

Н. В. Шкільова,
здобувач кафедри політології
та філософії ХарРІ НАДУ

СТАНОВЛЕННЯ УКРАЇНСЬКОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ВРЕГУЛЮВАННЯ РІЕЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У статті вперше у вітчизняній науці державного управління узагальнено досвід розробки нормативно-правових актів стосовно регулювання ріелторської діяльності в Україні. Визначено головні проблеми, що заважають створенню сучасної правової бази у вказаній сфері ринкової діяльності, та окреслено шляхи їх подолання. Вказано на визначальну роль принципів саморегулювання у діяльності ріелторських організацій.

Ключові слова: ріелтор, ріелторська діяльність, українське законодавство щодо ріелторської діяльності, саморегулювнн організації, сертифікація ріелторів, ліцензування ріелторської діяльності, Ріелторська палата України.

Ринок нерухомості є важливою сферою народного господарства України. Вартість усієї вітчизняної нерухомості, за деякими оцінками, перевищує ВВП країни в 400 раз. У США, для порівняння, цей показник дорівнює 150. Ринок нерухомості – це серйозний інструмент регулювання української економіки. За даними ЗМІ на початку 2008 р. в Україні працювало близько 800 тис. ріелторів [1]. Сучасна економічна криза найболючіше вдарила саме по цій галузі та значною мірою зруйнувала її інфраструктуру. За 2009 рік в Україні зникли 1222 будівельні компанії. Близько 100 тисяч людей втратили роботу. Держкомстат України свідчить, що обсяги виконаних будівельних робіт у 2009 р. скоротилися майже на 52 % порівняно з 2008 р. [6]. За даними Міністерства регіонального розвитку й будівництва, на 1 січня 2010 р. у країні налічувалося 4356 об'єктів незавершеного будівництва (з них 3000 – заморожені), або 49777 квартир зі ступенем готовності 50 %. Для їх завершення необхідно 7 млрд. 953 млн. грн. Крім того, для добудування 27846 квартир зі ступенем готовності 70% необхідно 4 млрд. 140 млн. грн. [2]. Загалом у 2009 р. в Україні введено в експлуатацію 6,4 млн. кв. м загальної площі житла, що на 39 % менше показників 2008 р. [18]. У 2009 р. в Україні в розрахунку на одного жителя побудовано 0,14 кв. м житла, у Росії – 0,43 м², у Білорусі й Казахстані – по 0,56 м². У розвинених країнах прийнятним рівнем вважається будівництво нового

житла в обсязі 1 м² на людину в рік [2]. Швидкими темпами падає й вторинний ринок житла. На вторинному ринку Києва у 2008 р. було продано близько 20 тисяч квартир, а 2009 р. – менше 10 тис. [13].

Уже наприкінці 2008 р. із загальної кількості 5 тис. закрилися близько 250 агенцій з нерухомості. За рік через майже 500 столичних агенцій укладалося понад 30 тис. угод на загальну суму понад 2,4 млрд дол. США. Близько 5 % цих грошей у вигляді комісії одержували київські ріелтори: річний обсяг ринку послуг у сфері житлової нерухомості перевищував 125 млн дол. США [14]. Сьогодні цей ринок скоротився майже вдвічі.

Невтішна ситуація склалася й на регіональних ринках нерухомості. Уже на початок 2009 р. у Харкові закрилося близько 60 % агенцій нерухомості, а 90 % угод припало на великі агенції. У Криму кількість угод купівлі-продажу в той же час скоротилася приблизно на 40-50 %. Вторинний ринок Донецька впав в середньому на 85%, ціни на нерухомість (номіновані в доларах) – на 30 % [14]. Взагалі за експертними оцінками кількість ріелторів в Україні скоротилася більш ніж у двічі [5].

Без активної державної допомоги й регулювання український ринок нерухомості ще довго не зможе оговтатися після теперішньої економічної кризи. Якщо з кінця 2008 р. державні інституції намагалися вживати деякі, загалом неефективні, заходи, спрямовані на врятування будівельної галузі, то сфера ріелторських послуг взагалі залишилася поза увагою владних інституцій. З 1999 р. Верховна Рада України тричі розглядала різні профільні законопроекти. Проте, на сьогодні немає ані нормативно встановлених норм щодо державного врегулювання ріелторської справи, ані законодавчо затвердженого права ріелторів та їх фахових об'єднань самостійно встановлювати правила й норми власної діяльності як саморегульованих організацій. Одночасно ця тема є вкрай недостатньо висвітленою у фахових і наукових виданнях. Єдиним навчальним посібником залишається робота І. Шаркової [22]. Окремі питання правового регулювання ріелторської справи визначені у статтях К. Колеснікова [4] і О. Креховця [5]. а також у

кандидатських дисертаціях І. Пастуха і Ю. Чернікової. Актуальні проблеми щодо саморегулювання ріелторської діяльності розглянуто 5 листопада 2009 р. на спеціальному «круглому столі» за участю провідних ріелторських об'єднань України [17]. Нарешті, перспективи законодавчого врегулювання даної сфери активно обговорюється фахівцями у провідних вітчизняних засобах масової інформації. Однак, попри очевидну актуальність цього питання, особливо у кризові часи, на теперішній час немає жодного дослідження у галузі науки державного управління, присвяченого даній темі.

Отже, метою даної статі є аналіз сучасного стану і перспектив українського законодавства щодо нормативно-правового врегулювання ріелторської справи, а також вироблення пропозицій щодо змісту та сфери застосування профільних законодавчих актів.

Перед усім визначимося з термінологією. Термін «ріелтор» вперше з'являється в офіційному українському мовленні у 90-ті рр. ХХ ст. в тексті урядового законопроекту «Про ріелторську діяльність» (грудень 1997 р.), а після цього у відповідному президентському указі від 27 червня 1999 р. [20]. Під час обговорення законопроектів про ріелторську діяльність у Верховній Раді неодноразово (у 1999 і 2007 роках) лунали пропозиції щодо недоцільності використання іншомовного слова «ріелтор» у вітчизняному нормативному документі. У 1995 р. професії «ріелтер», «агент з нерухомості» (в обох випадках єдиний код КП 3413) і «торговець нерухомістю» (код КП 3413) вперше з'являються у Класифікаторі професій (КП) ДК 003-95, що є складовою Державного класифікатора України і залишаються у чинному Класифікаторі професій 2005 року. За основу розроблення КП в Україні було прийнято Міжнародну стандартну класифікацію професій (ISCO-88: International Standard Classification of Occupations/ILO, Geneva), яку Міжнародна конференція статистики праці Міжнародного бюро праці рекомендувала для переведення національних даних у систему, що полегшує міжнародний обмін професійною інформацією. Департамент з економічних і соціальних питань Секретаріату Організації Об'єднаних Націй 11 серпня 2008 р. оприлюднив Четвертий

переглянутий варіант Міжнародної стандартної галузевої класифікації всіх видів економічної діяльності. Підрозділ 6820 Розділа L включає «діяльність агентів і брокерів по операціях з нерухомим майном». В англійській мовній версії документу відповідно вказано на «real estate agents and brokers», у французькій – «agents et courtiers immobiliers», іспаномовній – «agentes y corredores inmobiliarios» [23]. Поширений англійський термін «realtor» не може бути використаний у цих документах, оскільки з 1949 р. є запатентованим товарним знаком Національної асоціації ріелторів США. Єдиний в країнах СНД чинний закон про ріелторську діяльність, прийнятий 14 серпня 2003 р. у Киргизькій республіці, у російськомовній версії використовує термін «*риэлтор*». Наразі це є найпоширеніший варіант на теренах СНД.

Першим нормативним актом в Україні, який мав на меті врегулювати ріелторську діяльність, був Указ Президента України від 27.06.1999 р. № 733/99 «Про ріелторську діяльність». Остання визначалася як «підприємницька діяльність, пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном» [20]. Указ Президента не набрав чинності у зв'язку з відхиленням у липні 1999 р. Верховною Радою України відповідного президентського законопроекту [7]. На той час щорічно в Україні реєструвалося близько 500 тис. угод, пов'язаних із відчуженням нерухомого майна. За оцінками фахівців, обіг коштів на ринку нерухомості в 1998 р. досяг 25 млрд грн, а до Державного бюджету мало надійти близько 1,3 мільярда гривень, проте через відсутність відповідної правової бази фактично надійшло в 30 разів менше. У 1999 р. тільки у Києві операції з нерухомим майном здійснювало близько 500 фірм і понад 4 тис. приватних осіб. За відхилення законопроекту «Про ріелторську діяльність» 14 липня 1999 р. проголосував 241 народний депутат, за нього – близько 100 [12].

25 жовтня 1999 р. народний депутат С. Ківалов зареєстрував новий законопроект «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (реєстр. № 4130), який фактично відтворював зміст попереднього законопроекту [10]. Змін зазнала лише термінологія: поняття «ріелторська діяльність» та «ріелтор»

були замінені на «здійснення операції з нерухомим майном» і «агент з нерухомого майна». 19 жовтня 2000 р. цей проект також було відхилено Верховною Радою України через обмеження самоврядних прав громадських організацій ріелторів і фактичного їх підпорядкування єдиній професійній організації агентів з нерухомого майна (ріелторів). Зведені дані щодо нормативних актів і законопроектів стосовно регулювання ріелторської діяльності в Україні див. у табл. 1.

Таблиця 1

Нормативні актів і законопроекти щодо регулювання ріелторської діяльності в Україні

<i>№ з/п</i>	<i>Назва нормативного акту (статус)</i>	<i>Дата внесення до Верховної Ради України і номер документу</i>	<i>Дата розгляду на засіданні Верховної Ради України</i>
1	Указ Президента України «Про ріелторську діяльність» (не набрав чинності)	27.06.1999 № 733/99 (дата и номер ухвалення)	Указ не вступив в дію у зв'язку з відхиленням проекту Закону «Про ріелторську діяльність» згідно з Постановою ВР № 937-XIV від 14.07.99
2	Проект Закону «Про ріелторську діяльність» (відхилено)	29.06.1999 № 3405	Відхилено Постановою Верховної Ради України 14 липня 1999 р. № 937-XIV
3	Проект Закону «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (відхилено)	25.10.1999 № 4130	Не прийнято Верховною Радою України 19 жовтня 2000 р.
4	Проект Закону «Про ріелторську діяльність» (непідтримано у першому читанні)	27.04.2007 № 3499	Не прийнято Верховної Ради України 13 червня 2007 р.

27 квітня 2007 р. у Верховній Раді було зареєстровано останній за часом проект закону «Про ріелторську діяльність» (реєстр. № 3499), розроблений народним депутатом І. Прасоловим і пізніше повністю підтриманий Асоціацією фахівців з нерухомості України (АФНУ) [11]. Для затвердження проекту у першому читанні 13 червня 2007 р. не вистачило голосів («за» 220). Діяльність Верховної Ради на той час було офіційно припинено Указом Президента України від 2 квітня 2007 р. Більше до розгляду цього законопроекту народні

депутати не поверталися.

В умовах фактичної відсутності державних нормативних актів щодо регулювання ріелторської діяльності АФНУ запропонувала розробити Національні стандарти ріелторської діяльності та ввести їх в дію через відповідну постанову Кабінету Міністрів України. На думку ініціаторів Стандарти мали б стати конкретним механізмом реалізації майбутнього Закону про ріелторську діяльність – основи регулювання ринку нерухомості [19]. 14 квітня 2009 р. на спільному засіданні робочої групи представників трьох провідних ріелторських організацій України – Асоціації фахівців з нерухомості України, Спілки фахівців з нерухомого майна України та Української Гільдії ріелторів – було узгоджено зміст частини 1 Стандартів – Загальні положення. Основна мета цього документу – «установлення правил роботи ріелторів на ринку нерухомості, стимулювання їх до постійного підвищення кваліфікації й надання можливості покупцям мати чіткий критерій відбору професійних ріелторів». Одночасно було прийнято рішення про розробку спільного Кодексу етики.

Про необхідність розробки й прийняття національних стандартів ріелторської діяльності в умовах спаду ринкової активності йшлося у вересні 2009 р. на засіданні «круглого столу» на тему «Що потрібно змінювати у ріелторській діяльності на ринку нерухомості, що змінюється?» (Дніпропетровськ, 24 вересня 2009 р.). Проте, попри спільне розуміння потреби у загальних правилах роботи на ринку (особливо щодо навчання і сертифікації ріелторів) єдиної позиції вироблено не було [15].

До початку жовтня 2009 р. текст стандартів підписали дві професійні організації (Асоціація фахівців з нерухомості України та Спілка фахівців з нерухомого майна України), крім Української гільдії ріелторів, яка висловила протидію обов'язкового статусу цього документу для всіх учасників ринку, що може спричинити додаткові фінансові навантаження для ріелторів, а так само ряд інших негативних моментів. Одночасно керівництво АФНУ заявило, що АФНУ веде переговори з Міністерствами економіки і фінансів України, щодо

прийняття Національних стандартів ріелторської діяльності на державному рівні [9]. Президентські вибори і зміна уряду відтермінували прийняття відповідного рішення на невизначений термін.

Восени 2008 г. розпочато здійсненні іншої ініціативи, що ґрунтується на альтернативному баченні майбутнього механізму регулювання ринку посередницьких і консалтингових послуг. 10 жовтня 2008 р. представники 26 (а згодом – 42) професійних об'єднань, що представляли інтереси підприємців, зайнятих у різних сферах бізнесової діяльності, підписали Меморандум про наміри щодо взаємного співробітництва у галузі сприяння розвитку саморегулювання підприємницької та професійної діяльності в Україні. В документі сформульовані основні засади розвитку вітчизняних організацій саморегулювання, побудованих на основі не конфлікту, а балансу інтересів підприємців і держави. Окремо визначалося, що подібні організації не є ще одним монопольним контрольно-наглядним органом, а саморегулювання не повинне створювати перешкоди ефективній конкуренції на ринку [16]. 16 липня 2009 р. в парламенті зареєстровано проект закону України про саморегулюючі організації (реєстр. № 4841). На думку розробників, «шляхом розвитку «самосвідомості» підприємницьких організацій, держава витіснятиметься з сфери регулювання тих комерційних стосунків, присутність в яких державного елементу представляється зайвою і невиправданою з точки зору основних функцій державного регулювання» [8]. Цей документ, як й альтернативний законопроект від 10 вересня 2009 р. (реєстр. № 4841-1), Верховною Радою дотепер не розглядалися.

Законопроект «Про ріелторську діяльність в Україні» від 27 квітня 2007 р. спричинив велику дискусію у професійному середовищі щодо форм і методів державного регулювання, обсягів і межі втручання органів державної влади у підприємницьку діяльність й, нарешті, щодо мети, умов і змісту обов'язкової сертифікації та реєстрації ріелторів. Щоб докладно розібратися с найбільш суперечливими новаціями цього законопроекту, а також його попередників, розглянемо їх в історичній послідовності (див. табл. 2).

Порівняльна таблиця законопроектів щодо регулювання ріелторської діяльності

№ з/п	Організаційно-правова норма	Законопроекти		
		<i>Про ріелторську діяльність</i> (внесено 29.06.1999, реєстр. № 3405; відхилено ВР 14.07.1999)	<i>Про здійснення операцій з нерухомим майном</i> (внесено 25.10.1999, реєстр. № 4130; не прийнято ВР 19.10.2000)	<i>Про ріелторську діяльність</i> (внесено 27.04.2007, реєстр. № 3499; не прийнято ВР 13.06.2007)
1	Визначення	Ріелторська діяльність – це підприємницька діяльність, пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном (ст. 1)	Здійснення операцій з нерухомим майном (ріелторська діяльність) – це підприємницька діяльність, до якої належить: торгівля нерухомим майном; продаж нерухомого майна з прилюдних торгів; посередницька діяльність, пов'язана з нерухомим майном; інформаційно-консультаційна діяльність, пов'язана з нерухомим майном (ст. 2)	Ріелторською діяльністю є підприємницька діяльність, яка полягає в наданні послуг фізичним та юридичним особам (споживачам ріелторських послуг) при здійсненні ними операцій з нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухоме майно (ст. 3)
2	Хто може бути ріелтором	Ріелтором може бути громадянин України, який у встановленому порядку отримав сертифікат на право здійснення ріелторської діяльності (ст. 5)	Агентом з нерухомого майна (ріелтором) може бути фізична особа, яка в установленому порядку отримала сертифікат на право здійснення операцій з нерухомим майном (ст. 5)	Ріелтором може бути фізична особа, яка має базову вищу освіту, склала кваліфікаційний іспит, по підсумках якого отримала Кваліфікаційне свідоцтво ріелтора (сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності) та зареєстрована у Реєстрі ріелторів України (ст. 4)
3	Порядок видачі сертифікатів на право здійснення ріелторської діяльності	Право на отримання сертифіката від Ріелторської палати України мають громадяни, які успішно склали кваліфікаційний іспит або мають диплом державного зразка за фахом (ст. 7)	Право на одержання сертифіката від Ріелторської палати України мають громадяни, які успішно склали кваліфікаційний іспит або мають диплом про вищу освіту за фахом (ст. 7)	Включеним до Реєстру суб'єктів ріелторської діяльності України суб'єктам ріелторської діяльності Ріелторською Палатою України видається Сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності (ст. 6)
4	Керівні органи професійних організацій ріелторів	Саморегулювні організації ріелторів та ріелтори, які не входять до складу саморегулювних організацій, можуть об'єднуватись в єдину професійну організацію ріелторів України (ст. 11). Ріелторська палата України утворюється і функціонує як незалежний орган на засадах самоврядування. Її члени обираються з'їздом єдиної професійної організації ріелторів України (ст. 12)	Агенти з нерухомого майна (ріелтори) та їх об'єднання об'єднуються в єдину професійну організацію агентів з нерухомого майна (ріелторів) України (ст. 11). Ріелторська палата України створюється як незалежний, неприбутковий орган і функціонує на засадах самоврядування. Її члени обираються з'їздом єдиної професійної організації ріелторів України (ст. 13)	Регулювання ріелторської діяльності здійснюється Ріелторською Палатою України (ст. 28), яка функціонує як незалежна неприбуткова організація. Ріелторська Палата України формується на паритетних засадах шляхом делегування до її складу представників Асоціації фахівців з нерухомості України (АФНУ) та представників державних органів (ст. 29)

Визначення ріелторської діяльності. У президентському Указі й одночасно у законопроекті від 29 червня 1999 р. сказано дуже стисло: «це підприємницька діяльність, пов'язана із здійсненням операцій з нерухомим майном». У проектах закону від 25 жовтня 1999 р. і 27 квітня 2007 р. визначення розширено. Так у проекті 2007 р. йдеться про «підприємницьку діяльність, яка полягає в наданні послуг фізичним та юридичним особам (споживачам ріелторських послуг) при здійсненні ними операцій з нерухомістю та/або реалізації ними прав на нерухоме майно».

Хто може бути ріелтором. В обох законопроектах 1999 р. визначалося, що агентом з нерухомого майна (ріелтором) може бути фізична особа, яка в установленому порядку отримала сертифікат на право здійснення операцій з нерухомим майном. У проекті 2007 р. цю норму значно розширено: «ріелтором може бути фізична особа, яка має базову вищу освіту, склала кваліфікаційний іспит, по підсумках якого отримала Кваліфікаційне свідоцтво ріелтора (сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності) та зареєстрована у Реєстрі ріелторів України». Тобто встановлено вимоги для одержання права на заняття ріелторською справою, які в разі затвердження суттєво змінять чинну практику.

Право на здійснення професійної ріелторської діяльності. Усі вказані законопроекти передбачали певні обов'язкові умови та обмеження для здійснення ріелторської діяльності. Пропонувалася дворівнева система: громадянин мав отримати відповідний сертифікат – визначення індивідуальної кваліфікаційної придатності, а вже потім – свідоцтво на право здійснення операцій з нерухомим майном (свого роду ліцензію). Законопроекти 1999 р. встановлювали, що отримати сертифікат на право здійснення ріелторської діяльності мали можливість громадяни, які успішно склали кваліфікаційний іспит або мають диплом державного зразка за фахом. Для провадження операцій з нерухомим майном агенти з нерухомого майна (ріелтори), зареєстровані як підприємці, зобов'язані отримати свідоцтво на право здійснення операцій з нерухомим майном.

У законопроекті 2007 р. розрізняється Кваліфікаційне свідоцтво ріелтора та

Сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності: ріелтором може бути фізична особа, яка має базову вищу освіту, склала кваліфікаційний іспит, по підсумках якого отримала Кваліфікаційне свідоцтво ріелтора та зареєстрована у Реєстрі ріелторів України. Остання вимога вперше з'являється у вітчизняному правовому полі. Включеним до Реєстру суб'єктів ріелторської діяльності України суб'єктам ріелторської діяльності видається Сертифікат суб'єкта ріелторської діяльності.

Повноважний орган сертифікації та реєстрації учасників ринку нерухомості. У законопроекті від 29 червня 1999 р. зазначалося, що сертифікація здійснюється Ріелторською палатою України (РП), яка утворюється і функціонує як незалежний орган на засадах самоврядування. Члени Ріелторської палати України обираються вищим органом єдиної професійної організації ріелторів України. До складу останньої *можуть* (!) входити сертифіковані ріелтори. Ріелторська палата може мати дисциплінарні повноваження щодо ріелторів, які неналежно виконують свої професійні обов'язки.

Законопроект 2007 р. значно розширював повноваження Ріелторської палати. Передбачалося, що крім здійснення сертифікації, вона має право затверджувати Стандарти та правила ріелторської діяльності, вести Реєстр ріелторів України та Реєстр суб'єктів ріелторської діяльності України, у випадках, передбачених цим Законом, здійснювати контроль за дотриманням суб'єктами ріелторської діяльності та ріелторами вимог законодавства, Стандартів та правил ріелторської діяльності, застосовувати санкції до суб'єктів ріелторської діяльності та ріелторів тощо. Ріелторська Палата України складається з 9 осіб і формується на паритетних засадах шляхом делегування до її складу представників Асоціації фахівців з нерухомості України (!) та представників державних органів. Від державних органів делегують по одному представнику Міністерство юстиції України, Фонд державного майна України та Державний комітет України з земельних ресурсів. Інші 6 членів, тобто абсолютна більшість, делегується АФНУ. Голова Ріелторської Палати України

обирається з числа її членів на термін здійснення своїх повноважень члена Ріелторської Палати більшістю голосів від загальної кількості членів Ріелторської Палати України.

Нормативна база діяльності ріелторів. Законопроекти 1999 р. не визначали, які законодавчі акти крім профільного закону повинні регулювати діяльність ріелторів. Законопроект 2007 р. вперше передбачив необхідність обов'язкового застосування Стандартів та правил ріелторської діяльності, які розробляються і затверджуються виключно Ріелторською палатою України, тобто більшістю її членів.

Отже, всі запропоновані протягом останнього десятиліття законопроекти орієнтовані на встановлення досить суворих обмежень на професійну діяльність ріелторів. Зрозуміло, що така регламентація є необхідною особливо в умовах економічної кризи й суттєвого погіршення умов надання агентських послуг кінцевим їх одержувачам. Відсутність державного контролю за діяльністю суб'єктів вітчизняного ринку нерухомості провокує й відсутність державних гарантій якості їхньої діяльності. Сьогодні ріелтор не несе ніякої спеціальної відповідальності за результати власної праці, а споживач послуг позбавлений будь-яких прав, крім загальноправових, у відстоюванні інтересів, що порушені. До того не має ефективних засобів впливу на несумлінних ріелторів, які працюють без належної фахової підготовки та досвіду на власний страх і ризик.

У той же час надмірна регламентація ріелторської справи несе в себе потенційну загрозу обмеження конституційного права громадян на свободу підприємницької діяльності. Для пояснення цієї тези необхідно зробити декілька зауважень. По-перше, обидва законопроекти 1999 р. передбачають створення єдиної професійної організації ріелторів України, до якої *можуть* входити сертифіковані ріелтори. Але можуть залишитися й осторонь і тоді вони втрачають законне право брати участь в обранні складу Ріелторської палати, що має примусові функції стосовно всіх ріелторів України, а не тільки членів єдиної організації. Членство у такій організації фактично перетворюється з

права на обов'язок. По-друге, сертифікація і реєстрація суб'єктів ріелторської діяльності може призвести до монополізації відповідного ринку і скорочення підприємницької ініціативи. Бо той, хто має застосовувати обов'язкові вимоги сертифікації, володіє ексклюзивним впливом. У США, взірцевій країні для українських організаторів ріелторської справи, ліцензування ріелторської діяльності здійснюється на рівні окремих штатів, а не в загальнодержавному рівні. До того ж Національна асоціація ріелторів США має широкі повноваження щодо фахової підготовки майбутніх ріелторів, а також правового захисту власних членів. В Україні такого рівня професійного захисту учасників ринку нерухомості просто не існує. Львівська асоціація учасників ринку нерухомості (ЛАУРН), що об'єднує 25 агенств з нерухомості, розробила власний законопроект «Про діяльність з нерухомістю», який позицінується як альтернативний проекту 2007 року. Даний законопроект також передбачає необхідність попереднього отримання сертифіката і ліцензії на право здійснення діяльності з нерухомістю. Проте, атестація (визначення кваліфікаційної придатності громадян, які мають намір займатися діяльністю з нерухомістю) має проводитися *регіональними саморегульованими асоціаціями агенств нерухомого майна та агентів з нерухомості*, а не загальнодержавною Ріелторською палатою України, як того вимагає офіційний законопроект, підтриманий АФНУ [3].

По-третє. Найбільш суперечливою новелою законопроект 2007 р. є правила утворення Ріелторської палати, за яким ця інституція фактично перетворюється в філіал одного з багатьох професійних об'єднань ріелторів України. Якщо АФНУ одержить право кооптувати шість членів палати з дев'яти, то за умови присутності більш як половини легітимної кількості членів РП, вона одержить виключну можливість використовувати цей орган у своїх корпоративних цілях. За впровадження умови рівного права всіх ріелторських об'єднань визначати частку представників у Ріелторській палаті неминуче повстане питання про «неохоплених» учасників ринку нерухомості або про квоти і норми представництва окремих об'єднань у єдиному регулятивному

органі. Право дисциплінарних стягнень за таких умов може перетворитися в інструмент тиску на деяких ріелторів чи їх асоціації.

По-четверте, незрозумілою залишається норма про обов'язкову фахову освіту ріелторів як передумову отримання сертифікату на право професійної діяльності. Така спеціальна освіта існує вже багато років у провідних розвинутих країнах світу. Проте в Україні не тільки не визначено організаційні форми професійного навчання, але й не з'ясовано його загальний зміст. Окремі ріелторські об'єднання розробляють і впроваджують власні навчальні плани, однак це є їхньою власною ініціативою, що не має правових наслідків.

Таким чином, розглянуті законопроекти не створюють всупереч намаганням їхніх ініціаторів і розробників загальноприйнятних механізмів державного регулювання ріелторської справи. Навпаки, вони приховано спрямовані на монополізацію даного ринку окремими суб'єктами підприємницької діяльності та їх об'єднаннями. В такому контексті більш перспективним видається інший шлях, яким до речі пішли у Росії після декількох спроб затвердити аналогічний закон про ріелторську діяльність. У лютому 2002 р. державне ліцензування ріелторської діяльності, запроваджене у 1996 р., було скасовано. 17 грудня 2007 р. в Росії набрав чинності федеральний закон «Про саморегулівні організації». До числа обов'язкових вимог для таких організацій відноситься наявність стандартів і правил підприємницької або професійної діяльності, обов'язкових для виконання всіма членами саморегулівної організації [21]. Додамо, що засади діяльності саморегулівних організацій в Україні закладено у Меморандумі про наміри щодо взаємного співробітництва у галузі сприяння розвитку саморегулювання підприємницької та професійної діяльності від 10 жовтня 2008 р., про який йшлося раніше. Загальні стандарти ріелторських послуг, що є невід'ємною складовою системи професійного саморегулювання, повинні розроблятися не бюрократичними державними чи псевдогромадськими інституціями, а безпосередньо фаховим ріелторським середовищем через вільно створені асоціації та об'єднання. Будь яка формалізація або монополізація цього процесу є загрозою для свободи

підприємництва в Україні. Державні органи мають створювати правові та організаційні умови для впровадження цих Стандартів, широкого інформування потенційних клієнтів про їх сутність та сферу застосування. Для цього, в решті решт, необхідно прийняти законодавчий акт, що не обмежував би ініціативу ріелторів, а створював належні умови для вільної ринкової конкуренції між ними. У вигазі в такому разі опинилися б не тільки самі ріелтори, а перед усім споживачами їхніх послуг.

Список використаних джерел

1. Активность рынка недвижимости возросла. 6.08.09. – Режим доступа : <http://www.likos.com.ua/real-estate-market-activity>.
2. В Украине строят меньше жилья, чем в Беларуси и Казахстане. 06.03.2010. – Режим доступа : http://www.sq.com.ua/rus/news/obschestvo/06.03.2010/v_ukraine_stroyat_menshe_zhilya_chem_v_belarusi_i_kazahstane_direktor_harkovskogo.
3. Закон України «Про діяльність з нерухомістю» [Проект]. – Режим доступа : http://www.moydomik.com.ua/articles-detail.php?articlesID=594&page=10&articles_type=1.
4. Колесников К. В. Ліцензування ріелторської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном / К. В. Колесников // Форум права. – 2009. – № 3. – С. 329-336 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nbu.gov.ua/ejournals/FP/2009-3/09kkvtzk.pdf>.
5. Креховець О. В. Ріелторський бізнес в Україні: сучасний стан і тенденції розвитку / О. В. Креховець // Сучасна парадигма управління і Острозька Біблія : матеріали між нар. наук.-практ. конф., Львів, 9-10 квітня 2009 р. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2009. – 103 с. – С. 28. – Режим доступу : <http://www.franko.lviv.ua/faculty/ekonom/News/thesis.pdf>.
6. На ринку нерухомості продовжується стагнація і після виборів президента. 12.03.2010. – Режим доступу : <http://dom.rta.ua/news/170549>.
7. Постанова Верховної Ради України від 14.07.1999 р. № 937-XIV «Про проект Закону України про ріелторську діяльність» // Офіційний вісник України. – 1999. – № 29. – Ст. 6.
8. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про саморегулюючі організації». – http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc34?id=&pf3511=35867&pf35401=147255.
9. Прийняття «Національних стандартів ріелторської діяльності» переноситься. 03.10.09. – Режим доступу : <http://domremontnik.ru/?p=1450>.
10. Проект Закону про здійснення операцій з нерухомим майном № 4130 від 25.10.1999 р. – Режим доступу : http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc34?id=&pf3511=6982&pf35401=7204.
11. Проект Закону про ріелторську діяльність № 3499, зареєстрований 27 квітня 2007 р. – Режим доступу : <http://briz.if.ua/articles.php?aid=229>.
12. Проект Закону про ріелторську діяльність № 3405 від 29.06.1999 р. – Режим доступу : http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc34?id=&pf3511=6370&pf35401=6520.
13. Ринком нерухомості заволоділа інертність. 10.03.2010. – Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/publications/4b9772d7bdecb>.
14. Ринок нерухомості в Україні – очікування не безхмарні. 02.02.2009. – <http://neruhomosti.net.ua/index.php?name=mnews&op=detalis&id=3164&pagenum=81®ion=10>.
15. Риэлторы обсуждают необходимость принятия национальных стандартов риэлторской деятельности. 29.09.09. – Режим доступа :

http://www.sro.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=448&Itemid=66.

16. Саморегулирование в Украине. – Режим доступа : <http://www.sro.org.ua/images/stories/DOCWord/memorandum-sro.doc>.

17. Саморегулювання ріелторів: тенденції та перспективи розвитку. – «Круглий стіл» 5 листопада 2009 р. у прес-центрі Інформаційного агентства «ЛІГАБізнесІнформ». – Режим доступу : <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=1519>.

18. Стоимость всей недвижимости в Украине превышает ВВП страны в 400 раз // Столичная недвижимость. – 2008. – № 41. – Режим доступа : <http://100realty.com.ua/articles/2013.html>.

19. Сколько жилья построили в 2009 году. 19.02.2010. – Режим доступа : <http://dom.ria.ua/news/168882>.

20. Указ Президента України від 27.06.1999 № 733/99 «Про ріелторську діяльність» // Офіційний вісник України. – 1999. – № 27. – Ст. 79.

21. Федеральный закон Российской Федерации от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». – Режим доступа : <http://www.rg.ru/2007/12/06/samoreg-dok.html>.

22. Шаркова І. М. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні : навч. посіб. / І. М. Шаркова ; Київ. нац. екон. ун-т. – К. : КНЕУ, 2005. – 184 с.

23. United Nations Statistics Division. International Standard Industrial Classification of All Economic Activities (ISIC), Rev.4. – <http://unstats.un.org/unsd/cr/registry/regist.asp?Cl=27>.

Shkilyova N. V. Development of ukrainian legislation regulating real estate activity.

In the article the first time in Ukrainian science of public administration summarized the experience of the development of legal acts concerning the regulation of real estate activity in Ukraine. Identified the main challenges in establishing a modern legal framework in this sphere of market activity, and proposed the ways to solve them. It is indicated the decisive role of the principles of self-regulation in the real estate agencies.

Key words: realtor, real estate activity, Ukrainian legislation regarding real estate activity, self-regulating organization, the certification of Realtors, licensed real estate activity, Realtor Chamber of Ukraine.

Шкилёва Н. В. Становление украинского законодательства, направленного на регулирование риэлторской деятельности.

В статье впервые в отечественной науке государственного управления обобщен опыт разработки нормативно-правовых актов относительно регулирования риэлторской деятельности в Украине. Определены главные проблемы, препятствующие созданию современной правовой базы в указанной сфере рыночной деятельности, и определены пути их решения. Указано на определяющую роль принципов саморегулирования в деятельности риэлторских организаций.

Ключевые слова: риэлтор, риэлторская деятельность, украинское законодательство относительно риэлторской деятельности, саморегулируемые организации, сертификация риэлторов, лицензирование риэлторской деятельности, Риэлторская палата Украины.