяльність» [3, 4]:

1. Вимоги до віку та освіти агентів з нерухомості, які можуть підняти питання щодо кваліфікації фахівців в даній галузі.

2. Відсутність вимог до досвіду роботи агентів з нерухомості, що може вплинути на якість послуг.
3. Чітко не встановлені обов'язки агентів з нерухомості та їх відповідальність за порушення законодавства у сфері ріелторської діяльності.
4. Некерований доступ до інформації, що може призвести до порушення прав фізичних та юридичних осіб.
5. Нав'язування послуг агентів з нерухомості всім, хто займається операціями з нерухомістю, в результаті чого стане неможливим укладання будь-якої угоди без залучення агента з нерухомості, що обмежить права власників самостійно розпоряджатись належними їм об'єктами нерухомого майна.
6. Невизначення відповідальних державних органів, які мають здійснювати відповідне державне регулювання у сфері ріелторської діяльності та їх повноважень.
7. Створення нової бази даних щодо нерухомості, яке не має сенсу, оскільки в Україні вже існують спеціалізовані реєстри, такі як Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та Державний земельний кадастр, які містять інформацію про нерухомість.

Висновки. Встановлення спеціальних норм з регулювання ріелторської діяльності законодавством України вже давно є нагальним для українського ринку нерухомості. Тому на основі вивченого досвіду Швеції в Україні пропонується застосувати такі заходи [5]:

1. Запровадження окремого порядку набуття статусу суб'єкта надання відповідних послуг, зокрема брокера та агента з нерухомості, що забезпечить певну верифікацію досвіду і кваліфікації фахівців і як наслідок усуне з ринку осіб без належної підготовки.
2. Встановлення переліку обов'язків агентів з нерухомості, якого вони повинні дотримуватися для забезпечення якісної та ефективної ріелторської діяльності.
3. Запровадження заходів, які забезпечать право власників на самостійне укладання угод без обов'язкового залучення агентів з нерухомості. Це може включати заборону недоречного нав'язування агентських послуг та встановлення прозорих правил для проведення угод.
4. Визначення уповноваженого державного органу, який би контролював дотримання агентами з нерухомості встановлених зобов'язань та аналював би їхню реєстрацію при порушенні законодавства у даній сфері (надання неякісних послуг, шахрайство).

Виконання вказаних пунктів стане запорукою легітимізації ріелторства як галузі у сфері економічних послуг. Це збільшить довіру громадян до представників цієї професії, створить умови для мінімізації ризиків на ринку нерухомості та допоможе утворити цивілізований ринок. Такий крок відобразиться на поліпшенні економіки країни в цілому.

Список використаної літератури

1. Fastighetsmäklarlag (2021:516): веб-сайт. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsmaklarlag_sfs-2021-516 (дата звернення: 02.03.2023).
 2. Проект Закону про ріелтерську діяльність в Україні // Верховна Рада України : веб-сайт. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=69071 (дата звернення: 10.05.2023).
 3. Законопроект про ріелтерську діяльність в Україні - війна світів // Пресс-служба Est! : веб-сайт. URL: <https://est.ua/press/9377039/> (дата звернення: 10.05.2023).
 4. Законопроект № 3618 про ріелтерську діяльність обмежує права власників нерухомості // Нотаріальна палата України : веб-сайт. URL: <https://npu.ua/news/3618stop/> (дата звернення: 11.05.2023).
- Законодавче регулювання ріелторської діяльності: навіщо потрібне і кому вигідне // РБК-Україна : веб-сайт. URL: <https://realty.rbc.ua/ukr/show/zachem-nuzhno-komu-vygodno-zakonodatelnoe-1631535523.html> (дата звернення: 11.05.2023)