



НИКОЛАЕВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ АССОЦИАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Украина, 54030, г. Николаев, ул. Наваринская, 34/8,
тел. (0512) 36-01-27

e-mail: mlp@mksat.net, url: <http://www.mlp.mksat.net>

Исх. _____ от _____ марта 2012г.

Министру экономического развития и торговли Украины
Порошенко П.А.

Уважаемый Петр Алексеевич!

Николаевская областная Ассоциация специалистов по недвижимости приветствует Ваше назначение на должность Министра экономического развития и торговли Украины и искренне верит, что Ваш профессионализм окажет положительное влияние на развитие предпринимательства в Украине.

Вместе с этим хотим обратиться к Вам по поводу законопроекта «Об особенностях осуществления риелторской деятельности», разработанного Вашим министерством

Николаевская областная Ассоциация специалистов по недвижимости на своем расширенном заседании рассмотрела проект закона Министерства экономического развития и торговли «Об особенностях осуществления риелторской деятельности» (далее - Проект) и считает нужным высказать свое принципиальное мнение о его целесообразности.

Данный проект, еще не ставший материалом для рассмотрения в Верховном Совете, своими положениями, нормами и принципами внес серьезные тревоги и разногласия в сфере риелторских кругов, строителей, банкиров.

Данный проект одномоментно, одним махом перечеркивает 20-летнюю историю развития отношений между участниками рынка недвижимости, создает новые, далекие от совершенства и практики, правила работы и ограничивает возможности заниматься риелторской деятельностью уже действующих специалистов без высшего образования, а также лишает их возможности заниматься другими видами предпринимательской деятельности.

Проект, вопреки президентскому курсу на дерегуляцию, создает условия для концентрации исключительно в Киеве общественных организаций имеющих право регулировать риелторскую деятельность, при этом игнорируются существующие региональные общественные организации специалистов по недвижимости.

Одна из функций государства заключается в формировании механизмов создающих возможность для развития общественных отношений. При этом, чем качественнее законы, тем быстрее и легче происходит этап развития и становления.

По нашему глубокому убеждению без наличия базового Закона Украины «О рынке недвижимости» определять механизмы регулирования риелторской деятельности не целесообразно. Рынок недвижимости уже сформирован де-факто, но не закреплён де-юре. Основой экономического развития государства является наличие базовых законов.

Отсутствие базового Закона Украины «О рынке недвижимости», с определением ключевых понятий, делает преждевременным и бессмысленным создание норм, регулирующих риелторскую деятельность.

Базовый Закон Украины «О рынке недвижимости» обязательно должен определять термины, понятия, принципы, в первую очередь:

- 1) «рынок недвижимости» как совокупность общественных отношений;

2) «недвижимость» как объект рынка недвижимости, ее формы и виды (земельные участки, здания, строения, сооружения, корпоративные права на недвижимое имущество и т.д.)

3) субъекты и участники рынка недвижимости (собственники недвижимости, покупатели, продавцы, инвесторы, риэлторы, нотариусы и т.д.), их права и обязанности;

4) субъекты регулирования риелторской деятельности: государство, органы местного самоуправления, общеукраинские и региональные общественные организации и профессиональные объединения.

При создании Закона Украины «О рынке недвижимости» необходимо привлечь действующие общественные организации и признанных специалистов сферы недвижимости, так как именно они обладают необходимыми практическими знаниями и навыками.

Принятие базового Закона Украины «О рынке недвижимости» позволит упорядочить отношения в сфере недвижимости, что создаст прозрачные условия между государством и инвестором, повысит инвестиционную привлекательность недвижимости. Таким образом будут созданы благоприятные условия для увеличения финансирования строительства новой недвижимости, развитие производства строительных материалов и инфраструктуры, создаст новые рабочие места и т.д.

Проект абсолютно не учитывает и игнорирует ту практику и правила, которые уже сформировались на данное время в среде риелторов, что, естественно, привело к негативной оценке проекта со стороны практикующих специалистов в сфере недвижимости.

В связи с вышеизложенным, Николаевская областная Ассоциация специалистов по недвижимости, в состав которой входят большинство риелторов Николаевской области и которая имеет 10-летний профессиональный опыт в сфере недвижимости, считает необходимым предложить следующее:

- отложить рассмотрение проекта Закона Украины «Об особенностях осуществления риелторской деятельности», разработанного Министерством экономического развития и торговли;

- сформировать на всеукраинском форуме специалистов недвижимости рабочую группу по созданию базового Закона Украины «О рынке недвижимости», с включением в ее состав представителей всеукраинских и региональных (областных) общественных организаций, специалистов сферы недвижимости и представителей Министерства экономического развития и торговли Украины.

Практика законотворческой деятельности говорит о том, что разработка законов без привлечения специалистов и в сжатые сроки, не решает существующую проблему, а лишь усугубляет ее.

С уважением,

Председатель Николаевской областной ассоциации
специалистов по недвижимости

П. Л. Мойсол