

Володимир Германов,
Менеджер з комунікацій
Germanov10121977@gmail.com
067 3797981

21.02.2022

Асоціація фахівців з нерухомості України закликає народних депутатів не голосувати за "рейдерський" законопроект №3618

Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України закликає народних депутатів не голосувати за "рейдерський" законопроект 3618 "Про ріелтерську діяльність в Україні", розгляд якого в першому читанні заплановано на середу, 23 лютого.

Юрій Піта, президент АФНУ, зазначив, що прийняття цього документу матиме вкрай негативні наслідки не лише для ріелторської спільноти, а для всього ринку нерухомості.

"Професійна спільнота неодноразово наголошувала, що прийняття цього законопроекту негативно позначиться на якості надаваних послуг, нав'яже клієнтам обов'язкове звернення до ріелторів, що порушує конституційні права власників нерухомості, та створить додаткові перепони на ринку", - підкреслив очільник АФНУ.

Юрій Піта звернув увагу на те, що пропонується документ має на меті створити квазі-організацію під назвою "Федерація", до якої повинні увійти всі без винятку професійні фахівці з нерухомості. І саме ця "Федерація" вирішуватиме, кому працювати, а кому ні. Експерт вважає, що ця норма законопроекту є грубим втручанням в роботу конкурентного ринку. За його словами, з прийняттям цього документу вартість нерухомого майна може зрости на 2-3%, через здорожчання ріелторських послуг, від яких споживачі не матимуть права відмовитися.

Крім того, законопроект є корупціогенним. Очільник АФНУ нагадав, що Національне агентство з питань запобігання корупції (НАЗК) вже надало свої [негативні висновки щодо законопроекту 3618](#), серед яких зокрема: 1) порушення ст. 41 Конституції України та норм цивільного законодавства прав власника на вільне володіння, користування та розпорядження своїм майном, 2) наділення новоствореної "Федерації" функціями контролю за ріелторською діяльністю, 3) корупційні ризики у зв'язку зі створенням, володінням та адмініструванням Єдиної інформаційної бази, 4) збільшення грошових та часових витрат на отримання дозвільних документів суб'єктами ріелторської діяльності (сертифікату суб'єкта ріелторської діяльності, кваліфікаційного свідоцтва брокера, кваліфікаційного свідоцтва фахівця у сфері ріелтерської діяльності) тощо.

Головна мета розробників законопроекту 3618, як вважає експерт, - це створення корупційних схем та подальша монополізація ринку ріелторських послуг заради отримання надприбутків. Адже всі фахівці з нерухомості будуть зобов'язані витратити зароблені кошти на утримання апарату організації, отримання Сертифікату та інших видів кваліфікаційних свідоцтв, на створення нових інформаційних баз та реєстрів. За попереднім підрахунком АФНУ, щорічний прибуток "очільників" чи "наглядачів" за ринком, отриманий за рахунок ріелторів, може скласти щонайменше 100 млн грн.

Він зазначив, що в Україні не менше 40-45% угод на ринку нерухомості здійснюється за допомогою професійних фахівців з нерухомості. Водночас ринок ріелторських послуг є добровільним для клієнтів, а за допомогою закону не можна примусити власника звертатися за ріелторською послугою.

"Такі положення проекту закону схожі на схеми, які існували в роботі оцінювачів,

тільки замість електронних приватних майданчиків з'явиться електронна приватна база об'єктів", - сказав очільник АФНУ.

За його словами, попри численні звернення профільних організацій, ініціатори законопроекту навіть не намагалися провести бодай якусь конструктивну зустріч, щоб узгодити основні розбіжності та почути думку учасників ринку.

"Скидається на те, що законопроект 3618 винесено на розгляд саме тепер лише для того, щоб непомітно його протягти і "рейдернути" ринок на тлі можливого військового вторгнення", - зазначив експерт.

Юрій Піта вважає, ринку потрібен по-справжньому фаховий закон, підготовлений за участі ріелторських спільнот та організацій, тим більше такі напрацювання вже є. Цей документ має ґрунтуватися на взаємовигідній співпраці всіх учасників ринку та базуватися на кількох принципових речах:

- 1) ріелторські послуги мають надавати досвідчені, сертифіковані фахівці згідно з узгодженими всіма учасниками ринку стандартами професії,
- 2) кожен фахівець повинен сам обирати, в якій професійній спільноті він зможе пройти навчання та отримати Сертифікат відповідності,
- 3) кожен ріелтор має бути суб'єктом підприємницької діяльності або офіційно працевлаштованою особою,
- 4) кожен професійний фахівець має право самостійно встановлювати вартість надаваних ним послуг,
- 5) встановлення критеріїв відповідальності ("запобіжників") за надання неякісних послуг та позбавлення права займатися ріелторською діяльністю за систематичні порушення,
- 6) запровадження механізмів співпраці між органами влади та професійними ріелторами задля можливості отримати інформацію, необхідну для надання якісних послуг: перевірка документів, доступ до баз даних тощо.

Він зазначив, що Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України наполягає на тому, щоб професійні об'єднання мали можливість створювати "ріелторські школи" (навчальні центри) та проводити сертифікацію.

"Це найбільш зважена і компромісна позиція, що задовольнить всіх учасників ринку. Саме тому представники галузі готові взяти участь в розробці нового законопроекту, побудованому на "білій" роботі фахівця з нерухомості, його професійній підготовці разом з ефективною системою стримування та противаг, що унеможливить надання неякісних послуг та шахрайство", - підсумував Юрій Піта.

Довідка

Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України – провідна профільна громадська організація країни, що об'єднує представників з 25 регіонів країни у 32 містах.

АФНУ була створена у 1995 році. Насьогодні її членами вже є більше 2000 професійних ріелторів, а відділення відкриті практично у всіх областях України. Основні завдання діяльності Асоціації полягають у створенні економічних та правових механізмів формування цивілізованого ринку нерухомості в Україні, в об'єднанні кращих фахівців галузі, в захисті їхніх інтересів та інтересів споживачів, розбудові позитивного іміджу ріелтора у суспільстві, підвищенні якості надання послуг та формування ринку нерухомості європейського рівня.

Асоціація фахівців з нерухомості підтримує тісні контакти з фаховими організаціями суміжних галузей (нотаріусами, юристами, оцінювачами, земельниками тощо), державними установами, що дає змогу проводити активну державницьку роботу та брати участь у робочих групах зі створення стандартів діяльності та розробки законопроектів щодо ринку нерухомості. Окрім цього АФНУ тісно співпрацює з міжнародними професійними організаціями (NAR, CEPI та ін.), презентуючи український ринок нерухомості на світовій арені.