

Аналітична записка **з питань порівняльного законодавства щодо ріелторських послуг** **у державах-членах Європейського Союзу***

***Анотація.** В аналітичній записці розкрито питання законодавчого регулювання ріелторських послуг у державах-членах Європейського Союзу. З'ясовано види ріелторських послуг, вимоги до особи, яка може бути ріелтором, питання винагороди ріелтора та відповідальності в цій сфері, інформацію про наявність національних асоціацій ріелторів тощо. Проведений аналіз ґрунтується на дослідженні відповідного законодавства Польщі, Болгарії, Чехії, Франції, Естонії, Австрії, Бельгії, Данії, Нідерландів, Німеччини, Швеції.*

***Ключові слова:** ріелтор, ріелторська діяльність, ріелторські послуги, агент із нерухомості, брокер, брокерська діяльність, маклер, нерухомість, нерухоме майно, посередник, посередницька діяльність.*

Вступ

В Україні відносини з питань посередницької діяльності у сфері нерухомості наразі законодавчо не врегульовані. Хоча для здійснення операцій із нерухомістю активно залучаються ріелтори – фахівці, які на платній основі надають послуги у сфері нерухомості. Такі послуги, наприклад, коли вони стосуються купівлі нерухомості, полягають, зокрема, у:

- пошуку підходящих об'єктів нерухомості;
- організації проведення огляду клієнтом таких об'єктів нерухомості;
- перевірці правовстановлюючих, технічних документів на об'єкт нерухомості;
- організації оформлення договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості тощо.

Відсутність законодавчого регулювання надання ріелторських послуг породжує чимало проблем:

- випадки шахрайства у сфері нерухомості;
- часто низька якість таких послуг;
- відсутність відповідальності ріелторів за якість наданих ними послуг;
- тінізація доходів, одержаних ріелторами, які не оподатковуються;
- відсутність визначеного кола послуг, які надаються ріелтором;
- відсутність вимог до особи, яка може бути ріелтором, тощо.

В Україні діє Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України – найбільше професійне ріелторське громадське об'єднання в Україні, засноване в 1995 році. Наразі Асоціація об'єднує майже 3000 ріелторів, більше 500 агентств¹.

За роки незалежності України було здійснено чимало спроб врегулювати ріелторську діяльність. Так, відповідно до пункту 4 Розділу XV «Перехідні положення» Конституції України Президент України протягом трьох років

¹ Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України. URL: <https://www.asnu.net/>

після набуття чинності Конституцією України мав право видавати схвалені Кабінетом Міністрів України і скріплені підписом Прем'єр-міністра України укази з економічних питань, не врегульованих законами, з одночасним поданням відповідного законопроекту до Верховної Ради України в порядку, встановленому статтею 93 цієї Конституції України. Такий указ Президента України мав вступати в дію, якщо протягом тридцяти календарних днів з дня подання законопроекту (за винятком днів міжсесійного періоду) Верховна Рада України не прийме закон або не відхилить поданий законопроект більшістю від її конституційного складу, і мав діяти до набрання чинності законом, прийнятим Верховною Радою України з цих питань. На реалізацію цього повноваження глава держави видав Указ «Про ріелторську діяльність» від 27 червня 1999 року № 733/99, який, однак, не набрав чинності у зв'язку із відхиленням парламентом поданого законопроекту «Про ріелторську діяльність».

Також слід згадати про такі законопроекти: «Про здійснення операцій з нерухомим майном» (реєстр. № 4130 від 25.10.1999); «Про ріелторську діяльність» (реєстр. № 3499 від 27.04.2007); «Про ріелторську діяльність» (реєстр. № 8781 від 07.07.2011); «Про ріелторську діяльність в Україні» (реєстр. № 3618 від 09.06.2020). І жоден із них не був прийнятий парламентом.

Розроблення законопроекту щодо брокерської діяльності у сфері нерухомості передбачено Планом заходів, спрямованих на запобігання виникненню та/або зменшення негативних наслідків ризиків, виявлених за результатами третьої національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, на період до 2026 року, затвердженим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2023 року № 1207-р².

Також Планом законопроектної роботи Верховної Ради України на 2026 рік, затвердженим Постановою Верховної Ради України від 10 лютого 2026 року № 4774-IX³, передбачено прийняття проекту Закону про брокерську діяльність у сфері нерухомості. Як зазначено в цьому Плані, врегулювання на законодавчому рівні брокерської діяльності у сфері нерухомості в Україні наблизить законодавство України до законодавства Європейського Союзу.

Таким чином, слухним вбачається дослідження досвіду законодавчого регулювання ріелторських послуг у державах-членах Європейського Союзу (Польщі, Болгарії, Чехії, Франції, Естонії, Австрії, Бельгії, Данії, Німеччині, Нідерландах, Швеції).

² План заходів, спрямованих на запобігання виникненню та/або зменшення негативних наслідків ризиків, виявлених за результатами третьої національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення, на період до 2026 року : Затверджено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2023 року № 1207-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-2023-%D1%80#n8>

³ План законопроектної роботи Верховної Ради України на 2026 рік : Затверджено Постановою Верховної Ради України від 10 лютого 2026 року № 4774-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4774-20#Text>

Основна частина

Польща. У Польщі 21 серпня 1997 року був прийнятий Закон «Про управління нерухомістю»⁴ (далі – Закон), який регулює, зокрема, питання професійної діяльності у сфері управління нерухомим майном (пункт 8 частини першої статті 1). Главою 2 розділу V «Професійна діяльність у сфері управління нерухомістю» Закону унормовано питання ріелторської діяльності (посередництва) у сфері нерухомості.

Відповідно до статті 179а Закону посередник у торгівлі нерухомістю (ріелтор) – це підприємець, який здійснює діяльність у сфері посередництва у торгівлі нерухомістю. Статтею 179b Закону визначено, що ріелторська діяльність полягає у наданні платних послуг зі сприяння особам укладенню договорів:

- 1) придбання або відчуження прав на нерухоме майно;
- 2) придбання або відчуження права спільної власності на приміщення;
- 3) оренди або лізингу нерухомого майна або його частин;
- 4) інших, ніж зазначені в пунктах 1–3, предметом яких є права на нерухоме майно або його частини.

Обсяг послуг, які надаються ріелтором, мають бути визначені в договорі, що укладається в електронній або письмовій формі. Недотримання вимог щодо форми такого договору тягне за собою визнання його недійсним (частина третя статті 180 Закону).

Відповідно до частини першої статті 180а Закону ріелторська діяльність може здійснюватися:

1) фізичною особою, яка не була засуджена за умисний злочин стосовно: діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування; правосуддя; підробки документів; власності; економічних операцій та майнових інтересів у цивільно-правовому обороті; обігу грошей та цінних паперів; а також злочин, передбачений статтею 165а Кримінального кодексу⁵, вчинений з метою отримання майнової або особистої вигоди, або умисний податковий злочин;

2) юридичною особою або організаційною одиницею, що не має правосуб'єктності, в якій партнери, яким доручено управління справами компанії, або особи, уповноважені представляти компанію, або члени органів управління не були засуджені за злочини, про які йдеться в пункті 1 частини першої цієї статті Закону, або за умисний податковий злочин.

Згідно зі статтею 181 Закону обов'язковим є страхування цивільної відповідальності ріелтора за шкоду, заподіяну у зв'язку з ріелторською діяльністю. Якщо ріелтор здійснює ріелторську діяльність через інших осіб, які діють під його наглядом, страхування цивільної відповідальності ріелтора за шкоду, заподіяну діями цих осіб, також є обов'язковим. Копія такого страхового документа, чинного на день укладення договору про надання

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf>

⁵ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19970880553/U/D19970553Lj.pdf>

ріелторських послуг, є додатком до цього договору. При цьому ріелтор зобов'язаний повідомляти особу, якій він надає ріелторські послуги, про будь-які зміни в страховому документі чи укладення нового страхового документа, надавши копію цього документа. Невиконання ріелтором такого обов'язку надає право особі, якій він надає ріелторські послуги, на розірвання договору про надання ріелторських послуг.

Відповідно до статті 181а Закону ріелтор для здійснення ріелторської діяльності, передбаченої статтею 179b Закону, наділяється правом перевіряти:

- 1) земельні та іпотечні реєстри;
- 2) кадастр нерухомості;
- 3) реєстр комунальних мереж;
- 4) таблиці оцінки та карти оцінки, створені відповідно до статті 169 Закону;
- 5) місцеві плани, рішення про умови забудови та благоустрою території, генеральні плани муніципалітетів;
- 6) реєстри цін на нерухомість;
- 7) реєстри осіб, які мають права, визначені в пункті 2 статті 179b Закону, та права власності на приміщення;
- 8) реєстри населення щодо обов'язку реєстрації за місцем проживання;
- 9) сертифікати енергетичної ефективності (та отримувати з них необхідні витяги, довідки й сертифікати).

Наразі в Польщі Закон не встановлює вимог щодо ліцензування ріелторської діяльності⁶.

У Польщі утворена Польська федерація ринку нерухомості (PFRN), яка є добровільним об'єднанням самоврядних організацій, що мають правосуб'єктність. Діє PFRN на підставі Статуту⁷. Вона була створена в січні 1995 року шістьма регіональними асоціаціями посередників у торгівлі нерухомістю (ріелторів) і до лютого 1997 року діяла під назвою Польська федерація посередників у торгівлі нерухомістю. Наразі PFRN представляє інтереси 16 регіональних асоціацій посередників і менеджерів у торгівлі нерухомістю⁸, що об'єднують майже 2000 осіб⁹. PFRN повністю визнає широку незалежність асоціацій, одночасно пропонуючи можливості для спільних дій, а також висловлення думок з питань, що виходять за межі одного регіону. PFRN прагне відігравати значну роль в економічному розвитку країни шляхом чіткого формулювання принципів діяльності професії, а також участі в законодавчому процесі, що сприяє розвитку польського ринку нерухомості та зміцненню права власності.

Болгарія. Ріелторська діяльність у Болгарії наразі законодавчо не врегульована. Також відсутнє й обов'язкове саморегулювання цієї діяльності¹⁰.

⁶ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

⁷ Statut Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. URL: <https://pfrn.pl/files/STATUT.pdf>

⁸ Lista stowarzyszeń. URL: <https://rejestr.pfrn.pl/stowarzyszenia>

⁹ Polska Federacja Rynku Nieruchomości. URL: <https://pfrn.pl/>

¹⁰ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

Слід відзначити, що в Болгарії функціонує Національна асоціація нерухомості (NSNI) – це галузева організація агентств нерухомості, із визнаним міжнародним авторитетом та публічно закріпленою діяльністю, заснована у 1992 році, вона об'єднує понад 2500 фахівців у більш ніж 30 локаціях. Головною місією Асоціації є професійний та регульований бізнес у сфері нерухомості з гарантіями чесності перед партнерами, споживачами і державою. NSNI ініціює публічні кампанії, за допомогою яких створює ефективні інструменти для зменшення недобросовісної практики й недобросовісної конкуренції. Вона тісно співпрацює з державними та громадськими установами, включаючи Комісію із захисту прав споживачів, Комісію із захисту конкуренції, Комісію із захисту персональних даних, Державне агентство національної безпеки, Національне агентство доходів, Агентство з реєстру, Агентство з геодезії, картографії та кадастру, Нотаріальну палату, Палату будівельників Болгарії, Палату незалежних оцінювачів Болгарії та багато інших¹¹.

Ріелторські компанії, які приєднуються до Національної асоціації нерухомості, дотримуються встановлених правил та Кодексу етики Асоціації (перший такий Кодекс був затверджений 31 травня 1995 року). Близько 10 % усіх ріелторів у Болгарії є членами цих компаній.

Для зайняття ріелторською діяльністю не вимагається отримання ліцензії або реєстрація в Професійній палаті чи будь-якій іншій організації. Разом із тим, не дивлячись на відсутність обов'язкової реєстрації, Національна асоціація нерухомості створила публічний реєстр, який з 2020 року є відкритим, зокрема, для всіх ріелторів, які добровільно бажають до нього долучитися. Також у Болгарії немає якихось освітніх вимог для зайняття ріелторською діяльністю. Однак, різні освітні курси проводяться Національною асоціацією нерухомості та іншими освітніми центрами, деякі з яких можуть бути зареєстровані Міністерством освіти за певними критеріями. Крім того, ріелтори за бажанням можуть отримати державний сертифікат професійної кваліфікації, який видається після закінчення навчання та складання випускних іспитів як з теорії, так і з практики. Не є обов'язковим для ріелторів і страхування цивільної відповідальності¹².

Слід відзначити, що на розгляд парламенту Болгарії було внесено проект Закону про посередників в операціях із нерухомістю (від 02.04.2025)¹³, яким пропонується врегулювати:

- 1) правовий статус, права та обов'язки ріелторів при укладанні угод із нерухомим майном;
- 2) умови, порядок та вимоги щодо здійснення ріелтором («Брокер з нерухомого майна») професійної діяльності;
- 3) вимоги до осіб, які хочуть займатися ріелторською діяльністю;

¹¹ Национално сдружение недвижими имоти. URL: <https://nsni.bg/>

¹² The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

¹³ Законопроект за посредниците при сделки с недвижими имоти. URL: <https://www.parliament.bg/bg/bills/ID/166210>

4) умови та порядок створення, ведення, зберігання та доступу до Національного реєстру посередників у операціях із нерухомим майном, а також внесення записів до реєстру та їх вилучення;

5) відносини між ріелторами;

6) відповідальність ріелторів.

Чехія. У Чехії питання ріелторської діяльності регулюються Законом «Про посередництво в операціях із нерухомістю» від 19 грудня 2019 року № 39/2020 Sb.¹⁴ (далі – Закон). Відповідно до § 2 Закону ріелторська діяльність – це діяльність, метою якої є посередництво в укладенні договору щодо нерухомості, що здійснюється ріелтором, який діє як підприємець.

Ріелторська діяльність полягає у пошуку особи, яка зацікавлена в укладенні договору щодо нерухомості з клієнтом. При цьому ріелторська 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 (§ 3 Закону).

Відповідно до § 5 Закону ріелтор повинен мати бездоганну репутацію. При цьому робиться застереження, що для цілей цього Закону особа, яка була засуджена за злочин, вчинений умисно, або за злочин, вчинений із недбалості, у зв'язку з наданням послуг агентства нерухомості, не вважається такою, що має бездоганну репутацію.

Якщо ріелтором є юридична особа, то бездоганну репутацію повинні мати її бенефіціарний власник та фізична особа, яка є членом її статутного органу, представником юридичної особи в цьому органі або яка обіймає посаду, подібну до посади члена статутного органу. Така юридична особа має невідкладно звільнити фізичну особу, яка не відповідає вимозі бездоганної репутації, з посади члена статутного органу або з посади, подібної до посади члена статутного органу.

Слід відзначити, що контроль за дотриманням обов'язків, установлених у § 5 Закону, здійснюють муніципальні органи, що опікуються питаннями підприємницької діяльності (§ 20 Закону).

Згідно з § 7 Закону для ріелтора є обов'язковим страхування цивільної відповідальності на весь період його діяльності на випадок зобов'язання відшкодувати клієнту шкоду, завдану внаслідок здійснення ріелторської діяльності, із лімітом страхових виплат щонайменше 1 750 000 чеських крон на

¹⁴ Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování) ze dne 19. prosince 2019 č. 39/2020 Sb. URL: <https://www.e-sbirka.cz/sb/2020/39?odkazId=40564163&zalozka=text>

один страховий випадок та щонайменше 3 500 000 чеських крон у разі настання кількох страхових випадків протягом одного року. Ріелтор зобов'язаний на вимогу клієнта надати страховий поліс, що підтверджує укладення страхового договору (§ 8 Закону).

Ріелтор надає ріелторські послуги на підставі укладеного письмового договору. Лише клієнт як сторона такого договору може висунути заперечення щодо недійсності договору через відсутність письмової форми (§ 9 Закону).

Договір про надання ріелторських послуг повинен містити (§ 10 Закону):

а) визначення предмета передачі або предмета користування чи володіння;

б) розмір ціни купівлі, орендної плати чи іншої винагороди, або спосіб їх визначення, якщо в договорі щодо нерухомості зазначається винагорода;

с) розмір комісії або спосіб її визначення.

Якщо під час укладання договору про надання ріелторських послуг будь-яка зазначена вище у пунктах а) або б) інформація невідома, вона має бути узгоджена принаймні в загальних рисах. Якщо ж договір про надання ріелторських послуг не містить інформації, зазначеної в пунктах а), б), с), він є недійсним. Лише зацікавлена сторона може висунути заперечення щодо недійсності договору.

Закон також визначає виключне (або ексклюзивне) посередництво в операціях з нерухомістю, під яким розуміється договір між ріелтором та клієнтом, укладений стосовно конкретного нерухомого майна. Це передбачає обмеження права клієнта укласти договір про надання ріелторських послуг щодо того самого нерухомого майна з іншим ріелтором, а також права клієнта на укладення договору щодо цього нерухомого майна без співпраці з ріелтором (§ 17). Тобто такий договір слід розглядати як додаткову угоду до основного договору про надання ріелторських послуг.

§ 19 Закону регулює питання винагороди ріелтора – комісії. Так, якщо інше не передбачено, комісія підлягає сплаті не раніше дня укладення договору щодо нерухомості. Разом із тим, комісію можна сплатити до дати укладення договору щодо нерухомості, якщо про це є домовленість у договорі про надання ріелторських послуг, але не раніше того, як клієнт отримає від ріелтора інформацію про можливість укладення договору щодо нерухомості. Якщо з клієнтом узгоджено авансову оплату комісії, вона не може перевищувати двох третин узгодженої комісії.

Ріелтор несе відповідальність за такі правопорушення (§ 21):

а) невиконання будь-якого із зобов'язань, передбачених § 4 (штраф у розмірі до 500 000 чеських крон);

б) відсутність обов'язкового страхування цивільної відповідальності згідно з частинами першою та другою § 7 (штраф у розмірі до 1 000 000 чеських крон);

с) невиконання будь-якого із зобов'язань, передбачених частиною четвертою § 7 (штраф у розмірі до 100 000 чеських крон).

Принагідно відзначимо, що в Чехії з 1991 року діє Асоціація агентств нерухомості Чеської Республіки. Це професійна асоціація ріелторів, керуючих нерухомістю, аукціоністів та інших фахівців, що працюють на ринку нерухомості в Чехії. Асоціація була заснована кількома агентствами нерухомості з різних куточків Чехії, і сьогодні її членами є понад 300 агентств нерухомості з усієї держави. Метою діяльності Асоціації є:

- об'єднання підприємців однієї професії для просування та захисту інтересів агентств нерухомості (особливо в законодавчому контексті);
- забезпечення постійної освіти ріелторів у галузях, пов'язаних із нерухомістю;
- покращення умов для здійснення операцій із нерухомістю;
- надання інформації широкому загалу, особливо щодо базових вимог до операцій із нерухомістю, у різних формах (виступи представників Асоціації у медіа, інформаційні статті у медіа та на власних вебсайтах тощо)¹⁵.

Франція. У Франції діє Закон «Про умови здійснення діяльності, пов'язаної з певними операціями з нерухомістю та комерційним майном» від 2 січня 1970 року № 70-9¹⁶ (далі – Закон). Відповідно до статті 1 положення Закону регулюють діяльність фізичних або юридичних осіб, які регулярно здійснюють або сприяють, навіть випадково, вчиненню угод, що стосуються майна інших осіб, та пов'язані, зокрема, з:

- купівлею, продажем, пошуком, обміном, орендою або суборендою нерухомості (мебльованої чи немебльованої, побудованої чи незбудованої);
- купівлею, продажем, або орендою підприємств.

Згідно зі статтею 3 Закону ріелторську діяльність можуть здійснювати лише фізичні або юридичні особи, які мають професійну картку, видану на певний строк та відповідно до процедур, установлених декретом Державної ради, президентом територіальної торгово-промислової палати або, в районах, де немає територіальної торгово-промислової палати, президентом регіональної торгово-промислової палати, із зазначенням виду ріелторських послуг, які вони можуть надавати. Торгово-промислова палата Франції (Chambre de Commerce et de l'Industrie) створює та веде реєстр власників професійної картки.

Професійна картка видається лише особам, які відповідають таким вимогам:

- 1) мають професійну компетентність;
- 2) надали підтвердження фінансової гарантії (письмове зобов'язання, надане спеціально уповноваженою страховою компанією, кредитною установою, фінансовою компанією або установою, згаданою у статті L. 518-1 Валютного та фінансового кодексу);
- 3) оформили страхування цивільної відповідальності (ріелтори зобов'язані мати страхування цивільної відповідальності з мінімальним покриттям 75000 євро на рік. Оскільки ця сума невелика, страхові компанії

¹⁵ Asociace realitních kanceláří České republiky. URL: <https://www.arkcr.cz/ark/o-ark-cr/>

¹⁶ Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228>

пропонують набагато ширше покриття у своїх договорах (наприклад, SNPI ASSURANCES пропонує мінімальну гарантію у розмірі 550 000 євро)¹⁷;

4) не підпадають під обмеження або заборони на практику, визначені у Розділах II та II bis.

Професійна картка видається юридичним особам лише якщо вони відповідають умовам, передбаченим вище в пунктах 2 та 3, а їх законні та статутні представники відповідають умовам, викладеним у пунктах 1 та 4.

Наявність професійної компетенції є свідченням того, що ріелтори добре обізнані в юридичних, економічних і практичних аспектах професії ріелтора¹⁸.

Ріелтори мають постійно підвищувати свій професійний рівень. Їхнє професійне посвідчення не може бути поновлене, якщо вони не нададуть докази виконання цієї вимоги (стаття 3-1 Закону). Підвищення професійного рівня передбачає проходження ріелторами 42-годинного навчання кожні три роки. Це професійне навчання контролюється Торгово-промисловою палатою. Окрім того, з 1 вересня 2015 року ріелтори зобов'язані дотримуватися національного кодексу етики, підготовленого Національною радою з питань операцій з нерухомістю та управління (CNTGI) та урядом¹⁹.

Договори про надання ріелторських послуг повинні бути укладені в письмовій формі (стаття 6 Закону).

Статтею 9 Закону встановлено заборону на зайняття ріелторською діяльністю особою, яка протягом останніх десяти років була засуджена, зокрема, за:

1) злочин;

2) до покарання у вигляді позбавлення волі на строк не менше трьох місяців без відстрочки за визначені правопорушення.

За здійснення ріелторської діяльності без професійної картки передбачено покарання у вигляді позбавлення волі на шість місяців та штрафу в розмірі 7500 євро (стаття 14 Закону).

Слід наголосити, що у Франції функціонує створена в 1946 році Національна федерація нерухомості (FNAIM), що об'єднує відомчі або міжвідомчі торгові асоціації. Наразі FNAIM є провідною асоціацією фахівців із нерухомості у Франції та Європі. Маючи значний досвід у професійних, юридичних та економічних питаннях, FNAIM є пріоритетним партнером державних органів. Місія FNAIM полягає в захисті інтересів фахівців із нерухомості (ріелторів) та їхніх клієнтів. Із цією метою FNAIM пропонує своїм членам послуги для розвитку їхніх навичок і професіоналізму. Місцевими відділеннями Федерації є: 18 регіональних палат FNAIM, 55 відомчих палат і 2 торговельні палати²⁰.

¹⁷ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

¹⁸ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

¹⁹ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

²⁰ Le premier syndicat des professionnels de l'immobilier. URL: <https://www.fnaim.fr/>

Естонія. В Естонії відсутній спеціальний закон, що регулює ріелторську діяльність. Наразі такі відносини в загальних рисах регулюються Законом «Про зобов'язально-правові відносини» від 26 вересня 2001 року²¹ (далі – Закон). Закон містить визначення договору брокерства, згідно з яким одна сторона (брокер) зобов'язується здійснювати посередництво для іншої сторони (довірителя) в укладенні договору з третьою особою або вказати на можливість укладення договору з третьою особою, а довіритель зобов'язується сплатити брокеру за це винагороду (брокерська винагорода) (§ 658). Надаючи ріелторські послуги, брокер не може пропонувати довірителю укласти договір з особою, про яку йому відомі або мають бути відомі обставини, що дають достатні підстави сумніватися в тому, що ця особа належним чином виконає зобов'язання, що виникають із договору (§ 660). Також брокер повинен зберігати документи, пов'язані з його ріелторською діяльністю, протягом усього часу, поки ці документи мають значення для захисту інтересів довірителя, але не менше трьох років (§ 662).

За надання ріелторських послуг брокер має право на брокерську винагороду. Таке право виникає у нього з дати укладення договору про надання ріелторських послуг (§ 664). Якщо розмір брокерської винагороди не було узгоджено в договорі, він вважається встановленим на рівні згідно з місцевим звичаєм брокерської винагороди за посередництво, або, за відсутності такого звичаю, винагорода має бути розумною (§ 665). Окрім брокерської винагороди, брокер може вимагати компенсації витрат, понесених під час виконання брокерського договору, лише якщо це було окремо узгоджено. Якщо договір, наприклад купівлі-продажу нерухомості, передбачений брокерським договором, не було укладено, то брокер все ж може вимагати компенсації витрат, понесених під час виконання брокерського договору, якщо це було окремо узгоджено (§ 667). Важливим є той факт, що якщо брокер, всупереч договору про брокерство, діяв також на користь іншої сторони договору, укладеного за його посередництва, він не може вимагати від довірителя ані сплати брокерської винагороди, ані компенсації витрат (§ 668).

Законом передбачено, що брокер не несе відповідальності за виконання договору, укладеного за його посередництва (§ 669).

Також слід відзначити, що ріелторська діяльність в Естонії регулюється європейським стандартом EVS-EN 15733:2010 «Послуги агентів з нерухомості»²² (далі – Стандарт), який, однак, має рекомендаційний характер. Цей документ підготовлений Технічним комітетом CEN/TC 373 «Комітет з питань проектів – послуги агентів з нерухомості», секретаріат якого перебуває в розпорядженні ASI.

Стандартом визначено, що агент із нерухомості (ріелтор) – це юридична особа або фізична особа – підприємець, яка діє як агент в операціях щодо нерухомості від імені клієнта або як посередник. Ріелтори повинні оформити

²¹ Võlaõigusseadus: Vastu võetud 26.09.2001. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235>

²² Європейський стандарт EN 15733. URL: <https://www.asnu.net/pages/558/>

страхування цивільної відповідальності. Ріелтори повинні мати істотні знання, зокрема з таких питань:

- ринок нерухомості (економічна та політична ситуація, грошові, кредитні та банківські системи, попит та пропозиція тощо);
- маркетинг нерухомості;
- оцінка ринкової вартості нерухомості;
- перевірка та вимірювання площ;
- операції щодо нерухомості;
- екологічні та енергетичні аспекти нерухомості;
- інтерпретація (архітектурних) креслень та розуміння будівельної специфікації;
- кадастрові карти, включаючи топографічну інформацію;
- кодекси містобудування та планування сільської місцевості.

Ріелторські послуги відповідно до Стандарту можуть включати такі дії:

- а) консультування (наприклад, інформація клієнтам про ринкову ціну на нерухомість);
- б) маркетинг і реклама нерухомості;
- в) послуги щодо купівлі-продажу;
- г) послуги, що стосуються оренди, здачі в оренду;
- д) набуття, придбання та реєстрація прав на нерухоме майно;
- е) огляд житлових та інших типів будівель;
- є) підготовку договорів;
- ж) організацію перевірок і перегляду об'єктів нерухомості;
- з) налагодження контактів та забезпечення можливості спілкування продавця і покупця.

Таким чином, слід констатувати, що в Естонії ріелторська діяльність врегульована недостатньо, адже багато питань не охоплені законодавчим регулюванням. Це стосується, зокрема, відсутності унормованих вимог до особи, яка може бути ріелтором, умов ліцензування ріелторської діяльності.

В Естонії існує Асоціація компаній із нерухомості (EKFL)²³ (далі – Асоціація) – це некомерційна, добровільна асоціація юридичних і фізичних осіб, зареєстрованих в Естонській Республіці, яка працює на демократичних принципах та займається брокерською діяльністю у сфері нерухомості, девелопментом, адмініструванням, оцінкою та консультуванням, а також суміжними сферами діяльності з нерухомістю. Асоціація була заснована 10 березня 1994 року. Для забезпечення безпечної й належної діяльності членів Асоціації загальні збори затвердили Кодекс належної практики для членів Асоціації та створили Суд честі, який керується Кодексом належної практики та міжнародно визнаною практикою. Цей Суд розглядає та вирішує спори, в яких хоча б одна сторона є членом Асоціації.

Метою діяльності Асоціації є участь у розвитку та функціонуванні безпечного ринку нерухомості в Естонії. Членство в Асоціації стало

²³ Eesti Kinnisvarafirmade Liit. URL: <https://www.ekfl.ee/>

додатковою перевагою для компаній із нерухомості, що підвищує довіру до них. Для досягнення цілей своєї діяльності Асоціація, зокрема:

- бере участь у розробці нових проектів законів та інших правових актів, а також у вдосконаленні чинних;

- представляє інтереси членів Асоціації в органах державної влади та місцевого самоврядування.

Австрія. Основними нормативними актами, що регулюють діяльність ріелторів (Immobilienmakler) в Австрії, є федеральний Закон про маклерів (Maklergesetz)²⁴ та постанова Федерального міністра з економічних питань про Правила професійної етики та здійснення діяльності для агентів із нерухомості²⁵ (далі – Правила).

Так, відповідно до § 16 Закону про маклерів агентом із нерухомості (ріелтором) є той, хто як маклер на професійній основі здійснює посередництво у правочинах щодо нерухомого майна. Це визначення застосовується і до тих, хто періодично здійснює платну посередницьку діяльність.

Агенти з нерухомості після реєстрації їх як підприємців автоматично стають членами Федеральної економічної палати (далі – WKO) відповідно до Закону про торговельні палати 1998 року²⁶, стаття 2 якого передбачає обов'язкове членство підприємців у WKO. Дані про агентів із нерухомості 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)²⁷, статус якої визначений як «публічна корпорація». У федеральних землях Австрії існують спеціалізовані групи у відповідних земельних торгово-промислових палатах, основним завданням яких є надання підтримки членам FIV.

Торговельні правила 1994 року²⁸ встановлюють, що діяльність агентів із нерухомості є регульованим видом діяльності (пункт 35 § 94). Для її здійснення необхідна реєстрація підприємницької діяльності шляхом подання заяви до адміністративного органу за місцем розташування та підтвердження компетентності.

Майбутні агенти з нерухомості повинні скласти іспит, за організацію якого відповідає FIV²⁹, і підтвердити два роки практичного досвіду роботи перед отриманням права здійснювати ріелторську діяльність. Від цього

²⁴ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Maklergesetz, Fassung vom 18.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003415>

²⁵ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, Fassung vom 17.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007765>

²⁶ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wirtschaftskammergesetz 1998, Fassung vom 18.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007962>

²⁷ Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. URL: <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/fachverband>

²⁸ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Gewerbeordnung 1994, Fassung vom 18.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/geltendefassung.wxe?abfrage=bundesnormen&gesetzesnummer=10007517>

²⁹ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

звільняються особи, які мають принаймні ступінь бакалавра (EQF 6) за спеціальністю, пов'язаною з нерухомістю, проте вони зобов'язані підтвердити принаймні один рік роботи в агента з нерухомості або управителя майном. Порядок проведення іспиту визначений у Положенні про іспит на професійну придатність агентів із нерухомості, прийнятому WKÖ³⁰.

Перелік документів, що вимагаються для надання доступу до професії агента з нерухомості, визначений постановою Федерального міністра економіки та праці щодо вимог до доступу до регульованої діяльності довірених осіб із нерухомості (агентів із нерухомості, керуючих нерухомістю, забудовників)³¹.

Питання етики та винагороди агентів із нерухомості врегульовані в підзаконному акті – вищезгаданих Правилах професійної етики та здійснення діяльності для агентів із нерухомості, які застосовуються, зокрема, до посередництва в купівлі, продажу та обміні забудованих і незабудованих земельних ділянок, квартир, комерційних приміщень тощо.

§§ 2–5 Правил визначають, що агенти з нерухомості повинні виконувати свої обов'язки сумлінно і з ретельністю розсудливого агента з нерухомості, та зобов'язані утримуватися від будь-якої непрофесійної поведінки. Поведінка вважається непрофесійною, якщо вона може зашкодити репутації професії або завдати шкоди спільним інтересам професії.

Агенти з нерухомості поведуться неетично у своїх ділових стосунках із клієнтами, зокрема, якщо вони:

- пропонують або здійснюють посередництво без згоди осіб, які мають право розпоряджатися об'єктом;
- пропонують або здійснюють посередництво, не вказавши прямо на свій статус агента з нерухомості, на обов'язок замовника сплатити комісійну винагороду в разі успішного посередництва та на розмір цієї винагороди;
- укладають договір, не надавши замовнику негайно письмового підтвердження його основного змісту;
- вказують приватній особі, з якою укладено або планується укласти договір, на можливість часткового або повного фінансування правочину за рахунок запозичених коштів, не роз'яснивши замовнику загальне фінансове навантаження, зокрема, суми можливих авансових платежів, розміру платежів із погашення, а також, за необхідності, умови отримання коштів державної підтримки житлового будівництва;
- не вносять довірені кошти на окремий довірчий рахунок;
- протиправно утримують грошові кошти або документи;
- приймають завдаток, відступні, аванс, комісійну винагороду або її частину до закінчення строку відмови від договору згідно з § 30а Закону про захист прав споживачів або до укладення правочину;

³⁰ Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler (Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung). URL: <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/pruefungsordnung-makler.pdf>

³¹ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Immobilientreuhänder-Verordnung - Zugangsvoraussetzungen, Fassung vom 18.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20002461>

- надають посередництво в іпотечному кредитуванні, не роз'яснивши замовнику в письмовій формі суми, зазначені в § 33 Закону про банківську діяльність (BWG);

- відвідують приватних осіб за місцем їх проживання з метою отримання замовлень на посередництво в іпотечному кредитуванні без прямого запрошення.

Агенти з нерухомості поведуться неетично щодо інших фахівців у процесі своєї діяльності, зокрема, якщо вони:

- не вказують свою професійну належність;

- регулярно співпрацюють з особами, про яких вони з належною обачністю повинні знати, що ті незаконно займаються діяльністю агентів із нерухомості, керуючих нерухомістю або забудовників;

- у випадках спільної обробки замовлень звертаються до клієнта безпосередньо без прямої згоди уповноваженого агента з нерухомості; або надають іншому агенту з нерухомості неточну або недостатню інформацію щодо обставин, що є суттєвими для оцінки угоди (наприклад, про стан будинку або квартири тощо);

- укладають договір посередництва, навіть якщо вони знають або повинні знати, що ексклюзивний договір посередництва з іншим уповноваженим агентом з нерухомості все ще дійсний;

- пропонують безкоштовне посередництво або здійснюють таке посередництво на умовах (зокрема, комісійних чи іншої винагороди), що суперечать принципам належного ведення бізнесу;

- займаються недобросовісним переманюванням клієнтів.

§ 6 Правил визначає порядок надання рекламних послуг, зокрема, у рекламних оголошеннях має бути чітко зазначено, що вони надаються агентом із нерухомості. Якщо агент вказує ціну купівлі в оголошенні, то при зазначенні авансового платежу необхідно також вказати суму регулярних платежів та загальну суму. В оголошеннях про оренду квартир агент має вказувати щомісячне навантаження у формі загальної суми, а також, якщо орендна плата не є фіксованою, дані про основну орендну плату, авансові платежі за експлуатаційні витрати та опалення, а також податок на додану вартість.

Агенти з нерухомості зобов'язані зберігати конфіденційність щодо всіх фактів, які стали їм відомі в процесі їхньої професійної діяльності. Водночас агент звільняється від зобов'язання щодо конфіденційності в обсязі, необхідному для стягнення комісійних.

Розділ 4 Правил встановлює максимальні розміри комісійних або інших винагород. Відповідно до § 15 Розділу 4 комісійна винагорода або інша винагорода за посередництво при купівлі, продажу або обміні нерухомого майна або частки нерухомого майна не може перевищувати максимальну суму, яка встановлюється у відсотках від вартості:

- при вартості до 36 336,42 євро – 4 відсотки;
- при вартості понад 36 336,42 євро – 3 відсотки.

Відповідно до § 19 Правил комісійні або інша винагорода, узгоджена з орендарем за посередництво в укладенні основного договору або договору суборенди комерційних приміщень будь-якого типу (магазини, торгові зали, склади, гаражі, майстерні, офіси, юридичні фірми, складські та паркувальні місця тощо), не можуть перевищувати трикратного розміру місячної валової орендної плати. Валова орендна плата складається з основної орендної плати або плати за суборенду, частки експлуатаційних витрат і поточних публічних зборів, що припадають на об'єкт, частки за будь-які особливі витрати та плати за спільно орендовані предмети побуту чи інші послуги орендодавця. Тимчасове зниження або звільнення від орендної плати не враховується. При розрахунку плати за оренду квартир, де орендна плата регулюється законодавством, витрати на опалення не включаються до валової орендної плати.

Деталі здійснення підприємницької діяльності визначені в Законі про маклерів. Посередництво в договорах оренди житла регулює § 17а Закону про маклерів, відповідно до якого, якщо орендодавець або уповноважена ним особа від свого імені як перший замовник доручили агенту з нерухомості посередництво, агент може погодити комісійну винагороду лише з орендодавцем або уповноваженою ним особою. З особою, яка шукає житло, агент із нерухомості може погодити винагороду лише тоді, коли вона доручила йому посередництво в договорі оренди житла як перший замовник.

Агент із нерухомості повинен фіксувати кожен договір про посередництво в оренді житла письмово або на іншому носії інформації із зазначенням дати. § 17а Закону про маклерів передбачає, що адміністративним правопорушенням агента з нерухомості або його представника є погодження, вимога чи прийняття винагороди або іншої послуги всупереч вищезначеним нормам, а також відсутність письмової фіксації договору (або на іншому носії інформації). Залежно від складу адміністративного правопорушення, для агентів із нерухомості передбачені штрафи від 1 500 до 3 600 євро.

Окрім того, §§ 6–8 Закону про маклерів регулюють питання виплати комісійної винагороди маклерам (агентам із нерухомості). Замовник зобов'язаний виплатити комісійну винагороду у випадку, якщо правочин укладається з третьою особою завдяки результативній діяльності маклера. Право на винагороду виникає з моменту набуття юридичної сили посередницьким правочином. Маклер не має права на аванс. Право на винагороду втрачається, якщо встановлено, що договір між третьою особою та замовником не виконується з причин, за які замовник не несе відповідальності.

Якщо про розмір винагороди немає окремої домовленості, маклеру належить винагорода, звичайна для цієї місцевості за надані посередницькі послуги. Якщо винагороду встановити неможливо, йому належить розумна винагорода. Маклер не може вимагати відшкодування загальних витрат і видатків, що виникли внаслідок ведення бізнесу. Витрати маклера на підставі додаткових доручень підлягають відшкодуванню лише тоді, якщо обов'язок

відшкодування було чітко обумовлено. Це стосується і випадків, коли запланований правочин не відбувся.

Захист прав споживачів при укладенні договорів, зокрема, щодо ріелторських послуг, регулює Закон про захист споживачів (Konsumentenschutzgesetz, KSchG)³². § 30b цього Закону передбачає, що агент із нерухомості до укладення договору зобов'язаний надати замовнику, який є споживачем, всю інформацію про свою діяльність як агента з нерухомості. Із цієї інформації має бути зрозуміло, що він діє як маклер; також мають бути вказані всі витрати, які ймовірно виникнуть у споживача у зв'язку з укладенням правочину, включаючи комісійну винагороду за посередництво. Розмір комісійної винагороди має бути зазначений окремо. Також агент із нерухомості повинен вказати на будь-які наявні економічні або сімейні близькі відносини, а саме: у разі наявності сімейних або економічних близьких стосунків між маклером та залученою третьою особою, які могли б зашкодити захисту інтересів замовника, маклер має право на винагороду лише тоді, якщо він негайно повідомить замовника про ці близькі стосунки.

Якщо маклер не виконає обов'язки найпізніше до моменту надання замовником заяви про намір укласти договір щодо об'єкта посередництва, застосовується абзац 4 § 3 Закону про маклерів, згідно з яким у разі порушення обов'язків може бути витребувано відшкодування збитків; якщо маклер має право на комісійну винагороду, замовник через порушення істотних обов'язків може також вимагати зменшення винагороди.

Слід також зауважити, що в Австрії існує Асоціація індустрії нерухомості (ÖVI), членство в якій є добровільним. Щороку члени ÖVI повинні надавати підтвердження проходження навчання (мінімум 8 годин). ÖVI затвердила кодекс етики для своїх членів³³.

Бельгія. Ключовим у регулюванні діяльності ріелторів у Бельгії є Закон про організацію професії агента з нерухомості³⁴ (далі – Закон). Відповідно до Закону агент з нерухомості – це особа, яка внесена до реєстру або списку стажерів з метою здійснення одного або кількох видів діяльності, зазначених у пунктах 5–7 статті 2 Закону, або використання професійного звання. У пунктах 5–7 статті 2 Закону визначені такі види діяльності для агентів із нерухомості:

- «посередник» – той, хто від імені третіх осіб надає вирішальну допомогу з метою укладення договору купівлі-продажу, обміну, оренди або відступлення нерухомого майна, майнових прав на нерухомість або комерційних фондів;

- «синдик» («syndic») – той, хто діє в рамках управління та збереження спільних частин будівель або груп будівель, які знаходяться у співвласності;

³² Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Konsumentenschutzgesetz, Fassung vom 18.02.2026. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002462>

³³ Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft. Der Ehrenkodex. URL: <https://www.ovi.at/mitgliedschaft/ehrenkodex>

³⁴ Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier (M.B., 22 août 2013). URL: <https://www.ipi.be/media/1778/download?inline=1>

- «управитель» – той, хто від імені третіх осіб здійснює діяльність з управління нерухомим майном або майновими правами на нерухомість, окрім діяльності «синдика».

Статус агента з нерухомості є лише у тих осіб, які мають ліцензію Професійного інституту агентів із нерухомості (*Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars* («BIV»)) нідерландською мовою або *Institut Professionnel des Agents Immobiliers* («ІРІ») французькою мовою, далі – ІРІ). Слід зауважити, що ІРІ був створений Королівським указом від 6 вересня 1993 року про регулювання професії агента з нерухомості.

ІРІ є професійною організацією публічного права, незалежним та автономним представницьким органом³⁵. У Бельгії членство в ІРІ є юридично обов'язковим для всіх, хто хоче працювати як агент із нерухомості й носити відповідне звання. Уряд контролює діяльність ІРІ через урядового уповноваженого. Структура ІРІ включає 4 органи, які самостійно здійснюють свої функції³⁶:

- Національна рада (18 членів) уповноважена встановлювати етичні правила та правила стажування, забезпечувати дотримання умов доступу до професії, повідомляти про випадки незаконного зайняття професією агента з нерухомості тощо;

- Бюро (4 члени) відповідає за щоденне адміністрування та виконання рішень Національної ради;

- Виконавча палата та Апеляційна палата – є адміністративними та дисциплінарними органами відповідно, основними завданнями яких є: 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.

Стаття 3 Закону про організацію професії агента з нерухомості передбачає, що ІРІ веде реєстр агентів із нерухомості та список стажерів. На сайті ІРІ публікуються: прізвище та ім'я зареєстрованої особи; контактні дані; реєстраційний номер у реєстрі або списку.

Кандидат, який бажає стати агентом із нерухомості, повинен спочатку зареєструватися як стажер і пройти стажування, успішно скласти іспит, організований ІРІ. Основне стажування складається з 1500 годин, а додаткове – із 750 годин. Загальний період стажування, включаючи складання іспиту, не може перевищувати трьох років із дати реєстрації у списку стажерів. Будь-хто, хто не завершив стажування після цих трьох років, автоматично виключається зі списку³⁷.

Стажер є незалежним і користується тими ж правами, що й акредитований ІРІ агент із нерухомості. Таким чином, він може займатися

³⁵ Au sujet de l'IPI. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/ipi/au-sujet-de-lipi>

³⁶ L'équipe IPI. Qui est qui : organisation et structure de l'Institut. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/ipi/lequipe-ipi>

³⁷ Déroulement du stage d'agent immobilier. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/devenir-agent-immobilier/deroulement-du-stage-dagent-immobilier>

професійною діяльністю, але не може використовувати професійне звання агента з нерухомості³⁸.

Закон передбачає, що агенти з нерухомості повинні відповідати специфічним освітнім і практичним вимогам, установленим для цієї професії. Зокрема, вони повинні мати принаймні ступінь бакалавра або еквівалентну кваліфікацію в галузі управління бізнесом у сфері нерухомості (EQF 6)³⁹. Окрім того, як було зазначено вище, кандидати повинні пройти стажування, щоб набути практичного досвіду протягом періоду від одного до трьох років, що включає щонайменше 1500 годин. Успішне виконання цих освітніх і практичних умов дозволяє особам подати заявку на повну ліцензію, змінюючи своє професійне звання зі стажера на агента з нерухомості.

У 2024 році змінами до Закону було передбачено можливість претендувати на звання агента з нерухомості не лише після стажування, але й на основі відповідного досвіду, отриманого внаслідок здійснення протягом 6 років на повну ставку професійної діяльності, зазначеної у пунктах 5–7 статті 2 Закону, а саме: в якості посередника, синдика чи управителя, за умови успішного складення іспиту на професійну придатність⁴⁰.

Відповідно до Закону юридична особа також може здійснювати діяльність агента з нерухомості, якщо вона відповідає таким умовам:

- понад 50 % усіх членів органу управління, які діють від імені та за рахунок юридичної особи, є фізичними особами, уповноваженими здійснювати професію агента з нерухомості, та/або юридичними особами, уповноваженими здійснювати професію агента з нерухомості, чий постійний представник у розумінні Кодексу товариств та асоціацій сам уповноважений здійснювати професію агента з нерухомості;

- відповідно до Кодексу товариств та асоціацій, її мета (предмет діяльності) включає професійну діяльність, що належить до сфери здійснення професії агента з нерухомості, а також, у разі потреби, інші види діяльності, які можуть здійснюватися і не повинні бути несумісними зі здійсненням професії агента з нерухомості;

- юридична особа не володіє частками в інших компаніях або юридичних особах, чия мета та/або діяльність є несумісними з професією агента з нерухомості, тощо.

Стажер може засновувати таку юридичну особу або бути її партнером чи членом органу управління, лише якщо йдеться про юридичну особу, в рамках якої він здійснює професію разом зі своїм керівником стажування або з фізичною особою, внесеною до реєстру агентів із нерухомості.

Відповідно до статті 13 Закону як агенти з нерухомості, так і стажери повинні дотримуватися деонтологічних зобов'язань (Obligations

³⁸ Au sujet de l'IPI. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/ipi/au-sujet-de-lipi>

³⁹ Devenir agent immobilier. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/devenir-agent-immobilier/devenir-agent-immobilier>

⁴⁰ CEPI REPORT - THE REGULATORY SITUATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS ACROSS EUROPE (2024). URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

déontologiques), встановлених ІРІ. Під ними розуміються правила професійної етики.

Закон визначає такі зобов'язання для представників професії:

- дотримуватися обов'язків лояльності, незалежності, чесності, ретельності та гідності, які є основою професії;

- дотримуватися обов'язку конфіденційності, а саме: будь-яка інформація, отримана професійним шляхом, має використовуватися лише у професійних рамках, враховуючи право на повагу до приватного життя всіх зацікавлених сторін;

- проходити навчання, організоване або визнане ІРІ;

- негайно інформувати клієнта та ІРІ про будь-яку ситуацію конфлікту інтересів.

Деонтологічний кодекс (кодекс етики для професії агента з нерухомості, далі – Кодекс) був затверджений Королівським указом від 29 червня 2018 року та набрав чинності 30 грудня 2018 року⁴¹. Ним передбачено, що агент із нерухомості, незалежно від того, чи здійснює він професію як фізична особа, чи у межах юридичної особи, несе відповідальність за будь-яку дію під час професійної діяльності, вчинену особисто або через підлеглих, чи через осіб, чію діяльність він зобов'язався координувати.

Стаття 8 Кодексу встановлює, що агент із нерухомості повинен запропонувати своєму потенційному довірителю письмовий проєкт угоди. Цей проєкт повинен чітко та недвозначно закріплювати зобов'язання сторін, зокрема щодо способу розрахунку та гонорарів. Агент із нерухомості дбає про те, щоб привернути увагу свого потенційного довірителя до суттєвих елементів договору посередництва.

Окрім того, Кодекс передбачає, що агент із нерухомості: не може вимагати відшкодування гонорарів, витрат або компенсації, які не обумовлені законом або домовленостями (стаття 28); не може встановлювати метод визначення своїх гонорарів, який створює конфлікт між його інтересами та інтересами його довірителя (стаття 65) тощо.

Відповідно до статті 14 Закону агенти з нерухомості, щодо яких доведено порушення своїх обов'язків, підлягають одному або кільком дисциплінарним стягненням: попередження, догана, призупинення діяльності, виключення із реєстру.

Слід зауважити, що дисциплінарна процедура ґрунтується на питаннях дотримання правил етики і повністю відокремлена від цивільних чи кримінальних аспектів порушення, які розглядаються судами.

Отримання догани або попередження не впливає на поточну діяльність агента з нерухомості, але Виконавча палата ІРІ врахує їх, якщо на нього надходять подальші скарги⁴². Попередження й догана автоматично

⁴¹ La déontologie de l'agent immobilier. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/lagent-immobilier/la-deontologie-de-lagent-immobilier>

⁴² La procédure disciplinaire. *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/plaintes/la-procedure-disciplinaire>

скасовуються через 5 років, окрім випадків, якщо агент із нерухомості протягом цих років отримав інше дисциплінарне стягнення.

Призупинення діяльності полягає у забороні здійснювати протягом встановленого строку (який не може перевищувати 2 років) відповідну професію у Бельгії та носити професійне звання. Агент із нерухомості, який вдруге підпадає під призупинення діяльності, може на підставі того ж рішення бути виключений із реєстру. Агент із нерухомості, діяльність якого призупинена або який виключений із реєстру, більше не може здійснювати професію агента з нерухомості протягом строку дії дисциплінарного стягнення, навіть як найманий працівник.

Відповідно до статті 4 Закону будь-яка фізична особа або юридична особа, уповноважена здійснювати професію агента із нерухомості, повинна бути застрахована. Страхування повинно забезпечувати належне покриття ризику, на який наражається клієнт.

Слід також зауважити, що незаконна діяльність як агента із нерухомості (тобто без реєстрації в ІРІ) є кримінальним правопорушенням, за яке відповідно до статті 22 Закону передбачено покарання у вигляді позбавлення волі на строк від 8 днів до 3 місяців і штрафу від 500 євро до 5000 євро, або лише одне із цих покарань.

В ІРІ є Служба перевірки, яка відповідає за виявлення осіб, які працюють агентами з нерухомості без дозволу. Ця Служба відкриває справи на основі скарг від агентів із нерухомості, третіх осіб або на основі висновків, розслідувань та перевірок, проведених детективами ІРІ, тощо⁴³. Окрім того, Служба також перевіряє, чи дотримується агент із нерухомості, якого було відсторонено або виключено ІРІ, накладеного стягнення.

Данія. Ріелторська діяльність у Данії регулюється Законом про посередництво у сфері нерухомого майна (Ejendomsrådgiverloven⁴⁴) (далі – Закон). Закон застосовується до професійного посередництва при продажу нерухомого майна та професійної пропозиції (оферти) щодо продажу нерухомого майна.

Агентом із нерухомості (ejendomsrådgiver) може бути лише особа, затверджена Управлінням з питань підприємництва Данії⁴⁵.

Управління з питань підприємництва Данії веде державний реєстр затверджених агентів із нерухомості⁴⁶. До реєстру можуть бути внесені:

1) особи, затверджені як агенти із нерухомості Управлінням із питань підприємництва. Умовами затвердження є: місце проживання в Данії, в іншій державі-члені ЄС, у державі Європейського економічного простору (далі – ЄЕП) або у Швейцарії; досягнення повноліття й неперебування під опікою; неперебування у процесі реструктуризації заборгованості, банкрутства;

⁴³ Agents immobiliers illégaux: Pas d'agrégation? Pas d'agent immobilier! *Institut Professionnel des Agents Immobiliers*. URL: <https://www.ipi.be/plaintes/agents-immobiliers-illegaux-pas-dagrégation-pas-dagent-immobilier>

⁴⁴ Bekendtgørelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. URL: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/510>

⁴⁵ Real estate agents (temporary provision and establishment). Erhvervsstyrelsen. URL: [https://virk.dk/myndigheder/stat/ERST/selvbetjening/Real estate agents temporary provision and establishment/](https://virk.dk/myndigheder/stat/ERST/selvbetjening/Real%20estate%20agents%20temporary%20provision%20and%20establishment/)

⁴⁶ CVR - Det Centrale Virksomhedsregister. URL: <https://datacvr.virk.dk/>

відповідність вимогам щодо теоретичних знань і практичних навичок; наявність страхування цивільної відповідальності. У затвердженні може бути відмовлено за обставин, зазначених у Кримінальному кодексі Данії, або якщо особа має прострочену заборгованість перед державою у розмірі 50 000 крон чи більше. Вимоги до теоретичних знань і практичних навичок та правила розгляду заяв про затвердження як агента із нерухомості визначені у Виконавчому наказі Управління з питань підприємництва Данії про затвердження та реєстрацію агентів із нерухомості та включення до реєстру агентів із нерухомості (далі – Виконавчий наказ)⁴⁷;

2) адвокати, які відповідають умовам, визначеним частиною другою § 14 Закону. Так, адвокат із правом на здійснення адвокатської діяльності може виконувати завдання відповідно до цього Закону нарівні з агентом із нерухомості, якщо він внесений до державного реєстру. Управління з питань підприємництва може внести адвоката до реєстру, якщо він має належне забезпечення для виконання будь-якої грошової вимоги, яку споживач може висунути до адвоката у зв'язку з виконанням завдань за цим Законом. Адвокати, внесені до реєстру, можуть використовувати назву «посередник із нерухомості» (ejendomsformidler) або словосполучення з нею;

3) особи, які повідомили Управління з питань підприємництва про те, що вони тимчасово та епізодично надаватимуть послуги агентів із нерухомості у Данії. Ці особи повинні мати професію, аналогічну агенту з нерухомості, в іншій державі-члені ЄС, у державі ЄЕП або у Швейцарії. Відповідно до Виконавчого наказу такі особи додають до заяви: сертифікат про проходження курсу або навчання, що дає доступ до практики агента з нерухомості; підтвердження відповідного професійного досвіду; підтвердження того, що заявник не перебуває у стані призупинення платежів або не є банкрутом; підтвердження, що заявник не має непогашеної заборгованості перед органом державної влади Данії у розмірі 50 000 датських крон або більше тощо.

Затвердження як агента з нерухомості анулюється у разі невиконання умов та ненадання відповідної інформації на запит Управління з питань підприємництва протягом 4 тижнів. Управління з питань підприємництва може позбавити агента з нерухомості затвердження, якщо він має прострочену заборгованість перед державою у розмірі 100 000 крон або більше.

У Данії не існує єдиного обов'язкового кодексу етики для агентів із нерухомості. Основні етичні вимоги випливають із загального законодавства і державних правил реєстрації та контролю.

У §§ 24–26 Закону визначено умови належної практики агентів із нерухомості. Зокрема, агент із нерухомості повинен виконувати своє доручення дбайливо, сприяти тому, щоб відбувся продаж і щоб угода була реалізована протягом періоду, за ціною та на умовах, детально узгоджених із продавцем. Агент із нерухомості повинен надавати і продавцеві, і покупцеві інформацію,

⁴⁷ Bekendtgørelse om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret. URL: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2016/6>

яка має значення для угоди. Ніхто не може бути представником одночасно і продавця, і покупця в одній і тій самої угоді.

Договір про доручення на посередництво має містити інформацію про: відповідального агента з нерухомості; розмір винагороди або принципи її розрахунку. Управління з питань підприємництва може встановлювати детальні вимоги щодо змісту договору про посередництво.

У §§ 35–36 Закону врегульовано питання конфлікту інтересів. Так, якщо агент із нерухомості має суттєвий економічний або особистий інтерес у тому, чи буде укладена угода, він повинен повідомити про це продавця та покупця.

Агент із нерухомості відповідно до § 37 Закону зобов'язаний: оцінити вартість нерухомості та узгодити з продавцем ціну, за якою нерухомість буде пропонуватися; розрахувати виручку від продажу; підготувати опис об'єкта продажу та проект договору купівлі-продажу.

Якщо на шкоду споживачеві було проведено неправильний розрахунок ціни при продажу, і споживач діяв добросовісно, споживач має право на відшкодування різниці між неправильним та правильним розрахунком.

Також Закон передбачає порядок притягнення агентів із нерухомості до дисциплінарної відповідальності. Для цього створюється Дисциплінарна рада агентів із нерухомості. Відповідно до § 51 Закону Дисциплінарна рада агентів із нерухомості складається з голови, який має бути суддею апеляційного суду, та щонайменше 6 інших членів, з яких 2 мають бути агентами із нерухомості, 2 мають бути представниками споживачів і 2 – особами з особливими знаннями в галузі торгівлі нерухомістю. Голова та члени ради призначаються Управлінням із питань підприємництва строком на 4 роки. Управління з питань підприємництва надає адміністративну допомогу Дисциплінарній раді та затверджує її регламент.

Агенту з нерухомості, який порушує свої обов'язки за цим Законом, Дисциплінарна рада може винести попередження або накладити штраф у розмірі до 300 000 крон, який сплачується до державної скарбниці.

Якщо на підприємство з посередництва у сфері нерухомості, власником якого є або в якому працює цей агент із нерухомості, покладається самостійна відповідальність або співвідповідальність за порушення зобов'язань агента з нерухомості, підприємству може бути винесено попередження або накладено штраф у розмірі до 750 000 крон.

Нідерланди. У Нідерландах відсутній окремий закон щодо регулювання ріелторської діяльності. Діяльність агентів із нерухомості саморегулюється. Більшість регуляторних особливостей залежить від членства у відповідній професійній асоціації. Враховуючи те, що членство у професійній асоціації не є обов'язковим, будь-яка особа може працювати агентом із нерухомості⁴⁸.

Існують три ключові професійні асоціації: Нідерландська асоціація маклерів із нерухомого майна та експертів із нерухомості (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen,

⁴⁸ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

NVM)⁴⁹, Асоціація маклерів та оцінювачів (the Vereniging van makelaars en taxateurs, VBO) і Торгова асоціація фахівців із нерухомості (Vastgoedpro).

Загального реєстру фахівців із нерухомості у Нідерландах не існує. Однак, за даними Звіту Європейської асоціації професій у сфері нерухомості про стан регулювання професій у сфері нерухомості в Європі за 2024 рік⁵⁰, близько 80 % агентів на ринку купівлі нерухомості представлені у професійній асоціації. Водночас на ринку оренди нерухомості лише близько 20–30 % агентів є членами професійної асоціації.

Найчисленнішою асоціацією є NVM, яка встановлює вищі, ніж інші асоціації, стандарти для своїх членів⁵¹. Обов'язковою умовою для членства в NVM є приєднання до однієї або декількох професійних секцій: «Сільськогосподарська та замиська нерухомість», «Комерційна нерухомість» чи «Житлова нерухомість». Залежно від секцій, встановлюються вимоги для кандидатів у члени NVM⁵².

Окрім того, асоціації встановлюють для своїх членів кодекси етики та вимоги щодо навчання. Зокрема, Кодекс практики NVM⁵³ передбачає, що член NVM та агент із нерухомості NVM (особа, яка працює в офісі члена NVM) повинні виконувати свою роботу сумлінно й надійно, професійно та незалежно від інших, а також повинні прагнути підтримувати якість своїх послуг. Будь-яке недотримання цього Кодексу практики може бути предметом дисциплінарного провадження з боку NVM.

Член NVM та агент із нерухомості NVM повинні робити все від них залежне, щоб виправдати реалістичні очікування, які клієнти мають право покладати на них. Вони не можуть розголошувати конфіденційну інформацію, допоки суд, арбітр або третя сторона, уповноважена виносити обов'язкове рішення, не змусять їх розкрити таку інформацію.

У випадку, якщо надання послуг одному клієнту суперечило б інтересам іншого клієнта, член NVM може представляти інтереси лише одного з цих клієнтів. Вищезазначене правило не виключає можливості для двох агентів із нерухомості NVM, які працюють у різних офісах одного члена, представляти клієнтів, які мають конфлікт інтересів, за умови, що вони заздалегідь отримали чіткий дозвіл від клієнтів, і що це не зашкодить інтересам цих клієнтів.

Член NVM та агент із нерухомості NVM не можуть мати жодного прямого чи опосередкованого інтересу в нерухомому майні, якщо тільки це не їхнє власне житло або інвестиція.

⁴⁹ Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen. URL: <https://www.nvm.nl/>

⁵⁰ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

⁵¹ Trade Association Realtors: Difference Between NVM, VBO, and VastgoedPro Realtors. Dutch Realtor Training. URL: <https://dutchrealtortraining.nl/eng/2024/08/07/difference-between-nvm-vbo-vastgoedpro/>

⁵² Toelatingsgronden lidmaatschap NVM. URL: <https://www.nvm.nl/media/mlod1c3w/toelatingsgronden-lidmaatschap-nvm.pdf>

⁵³ Code of Practice of the Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Experts NVM. URL: <https://www.nvm.nl/media/5juguapl/code-of-practice-of-the-dutch-association-of-real-estate-brokers-and-real-estate-experts-nvm.pdf>

Окрім того, члени NVM, VBO та Vastgoedpro зобов'язані мати страхування цивільної відповідальності, що покриває щонайменше 500 000 євро⁵⁴.

Німеччина. У Німеччині відсутні окремий закон про регулювання ріелторської діяльності, реєстр агентів із нерухомості та обов'язковий для професії етичний кодекс. Водночас для здійснення такої діяльності необхідно отримати дозвіл⁵⁵.

Так, відповідно до Закону про регулювання господарської діяльності (Gewerbeordnung, далі – GewO)⁵⁶ професія агентів із нерухомості підлягає державному регулюванню. § 34c GewO передбачає, що той, хто на професійній основі бажає здійснювати посередництво в укладенні договорів про земельні ділянки, комерційні приміщення або житлові приміщення тощо, потребує дозволу компетентного органу. Дозвіл може бути обмежений за змістом і пов'язаний з умовами, необхідними для захисту громадськості або замовників.

Для отримання дозволу заявники мають довести відсутність судимості та фактів неплатоспроможності. Вимог щодо освіти чи практичного досвіду для отримання дозволу на відповідну підприємницьку діяльність не передбачено, як не вимагається і членство в асоціаціях.

§ 34c GewO визначає, що у видачі дозволу можуть відмовити, якщо заявник або одна з осіб, яким доручено керівництво підприємством або філією:

- є ненадійними – якщо протягом останніх п'яти років перед поданням заяви особа була засуджена за крадіжку, привласнення, вимагання, шахрайство, зловживання довірою, відмивання грошей, фальсифікацію документів, правопорушення, пов'язане з неплатоспроможністю, тощо (як правило, дозвільний орган вимагає подання довідки про несудимість для підтвердження цих обставин⁵⁷);

- перебуває у неналежному фінансовому становищі – це, як правило, має місце, якщо стосовно заявника було відкрито процедуру банкрутства;

- не може надати підтвердження наявності страхування цивільної відповідальності.

Окрім того, GewO встановлено, що агенти з нерухомості зобов'язані проходити підвищення кваліфікації в обсязі 20 годин протягом трьох календарних років; це стосується і найманих осіб, які безпосередньо беруть участь у діяльності, що потребує дозволу.

⁵⁴ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

⁵⁵ The regulatory situation of real estate professions across Europe. URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

⁵⁶ Gewerbeordnung. § 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_34c.html

⁵⁷ Real estate agent, property developer, building supervisor, loan broker and residential property manager - applying for a permit at the location Ordnungsamt Neukölln - Zentrale Anlauf - und Beratungsstelle. URL: <https://service.berlin.de/dienstleistung/126914/standort/324759/en>

Компетентним дозвільним органом, залежно від федеральної землі, є орган нагляду за торгівлею у відповідній місцевості або муніципалітеті та/або відповідна торгово-промислова палата⁵⁸.

Регулювання діяльності агентів із нерухомості здійснюється Постановою про обов'язки агентів із нерухомості, кредитних брокерів, забудовників, кураторів будівництва та управителів житловою нерухомістю (Makler- und Bauträgerverordnung, далі – MaBV)⁵⁹, яка була видана Федеральним міністром економіки. MaBV поширюється, зокрема, на агентів із нерухомості, які здійснюють діяльність згідно з § 34c GewO. MaBV встановлює обов'язки щодо забезпечення, страхування, інформування замовника, підвищення кваліфікації, ведення бухгалтерського обліку та звітності, надання даних аудиторю під час перевірки тощо.

У § 15b MaBV визначені обов'язки агентів із нерухомості щодо підвищення кваліфікації згідно з § 34c GewO. Підвищення кваліфікації може відбуватися в очній формі, шляхом самостійного навчання, через внутрішні заходи суб'єкта підприємницької діяльності або в іншій формі.

Також у § 15b MaBV зазначено, що отримання професійної освіти за спеціальністю «фахівець із нерухомості» (Immobilienkaufmann/-frau) або завершення підвищення кваліфікації за спеціальністю «дипломований фахівець із нерухомості» (Geprüfter Immobilienfachwirt/-in) вважається підвищенням кваліфікації.

Агенти з нерухомості зобов'язані збирати підтвердження й документи про заходи з підвищення кваліфікації, в яких вони та їхні працівники брали участь. Зазначені докази та документи слід зберігати протягом 5 років.

У Додатку 1 до MaBV викладені змістовні вимоги до підвищення кваліфікації для агентів із нерухомості, які включають опанування таких тем, як: консультування клієнтів; основи маклерської діяльності; правові основи (Цивільний кодекс Німеччини, загальне договірне право, право маклерського договору, орендне право, закон про відмивання коштів тощо); конкурентне право; захист прав споживачів; основи нерухомості та податків тощо.

Окрім вимог щодо ліцензування, викладених у § 34c GewO та MaBV, агенти з нерухомості також повинні дотримуватися Закону про регулювання посередництва в оренді житла (Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, далі – WoVermRG)⁶⁰. Зокрема, відповідно до WoVermRG агентом з оренди житла (посередником) є той, хто здійснює посередництво в укладенні договорів оренди житлових приміщень або вказує на можливість укладення таких договорів.

Право на винагороду за надання ріелторських послуг належить агенту з оренди житла лише в тому випадку, якщо було укладено договір оренди.

⁵⁸ Erlaubnispflichtige Gewerbe. URL: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/hauptnavigation/gruendung-und-foerderung/rechtsinformationen-fuer-gruender/gewerberecht-kurzinformationen/erlaubnispflichtige-gewerbe-5249696>

⁵⁹ Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/BJNR013140974.html

⁶⁰ Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/wovermrg/BJNR017470971.html>

Винагорода має бути вказана у вигляді частки або бути кратною величині місячної орендної плати.

Загальні цивільно-правові норми, що регулюють діяльність у сфері ріелторських послуг, містяться у статтях 652–654 Цивільного кодексу Німеччини⁶¹.

Однією з найбільших асоціацій, яка представляє інтереси агентів із нерухомості у Німеччині, є Immobilienverband Deutschland (IVD)⁶². Членство у ній є добровільним. Воно надає доступ до професійних стандартів, навчання, юридичних консультацій тощо. Однак, вступ до IVD потребує підтвердження мінімального ступеня професіоналізму⁶³. Заявники можуть продемонструвати свою компетентність, надавши відповідні сертифікати про кваліфікацію або склавши усний іспит. Окрім того, вони повинні мати щонайменше два роки практичного досвіду. Також у Німеччині діє галузевий союз Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)⁶⁴ для всього ринку нерухомості, включно з ріелторами у складі інших груп. Членство в ньому є добровільним.

Швеція. Регулювання ріелторської діяльності у Швеції здійснюється Законом про агентів із нерухомості⁶⁵. Цим Законом передбачено, що агент із нерухомості – це фізична особа, яка здійснює професійне посередництво щодо нерухомості, часток нерухомості, прав власності на житло, будівель на чужій землі, часток у праві користування квартирою, прав оренди житла/приміщень. Посередництво визначено як діяльність, що ґрунтується на договорі про надання послуг, і має на меті знайти контрагента, з яким замовник може укласти договір про передачу або надання прав.

Цей Закон встановлює, що окремі обов'язки для агентів із нерухомості містяться в Законі про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму⁶⁶, зокрема обов'язок оцінити ризик, пов'язаний із відносинами з клієнтом.

Законом про агентів із нерухомості передбачено, що всі агенти з нерухомості та компанії агентів із нерухомості повинні бути зареєстровані в Інспекції агентів із нерухомості (Fastighetsmäklarinspektionen, далі – FMI)⁶⁷, яка підпорядкована Міністерству фінансів Швеції. Слід зауважити, що FMI веде відкритий публічний реєстр зареєстрованих агентів із нерухомості (Sök mäklare)⁶⁸.

⁶¹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL: <https://www.gesetze-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG025401377>

⁶² Immobilienverband Deutschland (IVD). URL: <https://ivd.net/mitgliedschaft-optionen/>

⁶³ CEPI REPORT - THE REGULATORY SITUATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS ACROSS EUROPE (2024). URL: <https://www.chambre-immobiliere.lu/wp-content/uploads/2024/11/2024-Edition-The-Regulatory-Situation-of-Real-Estate-Professions-Across-Europe.pdf>

⁶⁴ Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA). URL: <https://zia-deutschland.de/english/>

⁶⁵ Fastighetsmäklarlag (2021:516). URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsmaklarlag-2021516_sfs-2021-516/

⁶⁶ Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2017630-om-atgarder-mot-penningtvatt-och_sfs-2017-630/

⁶⁷ Fastighetsmäklarinspektionen. URL: <https://fmi.se/in-english/>

⁶⁸ Sök mäklare. Fastighetsmäklarinspektionen. URL: <https://fmi.se/soktjanster/sok-maklare/>

Для осіб, які здійснюють посередництво щодо нерухомості без реєстрації як агента з нерухомості, Законом про агентів із нерухомості передбачена кримінальна відповідальність у вигляді штрафу або позбавлення волі на строк до 6 місяців. Окрім того, ФМІ може зобов'язати компанію агента, яка зобов'язана бути зареєстрованою, подати заяву про реєстрацію або, за наявності особливих підстав, видати припис про припинення її діяльності. Припис може бути поєднаний із грошовим штрафом.

Водночас обов'язок реєстрації не поширюється на агентів із нерухомості, які здійснюють виключно посередництво щодо прав оренди з місячною орендною платою, що не перевищує суму, еквівалентну 10 000 євро, і якщо йдеться про: муніципальне посередництво щодо прав оренди; безкоштовне посередництво щодо прав оренди для студентів; посередництво щодо прав оренди для цілей відпочинку; посередництво щодо прав оренди нежитлових приміщень, або щодо прав оренди кімнат, де строк оренди становить не більше двох тижнів. Також цей обов'язок не поширюється на компанії агентів із нерухомості, де жоден агент із нерухомості, який здійснює діяльність у компанії, не підлягає обов'язковій реєстрації. Не поширюється він і на компанії агентів із нерухомості, які засновані в іншій державі в межах Європейського економічного простору, і які тимчасово здійснюють діяльність у Швеції.

Реєстрація агента з нерухомості або компанії агентів із нерухомості відбувається в одній із наступних категорій:

- реєстрація для посередництва в оренді – дає агенту право здійснювати посередництво щодо прав оренди з місячною орендною платою, що не перевищує суму, еквівалентну 10 000 євро;
- спеціальна реєстрація для посередництва в оренді – дає агенту право здійснювати посередництво щодо прав оренди незалежно від суми місячної орендної плати;
- повна реєстрація – дає агенту право здійснювати посередництво щодо всього майна, визначеного законом (нерухомості, часток нерухомості, прав власності на житло тощо).

Реєстрація агента з нерухомості може відбутися лише, якщо агент: сплатив збір за подання заяви, є повнолітнім, не перебуває в стані банкрутства, а також не має заборони на підприємницьку діяльність, має страхування цивільної відповідальності, відповідну освіту та є добросовісним тощо.

Реєстрація компанії агентів із нерухомості може відбутися лише якщо: компанія сплатила збір за подання заяви, не перебуває в стані банкрутства або ліквідації, особи, які входять до керівництва компанії, та особи, які мають кваліфіковане володіння в компанії, не вчиняли серйозних злочинів і суттєво не нехтували своїми обов'язками у підприємницькій діяльності, компанія є добросовісною тощо.

Вимоги стосовно освіти та інші умови для реєстрації викладені в Постанові про агентів із нерухомості, виданій урядом Швеції⁶⁹, а також у

⁶⁹ Fastighetsmäklarförordning (2021:518). URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsmaklarforordning-2021518_sfs-2021-518/

Приписах та загальних порадах ФМІ щодо реєстрації агентів із нерухомості⁷⁰. Зокрема, доказами того, що особа, яка претендує на повну реєстрацію, має відповідну освіту, можуть бути сертифікат, що підтверджує проходження заявником теоретичного навчання, та сертифікат, що підтверджує проходження заявником практичного навчання під керівництвом наставника.

Закон про агентів із нерухомості визначає загальні умови договору із замовником.

Агент із нерухомості повинен сприяти тому, щоб продавець до відчуження надав відомості про нерухомість, які мають значення для покупця. Якщо агент помітив або має підстави підозрювати щось щодо стану нерухомості, що має значення для покупця, агент повинен окремо поінформувати його про це.

Окремо в Законі визначені обов'язки агента з нерухомості стосовно перевірки права розпорядження та реєстрації майна. Так, він повинен перевірити, хто має право розпоряджатися нерухомістю, а також які іпотеки, сервітути та інші права обтяжують її. Якщо йдеться про право власності на житло, агент повинен перевірити, чи не є воно заставленим.

Агент із нерухомості повинен надати потенційному покупцю письмовий опис об'єкта, який містить відомості про оціночну вартість, площу та експлуатаційні витрати, те, які іпотеки, сервітути та інші права обтяжують нерухомість, тощо.

Стосовно винагороди агента з нерухомості, Закон про агентів із нерухомості передбачає, що вона розраховується як певний відсоток від ціни купівлі (комісія), якщо не обумовлено інше. Якщо агент із нерухомості умисно або з необережності нехтує своїми обов'язками, він повинен відшкодувати збитки, які внаслідок цього виникли у покупця або продавця.

Окремо в Законі про агентів із нерухомості визначені функції з нагляду за діяльністю агентів із нерухомості та відповідальність. Так, ФМІ здійснює нагляд за зареєстрованими агентами з нерухомості та компаніями агентів із нерухомості. Контролюється, щоб діяльність, яка потребує реєстрації, здійснювалася відповідно до цього Закону, а також Закону про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму⁷¹.

ФМІ повинна анулювати реєстрацію агента з нерухомості або компанії агентів із нерухомості, які: більше не відповідають умовам реєстрації; незважаючи на нагадування, не сплачують щорічний збір; діють усупереч своїм обов'язкам згідно із Законом про агентів із нерухомості, або порушують положення Закону про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму, або приписи, видані на підставі цього Закону.

ФМІ, замість анулювання реєстрації, може винести попередження чи зауваження або видати припис про виправлення порушення.

⁷⁰ Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare. URL: https://fmi.se/media/lazhdo5j/fmi-foreskrifter_kamfs-2022_1_om_registrering_som_fastighetsmaklare.pdf

⁷¹ Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. URL: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2017630-om-atgarder-mot-penningtvatt-och_sfs-2017-630/

Висновки

Проведений аналіз свідчить, що держави-члени ЄС мають різні підходи до регулювання ріелторської діяльності. Наведені в дослідженні приклади демонструють, що в одних державах-членах ЄС існують спеціальні закони, окремий порядок ліцензування діяльності агентів із нерухомості (ріелторів) та спеціально створені контролюючі органи, які здійснюють нагляд за відповідною сферою, обов'язкове членство в представницькому органі, етичний кодекс, порядок притягнення до відповідальності, а в інших – відсутні як спеціальні закони, так і загалом не визначені ані процедура допуску до професії ріелтора, ані санкції за порушення правил ведення ним підприємницької діяльності.

Зокрема, в Австрії, Бельгії, Чехії, Швеції, Франції, Данії та Німеччині встановлено досить детальне законодавче регулювання діяльності агентів із нерухомості (ріелторів).

Окрім того, діяльність ріелторів часто регулюється на підзаконному рівні. Так, в Австрії вона врегульована Постановою Федерального міністра з економічних питань про Правила професійної етики та здійснення діяльності для агентів із нерухомості, а в Німеччині – Постановою про обов'язки агентів із нерухомості, кредитних брокерів, забудовників, кураторів будівництва та управителів житловою нерухомістю, яка була видана Федеральним міністром економіки.

Водночас у Болгарії, Естонії та Нідерландах ріелторська діяльність не врегульована на законодавчому рівні. У цих державах для зайняття ріелторською діяльністю не вимагається отримання ліцензії або реєстрація. Незважаючи на відсутність спеціальних законів, тут існують самоврядні організації (у тому числі на національному рівні) із добровільним членством у них, які встановлюють обов'язкові правила для своїх членів.

Слід зауважити, що законодавство держав-членів ЄС регулює, зокрема, такі питання: права та обов'язки ріелторів; кваліфікаційні вимоги до особи, яка бажає займатися ріелторською діяльністю; конфлікт інтересів у діяльності ріелторів; етичні правила поведінки ріелторів; комісійні та їх розмір, включно з обмеженням їх верхньої межі; зміст ріелторської діяльності; вимоги до договору про надання ріелторських послуг; відповідальність у сфері надання ріелторських послуг; обов'язкове страхування цивільної відповідальності тощо.

З огляду на це, вбачається доцільним врахувати кращі практики держав-членів ЄС при розробці відповідного українського законодавства. Узагальнена інформація щодо проаналізованого закордонного досвіду наведена в *Табл. 1*.

Таблиця 1

Держава	Законодавство	Наявність національної асоціації з обов'язковим членством	Дозвільний / дисциплінарний орган
Польща	Закон «Про управління нерухомістю»	Обов'язкове членство не передбачено. Польська федерація ринку	Для зайняття ріелторською діяльністю не

		нерухомості (PFRN) є добровільним об'єднанням самоврядних організацій	вимагається отримання ліцензії
Болгарія	Ріелторська діяльність законодавчо не врегульована. Регулювання здійснюється на рівні правил самоврядних організацій	Обов'язкове членство не передбачено. Національна асоціація нерухомості (NSNI) є добровільним об'єднанням. NSNI створила публічний реєстр ріелторів, який з 2020 року є відкритим	Для зайняття ріелторською діяльністю не вимагається отримання ліцензії або реєстрація
Чехія	Закон «Про посередництво в операціях з нерухомістю»	Обов'язкове членство не передбачено. Асоціація агентств нерухомості Чеської Республіки є добровільним об'єднанням	Контроль за дотриманням ріелтором обов'язків щодо бездоганної репутації здійснюють муніципальні органи, що опікуються підприємницькою діяльністю
Франція	Закон «Про умови здійснення діяльності, пов'язаної з певними операціями з нерухомістю та комерційним майном»	Обов'язкове членство не передбачено. Національна федерація нерухомості (FNAIM) об'єднує торгові асоціації	Торгово-промислова палата Франції створює та веде реєстр власників професійної картки. Ріелторську діяльність можуть здійснювати лише особи, які мають професійну картку, видану президентом територіальної торгово-промислової палати або президентом регіональної ТПП. Ріелтори зобов'язані дотримуватися національного кодексу етики, затвердженого Національною радою з питань операцій з нерухомістю та управління (CNTGI) та урядом
Естонія	Відсутній спеціальний	Обов'язкове членство не передбачено.	Відсутні вимоги для ліцензування

	закон, що регулює ріелторську діяльність. У загальних рисах регулювання передбачено Законом «Про зобов'язально-правові відносини»	Асоціація компаній з нерухомості (EKFL) є некомерційним добровільним об'єднанням	ріелторської діяльності
Австрія	<ul style="list-style-type: none"> - Закон про маклерів; - Постанова Федерального міністра з економічних питань про Правила професійної етики та здійснення діяльності для агентів із нерухомості; - Закон про захист споживачів; - Торговельні правила 1994 року; - Постанова щодо вимог до доступу до регульованої діяльності довірених осіб із нерухомості (агентів із нерухомості, керуючих нерухомістю, забудовників) 	<p>Фахова асоціація довірчих власників нерухомості та активів (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, FIV) є підрозділом Федеральної економічної палати (WKO) і здійснює регулювання поряд із державою.</p> <p>Агенти з нерухомості після реєстрації підприємницької діяльності автоматично стають членами WKO.</p>	<p>Торговельні правила 1994 року встановлюють, що діяльність агентів із нерухомості є регульованим видом діяльності.</p> <p>Необхідна реєстрація підприємницької діяльності шляхом подання заяви до адміністративного органу за місцем розташування та підтвердження компетентності</p>
Бельгія	<ul style="list-style-type: none"> - Закон про організацію професії агента з нерухомості; - Кодекс етики для професії агента з нерухомості 	<p>Статус агента з нерухомості є лише у тих осіб, які мають ліцензію Професійного інституту агентів із нерухомості («ІРІ»).</p> <p>ІРІ є професійною організацією публічного права, незалежним та автономним</p>	<p>ІРІ веде реєстр агентів із нерухомості та список стажерів і затверджує правила професійної етики.</p> <p>Національна рада ІРІ</p>

		<p>представницьким органом. Членство в ІРІ є обов'язковим для всіх, хто хоче працювати як агент із нерухомості</p>	<p>уповноважена забезпечувати дотримання правил доступу до професії агента з нерухомості, зокрема шляхом переслідування тих, хто незаконно займається професією.</p> <p>В ІРІ є Служба перевірки, що виявляє осіб, які працюють агентами з нерухомості без дозволу. Служба перевірки відкриває справи про притягнення до відповідальності на основі скарг від агентів із нерухомості, третіх осіб або на основі перевірок, проведених детективами ІРІ</p>
Данія	Закон про посередництво у сфері нерухомого майна	Асоціації з обов'язковим членством відсутні, регулювання здійснює держава через Управління з питань підприємництва	<p>Управління з питань підприємництва веде державний реєстр затверджених агентів із нерухомості.</p> <p>Дисциплінарна рада агентів із нерухомості розглядає скарги. Голова та члени ради призначаються Управлінням з питань підприємництва строком на 4 роки</p>

Нідерланди	Ріелторська діяльність законодавчо не врегульована. Регулювання здійснюється на рівні правил самоврядних організацій	Існують три ключові професійні асоціації: Нідерландська асоціація маклерів із нерухомого майна та експертів із нерухомості (NVM), Асоціація маклерів та оцінювачів (VBO) і Торгова асоціація фахівців із нерухомості (Vastgoedpro)	Діяльність агентів із нерухомості саморегулюється
Німеччина	Спеціальний закон відсутній. Ріелторська діяльність регулюється: - Законом про регулювання господарської діяльності; - Постановою про обов'язки агентів із нерухомості, кредитних брокерів, забудовників, кураторів будівництва та управителів житловою нерухомістю, виданою Федеральним міністром економіки; - Законом про регулювання посередництва в оренді житла	Асоціації з обов'язковим членством відсутні. Однією з найбільших асоціацій, яка представляє інтереси агентів із нерухомості, є Immobilienverband Deutschland (IVD), членство в ній є добровільним	Компетентним дозвоільним органом, залежно від федеральної землі, є орган нагляду за торгівлею у відповідній місцевості або муніципалітеті та/або відповідна торгово-промислова палата

Швеція	Закон про агентів із нерухомості	Асоціації з обов'язковим членством відсутні. Діють професійні спілки агентів із нерухомості, наприклад, Mäklarsamfundet та Fastighetsmäklarförbundet, однак членство в них є добровільним	<p>Закон про агентів із нерухомості передбачає, що всі агенти з нерухомості та компанії агентів із нерухомості повинні бути зареєстровані в Інспекції агентів із нерухомості (FMI), яка підпорядкована Міністерству фінансів Швеції.</p> <p>FMI веде відкритий публічний реєстр зареєстрованих агентів із нерухомості.</p> <p>FMI здійснює нагляд та притягає до відповідальності агентів із нерухомості, зокрема за порушення Закону про заходи проти відмивання коштів та фінансування тероризму</p>
---------------	----------------------------------	---	--

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

** Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*

При підготовці матеріалів було використано інформацію із бази ECPRD. Відповідні матеріали не призначені для використання у власних наукових дослідженнях.