



РАДА
ВЕРХОВНА РАДА
УКРАЇНИ

ДОСЛІДНИЦЬКА СЛУЖБА
ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

06/03/2026

РЕГУЛЮВАННЯ РІЄЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ: ДОСВІД КРАЇН ЄС

Наталя Мамченко, головний науковий консультант відділу з питань правової політики, організації публічної влади Дослідницької служби Верховної Ради України

Моделі регулювання ріелторських послуг*

Спеціальне регулювання

Для доступу до професії потрібен окремий дозвільний документ: **Бельгія, Данія, Німеччина, Чехія, Швеція, Франція**

Додаткові кваліфікаційні вимоги: **Австрія, Бельгія, Данія, Чехія, Швеція, Франція**

Спеціальний дозвільний/дисциплінарний орган: **Бельгія, Данія, Швеція, Франція**

Обов'язковий Етичний кодекс : **Австрія, Бельгія, Швеція, Франція**

Спеціальний порядок притягнення до відповідальності: **Бельгія, Данія, Швеція**

Загальне регулювання як підприємницької діяльності

Польща – є спеціальний закон, але у 2014 році внаслідок дерегуляції скасовані ліцензування та вимоги до кваліфікації для доступу до професії

Болгарія, Естонія, Нідерланди – спеціальний закон відсутній, реєстрація як підприємця без додаткових кваліфікаційних умов, професійні стандарти можуть підтверджуватися через галузеві асоціації

** На основі досвіду правового регулювання Польщі, Болгарії, Чехії, Франції, Естонії, Австрії, Бельгії, Данії, Нідерландів, Німеччини, Швеції*

Швеція: Закон про агентів з нерухомості

– агенти з нерухомості повинні дотримуватися закону про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму, зокрема – оцінювати ризик, пов'язаний з відносинами з клієнтом

– усі агенти з нерухомості та компанії агентів з нерухомості повинні бути зареєстровані в **Інспекції агентів з нерухомості (FMI)**

– агент повинен перевіряти, хто має право розпоряджатися нерухомістю, а також іпотеки, сервітути та інші права, які обтяжують її

За посередництво без реєстрації як агента з нерухомості – відповідальність у виді штрафу або позбавлення волі на строк до 6 місяців

Реєстрація агента з нерухомості або компанії – в одній із категорій:

реєстрація для посередництва в оренді – для посередництва щодо прав оренди з місячною орендною платою до 10 000 євро;

спеціальна реєстрація для посередництва в оренді – для посередництва щодо прав оренди незалежно від суми місячної орендної плати;

повна реєстрація – для посередництва щодо всього майна, визначеного законом (нерухомості, часток нерухомості тощо).



На фото: сайт FMI

Швеція: Інспекція агентів з нерухомості (Fastighetsmäklarinspektionen, FMI)

FMI – центральний адміністративний орган під управлінням Міністерства фінансів.

Завдання FMI:

Реєстрація агентів та агентств нерухомості

Розглядає заявки на отримання статусу

Веде реєстр зареєстрованих агентів та агентств нерухомості

Нагляд за роботою агентів з нерухомості

Перевіряє діяльність зареєстрованих агентів з нерухомості та агентств за зверненнями громадян, органів влади та за власною ініціативою

Притягнення до відповідальності

Дисциплінарний комітет FMI приймає рішення щодо дисциплінарних стягнень

FMI веде реєстр рішень про притягнення до відповідальності

Sök mäklare

Sök bland landets registrerade mäklare. Att vara registrerad hos FMI är ett krav för att få arbeta som mäklare i Sverige.

Snabbsök ⓘ

Antal träffar: 1

✗ **Jenny Susanne Caroline Aalto**

Upplands Väsby mäklare nr 1 AB (Bjurfors)

Fullständigt namn:

Jenny Susanne Caroline Aalto

Arbetar på:**Företag**[Upplands Väsby mäklare nr 1](#)**Typ av registrering:**Fastighetsmäklare med
fullständig registrering**AB**Optimusvägen 5
194 34 Upplands Väsby**Senaste registreringsdatum:**

2019-08-05

Kontor inom företagetOptimusvägen 5, Upplands
Väsby

Швеція: види нагляду FMI

За власною ініціативою FMI:

- на підставі публікацій чи реклами у медіа, інформації в інтернеті
- результати перевірки у реєстрі поліції та реєстрі невиплачених боргів

За зверненням:

- скарга від громадськості
- звернення від іншого органу влади (наприклад, податкової служби Швеції)

Тематичний нагляд:

FMI обирає питання для дослідження та вирішує, які агенти або агентства будуть перевірені

Мета – формування належної практики для агентів з нерухомості чи оцінка ефективності попередніх наглядових заходів

Дисциплінарний комітет FMI може:

- винести попередження
- видати припис про виправлення порушення
- накладати штраф від 5000 крон
- зобов'язати співвласника відчужити частку у компанії
- анулювати реєстрацію

Sök beslut

Här kan du söka bland de beslut som FMI:s disciplinnämnd har fattat från 2014 och framåt.

Fritext

Ämne

FMI:s beslut

Diarienummer

Dokumentation, kundkännedom, kundkännedom - dokumentation och bevarande, omsorgsplikt, rapporteringskrav enligt penningtvättslagstiftningen

2021-08-25

Prövning av fastighetsmäklarens informationsskyldighet och agerande vid köparens dröjsmål med betalning av handpenningen. Även en prövning av om mäklaren har åsidosatt sin skyldighet enligt fastighetsmäklarlagen att verka för att dokumentera överenskommelsen om ändrad tidpunkt för betalning av handpenningen. Dessutom en prövning av om mäklaren har uppfyllt sin skyldighet att ha dokumenterade rutiner och riktlinjer för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Mäklarens uppgifts- och granskningskyldighet av

На фото: Пошук дисциплінарних рішень. Сайт FMI

Швеція: у фокусі FMI на 2026 рік – боротьба з відмиванням коштів*

Fokus för FMI 2026

Efter en intensiv avslutning på 2025 har FMI satt planen för 2026 och identifierat två prioriterade områden där myndigheten kommer att lägga extra fokus under året. Myndighetschef Camilla Rosenbergs delar sina tankar om året som kommer.

- Det är flera viktiga områden att arbeta med när det gäller registrering, tillsyn och vägledning. Vi prioriterar även att arbeta med de områden som Riksrevisionen rekommenderar att vi behöver utveckla.

Publicerad 2025-02-12



Щороку FMI отримує велику кількість повідомлень про діяльність брокерів та брокерських фірм. Дисциплінарний комітет збирається вісім разів на рік, на яких проти брокерів та фірм застосовуються дисциплінарні санкції.

Ви підозрюєте відмивання грошей?

Якщо ви пов'язані з брокерською галуззю, ви можете зв'язатися з нами, якщо дізнаєтеся, що хтось у цій галузі порушує правила щодо відмивання грошей. Коли ви користуєтеся нашою функцією інформування, вам гарантується анонімність та законний захист від помсти.

Викриття випадків відмивання грошей

У разі серйозного порушення закону про заходи проти відмивання коштів FMI може:

- анулювати реєстрацію агента з нерухомості або компанії
- вжити заходи проти керівництва компанії: заборона обіймати посади від 3 до 10 років або штраф

FMI залучає викривачів щодо викриття фактів відмивання коштів

* Деталі викладені у Приписах та загальних порадах FMI про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму

Рішення

Дата рішення: 25.08.2021

Номер справи: 20-0791

- Рішення FMI: Анулювання реєстрації
- Результат після апеляції: Анулювання реєстрації

👤 Рішення стосується брокера

Питання, що розглядалися в рішенні

Документація, належна перевірка клієнта, належна перевірка клієнта - документування та зберігання, обов'язок дбайливості, вимоги до звітності згідно із законодавством про відмивання грошей

Апеляція

Адміністративний суд у Карлстаді своїм рішенням від 7 грудня 2022 року задовольнив апеляцію, скасувавши рішення про анулювання реєстрації та винісши брокеру попередження (справа № 4983-21). Адміністративний суд у Гетеборзі своїм рішенням від 11 вересня 2023 року вирішив анулювати реєстрацію брокера (справа № 6381-22). Верховний адміністративний суд 4 березня 2024 року вирішив не надавати дозвіл на апеляцію (справа № 6136-23). Таким чином, рішення Адміністративного суду є остаточним.

Короткий зміст

Перевірка зобов'язання агента з нерухомості надавати інформацію та активні заходи у разі затримки покупцем сплати початкового внеску. Також перевірка того, чи не виконав агент свій обов'язок згідно із Законом про агентів з нерухомості працювати над документуванням угоди про зміну часу сплати початкового внеску. Крім того, перевірка того, чи виконав агент свій обов'язок мати задокументовані процедури та інструкції для запобігання використанню бізнесу для відмивання грошей та фінансування тероризму. Також було перевірено зобов'язання агента надавати інформацію та перевіряти угоду, коли ціна покупки мала бути сплачена готівкою кимось іншим, ніж покупець, і він підозрював, що платіж буде здійснено коштами, отриманими злочинним шляхом. Нарешті, до перевірки було включено документування заходів щодо забезпечення належної перевірки клієнта.

Рішення Інспекції ріелторів

Шведська інспекція з нерухомості анулює реєстрацію NN як агента з нерухомості.

Аудіозапис, наданий заявником

Скаржник надав аудіозапис зустрічі між ним, представником покупця та брокером. Запис було зроблено 25 жовтня 2019 року.

Розмова показує, що покупець не сплатив початковий внесок, як було домовлено. Однак, платіж у розмірі 30 000 шведських крон був здійснений на рахунок клієнтських коштів брокера. Продавець стверджує, що будь-який частковий платіж у розмірі 30 000 шведських крон ніколи не був узгоджений або був під питанням. NN пояснює, що платіж було відкладено на три дні, що потім він отримав від покупця скріншот платежу в розмірі 200 000 шведських крон, але платіж було відхилено. Скаржник пояснює, що 10 вересня NN повідомив йому, що частковий платіж було здійснено. Лише на зустрічі він зрозумів, що це було лише 30 000 шведських крон. Якби він зрозумів це з самого початку, він би вже розірвав угоду. NN вважає, що продавець неправильно його зрозумів. Продавець вважає, що NN нечітко висловився і сказав, що всі гроші були на його рахунок. NN визнає, що він також інтерпретував скріншот у виписці як таке, що частковий платіж було здійснено на той час.

Записана розмова містить наступне.

00:11 (0 годин 11 хвилин) NN:

Тоді я сказав, що добре, якщо це займе більше часу (ніж триденна затримка, як зазначила інспекція), заплатити 30 000, і ми все одно це отримавемо.

00:16 NN:

Я хотів чітко дати зрозуміти, що єдине, що я йому зробити, окрім як повернути їм на слово, це вимагати задатку. Внести якимсь задаток, інакше я не зможу змусити продавця поїхати з мною, 30 000, і у нас буде щось, на що можна розраховувати.

00:19 Згадується, що компанія сплатить ціну покупки. Що насправді саме ця компанія купуватиме квартиру, і що покупець може здійснити приватний платіж від імені компанії, яка потім переахує готівку на його рахунок.

00:37 Продавець каже, що якщо платіж має бути здійснений готівкою покупець повинен мати змогу показати, що гроші є на рахунок. Коли продавець запитує, які перевірки брокер повин шодо платоспроможності покупця, NN каже (00:17):

Коли йдеться про готівкові платежі, єдине, що ви можете перевірити, це трудовий договір та UC. Це єдине, що ви можете перевірити, коли оплачуєте готівкою від покупця.

Після розмови, яка тривала трохи більше півгодини, NN та продавець виходять з кімнати та переходять до іншої, щоб поговорити приватно. Серед іншого, там говориться наступне.

00:42 NN:

Чи варто мені говорити те, що я думаю?

На фото: Рішення FMI у справі про анулювання реєстрації

Бельгія: Закон про організацію професії агента з нерухомості

Агент з нерухомості – особа, внесена до реєстру агентів з нерухомості або до списку стажерів, яка має на меті використовувати професійне звання та/чи здійснювати діяльність, як:

- **«посередник»** – від імені третіх осіб надає вирішальну допомогу з метою укладення договору купівлі-продажу, обміну, оренди нерухомого майна, майнових прав на нерухомість;
- **«синдик»** («syndic») – діє у межах управління та збереження спільних частин будівель або груп будівель, які знаходяться у співвласності;
- **«управитель»** – від імені третіх осіб здійснює діяльність з управління нерухомим майном або майновими правами на нерухомість.

Статус агента з нерухомості є лише у тих осіб, які мають ліцензію **Професійного інституту агентів з нерухомості (BIV/IFI)**.

IFI веде **реєстр** агентів з нерухомості та список стажерів.

Стажер користується тими ж правами, що й агент з нерухомості. **Але:** стажер не може використовувати професійне звання агента з нерухомості.

Карасться ув'язненням від 8 днів до 3 місяців і/або штрафом від 500 євро до 5000 євро:

- привласнення професійного звання агента з нерухомості / введення в оману за рахунок назви бізнесу
- здійснення діяльності без внесення до реєстру агентів чи списку стажерів



La profession d'agent immobilier ainsi que **le titre professionnel** sont **réglementés** depuis 1993.

Le titre d'agent immobilier regroupe trois activités protégées par la loi :

1. les activités d'intermédiaire pour la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce pour le compte de tiers
• ► **COURTIER**
2. les activités de gestion des parties communes d'une copropriété
• ► **SYNDIC**
3. les activités de gestion de biens immobiliers autres que celles d'un syndic
• ► **RÉGISSEUR**

Бельгія: Професійний інститут агентів з нерухомості (BIV/IFI)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars («BIV») нідерландською мовою або *Institut Professionnel des Agents Immobiliers* («IFI») французькою

IFI є професійною організацією публічного права, незалежним та автономним представницьким органом. Створений Королівським указом від 6 вересня 1993 року про регулювання професії агента з нерухомості.

Членство в IFI є юридично обов'язковим. Уряд контролює діяльність IFI через урядового уповноваженого.

Структура IFI :

- **Національна рада** (18 членів): встановлює етичні правила та правила стажування, забезпечує дотримання умов доступу до професії, повідомляє про випадки незаконного заняття професією тощо;
- **Бюро** (4 члени) відповідає за виконання рішень Національної ради;
- **Виконавча палата та Апеляційна палата** – є адміністративними та дисциплінарними органами:
- винесення рішень щодо кандидатів на професію;
- забезпечення застосування правил стажування і кодексу етики;
- винесення рішень щодо дисциплінарних порушень тощо.
- До **Апеляційної палати** оскаржуються рішення Виконавчої палати.



На фото: Інфографіка щодо кількості агентів з нерухомості. Сайт BIV/IFI

Бельгія: Доступ до професії ріелтора і притягнення до відповідальності

Для набуття статусу агента з нерухомості, кандидат повинен:

- зареєструватися як стажер;
- пройти 1500-годинне стажування або 200 днів у керівника навчання;
- успішно скласти практичний тест на здібності, організований IPI.

IPI перевіряє відповідність умовам для доступу до професії та виносить рішення про реєстрацію.

Дисциплінарні стягнення за порушення Кодексу етики агента з нерухомості (La déontologie de l'agent immobilier):

- попередження;
- призупинення діяльності;
- догана;
- виключення з реєстру.

Рішення про притягнення до відповідальності виносить Виконавча палата IPI.

! Незаконна діяльність як агента з нерухомості є злочином.

Служба перевірки IPI:

- виявляє осіб, які працюють агентами з нерухомості без дозволу;
- відкриває справи на основі скарг від агентів з нерухомості, третіх осіб або на основі висновків, розслідувань та перевірок детективів IPI тощо;
- збирає підтверджувальні документи та представляє свої висновки Національній раді IPI.

SERVICE DÉPISTAGE

LA LUTTE CONTRE LES FAUX AGENTS IMMOBILIERS, OBJECTIF MAJEUR DE L'IPI

À côté des 10.922 agents immobiliers agréés IPI qui sont soumis au code de déontologie professionnelle, ont un devoir de formation et s'exposent à des sanctions, il subsiste un petit groupe tenace de faux agents immobiliers. Ceux-ci se moquent des lois et des règles qui régissent l'accès à la profession d'agent immobilier et constituent un danger pour le consommateur. Le dépistage et la poursuite de ces faux agents immobiliers constituent un objectif majeur de l'IPI.

847
DOSSIERS
OUVERTS

412 FR
435 NL

En 2024, **847** dossiers ont été ouverts dans le cadre d'un exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Il s'agit d'une hausse de près de 15% par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique par le développement d'un outil digitalisé plus performant pour le service dépistage, ce qui simplifie les tâches administratives et permet aux détectives privés de l'IPI d'effectuer davantage de contrôles et inspections. Des dossiers peuvent être ouverts à la suite de plaintes de consommateurs, d'agents immobiliers ou sur initiative des détectives privés de l'Institut, lesquels ont procédé à **755** inspections (contre 555 en 2023).

A défaut de régulariser la situation, l'Institut n'hésite pas à entamer des poursuites judiciaires. Les faux agents immobiliers n'ayant pas accepté de se mettre en règle ont été condamnés à mettre un terme à leurs activités illégales (condamnations qui furent assorties d'amendes financières pouvant grimper jusqu'à 5.000 € par infraction et par jour).

En 2024, **12** jugements et arrêts ont été rendus, tous favorables à l'IPI.

На фото: Статистика Служби перевірки. Сайт BIV/IPI

У 2024 році IPI було відкрито 847 справ у межах боротьби з незаконним здійсненням професії агента з нерухомості (зростання майже на 15% порівняно з 2023 роком).

Збільшення IPI пояснює розробкою ефективнішого цифрового інструменту для Служби перевірки, що дозволяє детективам IPI проводити більше перевірок

Данія: Закон про посередництво у сфері нерухомого майна (Ejendomsrådgiverloven)



Управління з питань підприємництва Данії веде державний реєстр агентів з нерухомості, до якого вносить:

1) осіб, затверджених як агенти з нерухомості Управлінням з питань підприємництва.

Умовами затвердження є:

- проживання у Данії, в іншій країні ЄС, у країні ЄЕП або у Швейцарії;
- не перебування у процесі реструктуризації заборгованості, банкрутства;
- відповідність вимогам до теоретичних знань та практичних навичок;
- належне страхування (забезпечення) для виконання будь-якої грошової вимоги, яку споживач може висунути;

2) адвокатів, які відповідають умовам, визначеним ч. 2 § 14 Закону: якщо вони мають належне забезпечення для виконання будь-якої грошової вимоги, яку може висунути споживач.

Адвокати можуть використовувати звання «**посередник з нерухомості**» (ejendomsformidler).

Ці правила застосовуються до осіб, які на момент подання заяви відповідають професії, аналогічній адвокатській, в іншій країні ЄС, у країні ЄЕП або у Швейцарії;

3) осіб, які повідомили Управлінню з питань підприємництва про те, що вони тимчасово та епізодично надаватимуть послуги агентів з нерухомості у Данії. Ці особи повинні:

- мати професію, аналогічну агенту з нерухомості, в іншій країні ЄС, у країні ЄЕП або у Швейцарії;
- сертифікат про проходження курсу або навчання, підтвердження професійного досвіду;
- підтвердження того, що заявник не перебуває у стані призупинення платежів або не є банкрутом згідно з аналогічними правилами, що застосовуються у країні заснування;
- підтвердження, що заявник не має непогашеної заборгованості перед органом державної влади Данії у розмірі 50 000 датських крон або більше тощо.

Данія: Дисциплінарна рада агентів з нерухомості (Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

відповідно до § 51 Закону складається з:

- голови, який має бути суддею (+ може бути заступник голови-суддя)
- 2 агентів з нерухомості
- 2 представників споживачів
- 2 осіб з особливими знаннями в галузі нерухомості

Голова та члени ради призначаються Управлінням з питань підприємництва.

Дисциплінарна рада розглядає скарги на порушення агентом з нерухомості обов'язків, визначених Законом про посередництво у сфері нерухомого майна.

Скарги, що стосуються виключно розміру винагороди агента з нерухомості, та корпоративні справи не можуть бути подані на розгляд Дисциплінарної ради.

Дисциплінарна рада може:

- винести попередження або накласти штраф до 300 000 крон
- обмежити доступ до здійснення посередництва у сфері нерухомості або позбавити агента з нерухомості затвердження на строк від 6 місяців до 5 років або до подальшого повідомлення

Важливо: не слід плутати з приватною **Радою з розгляду скарг на послуги агентів з нерухомості** (Klagenævnet for Ejendomsformidling), яка розглядає скарги споживачів у межах альтернативного вирішення спорів. Її створили Данська асоціація агентів з нерухомості, Данська рада споживачів Think та Данська національна організація землевласників.



На фото: Сайт Дисциплінарної ради агентів з нерухомості



На фото: Сайт Ради з розгляду скарг на послуги агентів

Австрія: Торговельні правила, Закон про маклерів і постанова про Правила професійної етики агентів з нерухомості

Торговельні правила 1994 року: діяльність агентів з нерухомості є регульованим видом діяльності: необхідна реєстрація як підприємця та підтвердження компетентності.

Закон про маклерів: Агентом з нерухомості є той, хто на професійній основі здійснює посередництво у правочинах щодо нерухомого майна. Це визначення застосовується і до тих, хто періодично здійснює платну посередницьку діяльність.

Обов'язкове членство у WKO: Агенти з нерухомості після реєстрації підприємницької діяльності автоматично стають членами **Федеральної економічної палати (WKO)**. Дані заносяться до реєстру підприємців.

Структурним підрозділом **WKO** і уповноваженим представницьким органом є **Фахова асоціація довірчих управителів нерухомістю та майном (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, FIV)**, статус – «публічна корпорація».

У федеральних землях Австрії існують спеціалізовані групи у відповідних земельних торгово-промислових палатах, основним завданням яких є надання підтримки членам FIV.



На фото: Сайт WKO, розділ про FIV

Австрія: Правила професійної етики та здійснення діяльності для агентів з нерухомості, затверджені постановою Федерального міністра з економіки

- Ріелтори зобов'язані утримуватися від будь-якої **неетичної поведінки**;
- Ріелтори повинні дотримуватися **правил реклами** послуг та обов'язків щодо **конфіденційності**;
- Визначені **максимальні розміри** комісійних або інших винагород

Комісійна винагорода або інша винагорода за посередництво при купівлі, продажу або обміні нерухомого майна або частки нерухомого майна **не може перевищувати** максимальну суму у відсотках від вартості:

- при вартості до 36 336,42 євро — 4%**
- при вартості понад 36 336,42 євро — 3%**

Наслідки порушення Правил професійної етики, визначені у Торговельних правилах 1994 року (зокрема §87):

Право на здійснення професійної діяльності повинно бути відкликано, якщо власник цього права внаслідок серйозних порушень правових норм, яких слід дотримуватися, зокрема, для збереження репутації професії, більше не має надійності

Агенти з нерухомості поведуться неетично щодо клієнтів, якщо:

- не вказують безпосередньо розмір **комісійної винагороди**;
- вказують замовнику на можливість фінансування правочину за рахунок запозичених коштів, **не роз'яснивши загальне фінансове навантаження**;
- не вносять довірені кошти на окремий довірчий рахунок;
- приймають завдаток, відступне, аванс, комісійну винагороду до закінчення строку** відмови від договору або до укладення правочину;
- відвідують приватних осіб за місцем їх проживання** з метою отримання замовлень без запрошення тощо.

Агенти з нерухомості поведуться неетично щодо інших колег, якщо:

- співпрацюють з особами, які **незаконно займаються** діяльністю агентів з нерухомості;
- у випадках спільної обробки замовлень – звертаються до клієнта безпосередньо **без прямої згоди** уповноваженого агента з нерухомості;
- надають іншому агенту з нерухомості **неточну або недостатню** інформацію для оцінки угоди (наприклад, стан будинку);
- займаються **недобросовісним переманюванням** клієнтів.

Німеччина: Закон про регулювання господарської діяльності



Закон про регулювання господарської діяльності (GewO) відносить професію агентів з нерухомості до таких, що підлягають **державному регулюванню**.

§34c GewO: той, хто на професійній основі бажає здійснювати посередництво в укладенні договорів щодо земельних ділянок, комерційних чи житлових приміщень тощо, потребує **дозволу** компетентного органу (місцевий орган нагляду за торгівлею або місцева ТПП).

У видачі дозволу можуть відмовити, якщо заявник:

- не наділений необхідною **надійністю** – протягом останніх 5 років був засуджений за крадіжку, привласнення, вимагання, шахрайство, зловживання довірою, відмивання грошей, фальсифікацію документів, правопорушення, пов'язане з неплатоспроможністю тощо;
- заявник перебуває у невідповідному **фінансовому становищі** – відкрито процедуру банкрутства або він внесений до реєстру боржників;
- не може надати **підтвердження страхування** професійної відповідальності.

Агенти з нерухомості зобов'язані проходити **підвищення кваліфікації** в обсязі 20 годин протягом 3 років та зберігати докази про це.

Деталі регулювання викладені у **Постанові про обов'язки агентів з нерухомості, кредитних брокерів, забудовників, кураторів будівництва та управителів житловою нерухомістю** (Makler- und Bauträgerverordnung, **MaBV**), яка була видана Федеральним міністром економіки.

MaBV встановлює обов'язки щодо страхування, інформування замовника, підвищення кваліфікації, ведення бухгалтерського обліку та звітності, надання даних аудиторю під час перевірки тощо.

Агенти з нерухомості також повинні дотримуватися Закону про регулювання посередництва в оренді житла (**WoVermRG**).

Франція: Закон про умови здійснення діяльності, пов'язаної з певними операціями з нерухомістю та комерційним майном (Loi Hoguet)

Рієлторську діяльність можуть здійснювати лише особи, які мають професійну картку (**Carte Professionnelle**).

Торгово-промислова палата Франції веде реєстр власників професійної картки.

Професійна картка видається лише особам, які:

- мають професійну компетентність;
- зареєстровані як підприємці;
- оформили страхування професійної відповідальності;
- мають фінансову гарантію від 30000 євро у перші 2 роки, потім – 110 000 євро на рік;
- не підпадають під обмеження або заборони на практику, визначені законом.

За здійснення рієлторської діяльності без професійної картки – позбавлення волі на 6 місяців та штраф 7500 євро.

Кодекс професійної етики для осіб, які здійснюють діяльність з операцій та управління нерухомістю та комерційним майном, встановлено Декретом №2015-1090.

Відповідно до Кодексу професійної етики рієлтори повинні:

- володіти теоретичними та практичними знаннями, бути в курсі регуляторних змін;
- відмовлятися від завдань, для яких їм бракує необхідних навичок, або залучати будь-яку кваліфіковану зовнішню особу;
- забезпечувати виконання своїх зобов'язань щодо боротьби з відмиванням коштів та фінансуванням тероризму відповідно до статті L. 561-2 Валютного та фінансового кодексу;
- забезпечити, щоб вони не опинялися у конфлікті інтересів зі своїми довірителями;
- надавати своїм клієнтам інформацію для прийняття ними рішень тощо.



На фото: Зразок професійної картки рієлтора у Франції

Франція: Національна рада з питань операцій з нерухомістю (Le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières, CNTGI)

CNTGI – представницький орган для агентів з нерухомості.

Місія CNTGI: просування принципів моралі, чесності та компетентності, необхідних для належного виконання діяльності фахівців з нерухомості.

CNTGI складається з голови і 12 членів, які представляють професійні спілки у сфері нерухомості та асоціації захисту прав споживачів, що діють у житловій сфері.

Професіонали – 7 місць:

FNAIM (Національна федерація нерухомості) – 3 ;
UNIS (Союз профспілок нерухомості) – 2;
SNPI (Нацспілка професіоналів з нерухомості) – 2.

Асоціації споживачів – 5 місць.

Члени ради призначаються спільним указом Міністра юстиції та міністрів, відповідальних за житлово-комунальні справи.

CNTGI подає Міністру юстиції та міністрам, відповідальним за справи споживачів та житлово-комунального господарства, пропозиції щодо умов доступу до професії та її здійснення, зокрема щодо:

- вимог до професійної компетентності;
- правил підвищення кваліфікації;
- кодексу етики для власників професійної картки.

CNTGI включає комісію з моніторингу діяльності з питань операцій з нерухомістю та управління нею, яка розслідує випадки зловживань.

Реформа ELAN (Закон «Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique» 2018 року)

Закон ELAN скасував дисциплінарні статті у **Loi Hoguet**, ліквідувавши модель дисциплінарних комісій при CNTGI.

Відтоді: **CNTGI** зберіг консультативну функцію, а дисциплінарні повноваження здійснюються через систему видачі, призупинення або відкликання професійної картки, а також адміністративні суди — у порядку оскарження.

Контроль за дотриманням вимог **Loi Hoguet** (включно з Кодексом професійної етики за **Décret n° 2015-1090**) здійснюється в межах **адміністративного нагляду**.

Польща: Закон «Про управління нерухомістю»



Ліцензування ріелторської діяльності законодавством не передбачене.

Дерегуляція професії ріелтора відбулася у 2013–2014 роках у межах ширшої реформи доступу до професій, ініційованої урядом. До змін – ліцензування було обов'язкове.

Цифрового реєстру агентів із нерухомості немає. Однак дані про ріелторів вносять до **державних реєстрів господарської діяльності CEIDG/KRS** (наприклад, за PKD 68.31.Z «Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami» («Посередництво в операціях з нерухомістю»).

Ріелторська діяльність може здійснюватися:

- фізичною особою, яка не була засуджена за умисний злочин стосовно: діяльності державних органів; правосуддя; підробки документів; власності; економічних операцій та майнових інтересів у цивільно-правовому обороті; обігу грошей та цінних паперів, умисний податковий злочин тощо;
- юридичною особою, в якій партнери або члени органів управління не були засуджені за вищевказані злочини.

Обов'язковим є страхування цивільної відповідальності.

Ріелтор наділяється правом перевіряти:

- земельні та іпотечні реєстри;
- реєстр нерухомості;
- місцеві плани, рішення про умови забудови та благоустрою території, генеральні плани муніципалітетів;
- реєстри цін на нерухомість;
- реєстри осіб, які мають права власності на приміщення;
- реєстри населення щодо реєстрації за місцем проживання тощо.

Об'єднання самоврядних організацій Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) проводить навчання та **добровільну сертифікацію**.

Чехія: Закон про посередництво в операціях із нерухомістю



- Рієлтор повинен мати **бездоганну репутацію** (§5 Закону), що підтверджується випискою з реєстру судимостей.
- Для рієлторських компаній бездоганну репутацію повинні мати її бенефіціарний власник та члени статутних органів. Управління ліцензування торгівлі анулює ліцензію на торгівлю агента з нерухомості, який не гарантує, що його бенефіціарним власником є особа, яка відповідає умовам бездоганної репутації.
- Контроль здійснюють муніципальні органи ліцензування торгівлі (§ 20 Закону).

Рієлторська діяльність включає:

- надання рекламних послуг;
- оцінку стану нерухомого майна та підготовку пропозиції щодо його ціни;
- розробку маркетингової стратегії щодо нерухомого майна;
- організацію огляду нерухомого майна;
- отримання будівельно-технічної документації, пов'язаної з нерухомим майном;
- посередництво в наданні юридичних послуг;
- посередництво у зберіганні з метою забезпечення виконання договору щодо нерухомості.

Для рієлтора є обов'язковим страхування цивільної відповідальності на весь період його діяльності на випадок зобов'язання відшкодувати клієнту шкоду, завдану внаслідок здійснення рієлторської діяльності, із лімітом страхових виплат щонайменше 1 750 000 чеських крон на один страховий випадок та щонайменше 3 500 000 чеських крон у разі настання кількох страхових випадків протягом одного року.

Рієлтор несе відповідальність за:

- надання не передбачених законом послуг – штраф до 500 000 чеських крон (20 600 євро);
- відсутність обов'язкового страхування – штраф до 1 000 000 чеських крон (41 200 євро);
- неподання копії договору про страхування до міністерства – штраф до 100 000 чеських крон (4120 євро).

Нідерланди



Ріелтор має бути зареєстрований як підприємець. Дані вносять до реєстру «**Kamer van Koophandel (KvK)**». Спеціальний закон відсутній.

Висока частка членів професійних асоціацій. Ключові:

- Нідерландська асоціація маклерів з нерухомого майна та експертів з нерухомості (**NVM**)
- Асоціація маклерів та оцінювачів (**VBO**)
- Торгова асоціація фахівців з нерухомості (**Vastgoedpro**).

Обов'язковою умовою членства в NVM є приєднання до професійних секцій: «Сільськогосподарська та замиська нерухомість», «Комерційна нерухомість» чи «Житлова нерухомість».

Залежно від секцій, встановлюються вимоги для кандидатів у члени NVM, зокрема щодо перебування у Реєстрі фонду **VastgoedCert (приватна організація із сертифікації)**, складення практичного іспиту у незалежному екзаменаційному бюро SVMNIVO.

Недотримання Кодексу практики NVM може бути предметом дисциплінарного провадження.

Члени NVM, VBO та Vastgoedpro зобов'язані мати страхування професійної відповідальності, що покриває щонайменше 500 000 євро.

Болгарія



Ріелтори реєструються як підприємці. Дані вносять до реєстру «**Търговски регистър**». Спеціальний закон відсутній.

Отримання ліцензії не вимагається.

Ключова добровільна професійна організація: **Національна асоціація нерухомості (NSNI)**, об'єднує понад 2500 фахівців.

NSNI створила публічний реєстр, який з 2020 року є відкритим, зокрема, для всіх ріелторів, які добровільно бажають до нього долучитися.

NSNI проводить освітні курси. Ріелтори за бажанням можуть отримати державний сертифікат професійної кваліфікації після закінчення навчання та складання іспитів.

Страховання цивільної відповідальності не є обов'язковим для ріелторів.

Естонія



Ріелтор має бути зареєстрований як підприємець. Дані вносять до «**Äriregister**». Спеціальний закон відсутній. У загальних рисах ріелторська діяльність регулюється Законом «Про зобов'язально-правові відносини», який містить визначення договору брокерства.

Європейський стандарт EVS-EN 15733:2010 «Послуги агентів з нерухомості» має рекомендаційний характер.

Існує **Асоціація компаній із нерухомості (EKFL)** – некомерційна, добровільна асоціація юридичних і фізичних осіб.

EKFL має Кодекс належної практики для членів Асоціації та Суд честі, який керується Кодексом належної практики.

Суд розглядає та вирішує спори, в яких хоча б одна сторона є членом EKFL.

**Дякую
за увагу!**