

Адміністративне право і процес

УДК 342.951:332.856

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.19547629>

Особливості нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні

Захаров Валерій Вадимович,

аспірант, ВНЗ «Національна академія управління», Україна,

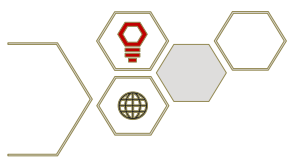
<https://orcid.org/0009-0002-0408-2413>

Прийнято: 19.03.2026 | Опубліковано: 01.04.2026

Анотація. Актуальність дослідження зумовлена зростанням ролі ринку нерухомості в економіці України, ускладненням договірних відносин та посиленням участі посередників у здійсненні операцій із нерухомістю в умовах відсутності комплексного нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності. Фрагментарність правового поля, тінізація окремих сегментів ринку, інформаційна асиметрія та зростання правових ризиків для споживачів зумовлюють необхідність формування цілісної регуляторної моделі.

Метою статті є дослідження особливостей нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні, виявлення основних проблем його функціонування та обґрунтування напрямів удосконалення з урахуванням зарубіжного досвіду.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи пізнання. Зокрема, аналіз і синтез застосовувано для узагальнення підходів до правового регулювання; порівняльно-правовий метод – для дослідження моделей регулювання в країнах Європи; статистичний аналіз – для оцінювання динаміки розвитку ринку нерухомості;



системний підхід – для обґрунтування комплексної моделі нормативного впливу.

У результаті дослідження схарактеризовано еволюцію нормативно-правового забезпечення рієлторської діяльності в Україні та встановлено його фрагментарний характер. Систематизовано основні проблеми регулювання, пов'язані з невизначеністю правового статусу рієлтора, відсутністю уніфікованих стандартів діяльності, тінізацією ринку та обмеженістю механізмів відповідальності. На основі аналізу інституційних характеристик ринку нерухомості та дисбалансів попиту й пропозиції обґрунтовано необхідність нормативного втручання. Порівняльний аналіз європейських моделей регулювання дозволив визначити ефективні інструменти правового впливу, зокрема професійний допуск, стандартизацію діяльності, страхування відповідальності та механізми захисту споживачів. Запропоновано напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання, що передбачають формування збалансованої моделі, орієнтованої на забезпечення прозорості ринку, підвищення якості послуг і недопущення монополізації.

У висновках обґрунтовано необхідність формування комплексного правового акта, спрямованого на визначення статусу рієлтора, стандартизацію професійної діяльності та забезпечення ефективних механізмів відповідальності з урахуванням цифровізації ринку й захисту прав споживачів.

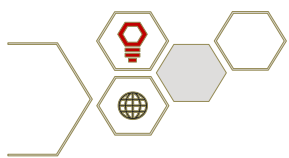
Ключові слова: ринок нерухомості, посередницька діяльність, правове регулювання, професійні стандарти, захист споживачів, тінізація економіки.

Features of legal regulation of real estate brokerage activity in Ukraine

Valerii Zakharov,

Postgraduate (PhD) student, National Academy of Management, Ukraine,

<https://orcid.org/0009-0002-0408-2413>

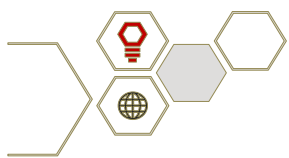


Abstract. The relevance of the study is determined by the growing role of the real estate market in Ukraine's economy, the increasing complexity of contractual relations, and the expanding involvement of intermediaries in real estate transactions in the absence of a comprehensive legal framework governing brokerage activities. The fragmented nature of the legal environment, the shadowing of certain market segments, information asymmetry, and the increasing legal risks for consumers necessitate the formation of an integrated regulatory model.

The purpose of the article is to examine the features of legal regulation of real estate brokerage activity in Ukraine, identify key problems in its functioning, and substantiate directions for its improvement, taking into account foreign experience.

The methodological basis of the study includes general scientific and special research methods, in particular analysis and synthesis to generalize approaches to legal regulation; the comparative legal method to study regulatory models in European countries; statistical analysis to assess the dynamics of the real estate market; and a systemic approach to substantiate a comprehensive regulatory framework.

As a result of the study, the evolution of the regulatory and legal framework governing real estate activities in Ukraine has been characterized, and its fragmented nature has been identified. The main regulatory problems have been systematized, including the ambiguity of the legal status of real estate agents, the absence of unified professional standards, market shadowing, and limited liability mechanisms. Based on the analysis of the institutional characteristics of the real estate market and imbalances between supply and demand, the necessity of regulatory intervention has been substantiated. A comparative analysis of European regulatory models has made it possible to identify effective legal instruments, including professional licensing, standardization of activities, liability insurance, and consumer protection mechanisms. Directions for improving the regulatory and legal framework have been proposed, providing for the development of a balanced model aimed at ensuring market transparency, improving service quality, and preventing



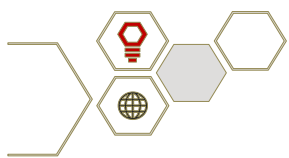
monopolization.

The conclusions substantiate the necessity of developing a comprehensive legal act aimed at defining the legal status of real estate agents, standardizing professional activities, and ensuring effective liability mechanisms, taking into account market digitalization and consumer protection.

Keywords: real estate market, brokerage activity, legal regulation, professional standards, consumer protection, shadow economy.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості України є одним з основних сегментів економіки, що забезпечує перерозподіл майнових прав, залучення інвестицій та формування житлового й комерційного середовища. Зростання обсягів операцій із нерухомістю, розвиток орендних відносин і розширення ролі посередницьких послуг зумовлюють підвищення значущості ріелторської діяльності як частини ринкової інфраструктури [1, с. 155]. Водночас ускладнення економічних умов, зокрема під впливом кризових і воєнних факторів, посилює вимоги до правової визначеності та прозорості функціонування цього сегмента. Водночас ріелторська діяльність в Україні не має комплексного нормативно-правового регулювання, що зумовлює її функціонування в умовах фрагментарного правового поля. Відсутність чіткого правового статусу ріелтора, уніфікованих стандартів надання послуг та ефективних механізмів відповідальності спричиняє інформаційну асиметрію, поширення недобросовісних практик і зниження рівня довіри до ринку [2]. Це створює додаткові ризики для споживачів та ускладнює забезпечення балансу інтересів учасників правовідносин.

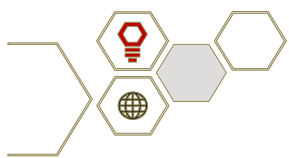
Аналіз останніх досліджень і публікацій. Огляд сучасних наукових джерел засвідчує зростання уваги дослідників до проблем правового регулювання ринку нерухомості й ріелторської діяльності в умовах трансформації економічного середовища, що зумовлено ускладненням інституційної структури ринку та підвищенням вимог до забезпечення



прозорості й ефективності його функціонування. Зокрема, М. Ахленіус та співавтори (M. Ahlenius et al.) узагальнюють наукові підходи до ріелторської діяльності, підкреслюючи фрагментарність знань і потребу в комплексних міжкраїнових дослідженнях [3]. Питання практик ріелторської діяльності та їх регуляторного забезпечення розглядають З. Ахмад (Z. Ahmad et al.) та колеги [4] та З. Бахарум (Z. Baharum) і співавтори [5], акцентуючи на ролі ліцензування, етичних стандартів і механізмів контролю як основи ефективного функціонування ринку. Вагомий внесок у розуміння ролі ріелтора в ринкових відносинах робить Н. Раттанарічавей (N. Rattanaprichavej), яка розкриває посередницьку діяльність через призму агентських відносин та інформаційної асиметрії [6]. У цьому контексті Х. Адамічка (H. Adamiczka) та А. Маковська (A. Makowska) доводять, що навіть за умови підвищення прозорості ринку ефективність регулювання залежить від якості даних і наявності уніфікованих стандартів [7].

Порівняльний європейський вимір презентує Г. Кабальє Фабра (G. Caballé Fabra), обґрунтовуючи необхідність чіткого правового регулювання професій у сфері нерухомості для забезпечення якості послуг і захисту споживачів [8]. У контексті трансформаційних процесів ринку А. Адамов (A. Adamov) підкреслює визначальну роль інституційної зрілості та правової визначеності [9], тоді як А. Іщук акцентує на непрозорості українського ринку як основній перешкоді його інтеграції у світовий простір [1].

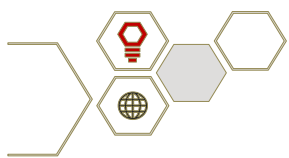
На національному рівні проблеми правового регулювання безпосередньо ріелторської діяльності розкривають В. Горник та співавтори, наголошуючи на відсутності законодавчо визначених функцій та відповідальності суб'єктів ринку [10]. Договірні аспекти ріелторських послуг досліджує В. Дзюма, яка підкреслює невизначеність правової природи відповідного договору [11]. Водночас О. Князь обґрунтовує значення системи принципів правового регулювання для забезпечення стабільності майнових



відносин [12]. Інституційно-економічні аспекти розвитку ринку нерухомості та пов'язаних із ним процесів досліджують О. Хоменко й колеги [13, с. 115] та Д. Рижаків і співавтори, розкриваючи значення управлінських та інформаційно-аналітичних механізмів у формуванні ринкового середовища [14]. Окремо колектив науковців на чолі з І. Перевозовою акцентує на ролі людського капіталу у функціонуванні ріелторської діяльності [2]. У контексті нормативного забезпечення ринку нерухомості загалом Є. Березан звертає увагу на недоліки чинної системи регулювання у сфері будівництва та необхідність її оновлення відповідно до сучасних викликів [15].

Отже, узагальнення наукових підходів свідчить про фрагментарність досліджень ріелторської діяльності та відсутність цілісної моделі її нормативно-правового регулювання, що зумовлює необхідність подальшого системного наукового опрацювання цієї проблематики.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Попри наявність наукових досліджень, присвячених розвитку ринку нерухомості та окремим аспектам його правового регулювання, у науковому дискурсі відсутній цілісний підхід до формування комплексної моделі нормативно-правового забезпечення ріелторської діяльності в Україні. Наявні праці зосереджуються переважно на окремих елементах проблеми, зокрема договірних відносинах, ролі посередників або загальних принципах регулювання, що не дозволяє сформувати узгоджену систему правового впливу. Нерозв'язаними залишаються питання визначення правового статусу ріелтора, встановлення обов'язкових стандартів діяльності, розмежування функцій між учасниками ринку та формування ефективних механізмів відповідальності й захисту споживачів. Окремої уваги потребує проблема поєднання державного регулювання та саморегулювання без створення надмірних адміністративних перешкод. Зазначені прогалини визначають рівень правової визначеності ринку та безпосередньо впливають на захист



прав споживачів і прозорість ринкових відносин. У

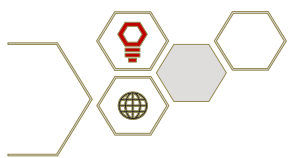
У межах цього дослідження зроблено спробу розробити комплексну модель нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності, спрямовану на усунення наявних дисбалансів і підвищення ефективності функціонування ринку.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз особливостей нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні та обґрунтування напрямів його вдосконалення.

Відповідно до мети сформульовано такі завдання:

- 1) проаналізувати еволюцію нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні;
- 2) дослідити сучасні проблеми функціонування ринку ріелторських послуг;
- 3) обґрунтувати напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні з урахуванням досвіду зарубіжних країн та потреби в балансі між державним контролем, саморегулюванням і захистом прав споживачів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ріелторська діяльність в Україні сформувалася як частина інфраструктури ринку нерухомості, що забезпечує посередництво між продавцями, покупцями та орендарями об'єктів. Її розвиток супроводжувався зростанням обсягів операцій із нерухомістю та ускладненням договірних відносин, що об'єктивно зумовило потребу в нормативно-правовому регулюванні. Водночас специфікою вітчизняної моделі є відсутність спеціалізованого закону, який би комплексно визначав правовий статус ріелтора, умови доступу до професії та механізми державного контролю. Правове регулювання здійснюється опосередковано через норми Цивільного кодексу України [16], які визначають загальні засади укладення та виконання договорів, зокрема посередницьких; Податкового кодексу України [17], що регламентує оподаткування операцій із нерухомістю



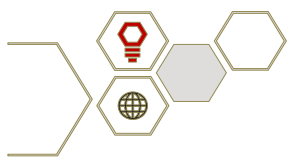
та доходів від їх здійснення; Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [18], який забезпечує юридичну визначеність прав на об'єкти нерухомості; а також Закону України «Про захист прав споживачів» [19], що встановлює загальні гарантії прав клієнтів як споживачів послуг. Додатково правове середовище ринку нерухомості формується положеннями Закону України «Про основні засади житлової політики» [20], які визначають принципи функціонування житлової сфери та напрями державної політики в ній. Водночас зазначені нормативні акти регулюють лише окремі аспекти відносин на ринку нерухомості та не охоплюють безпосередньо професійну діяльність ріелторів, що зумовлює фрагментарний характер правового поля.

Спроби нормативно врегулювати ріелторську діяльність відбувалися через окремі законодавчі ініціативи, професійну самоорганізацію ринку та адаптацію до змін економічного середовища. Такий розвиток дозволяє виокремити низку етапів, кожен із яких характеризується специфічними підходами до регулювання, наявними проблемами та сформованими напрацюваннями для подальшого законодавчого врегулювання (табл. 1).

Таблиця 1

Етапи становлення нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні: ініціативи, проблеми та імплементаційні орієнтири

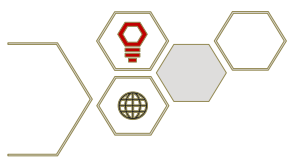
Зміст регуляторних підходів	Системна проблема	Обмеження реалізації та регуляторні ризики	Імплементаційні орієнтири
<i>Стихійне формування ринку, 1990-ті – поч. 2000-х років</i>			
Фактична відсутність спеціального регулювання, діяльність на основі загальних норм цивільного права	Невизначений статус ріелтора, відсутність стандартів діяльності	Формування тіньового сегмента, низький рівень довіри, відсутність контролю	Закріплення правового статусу ріелтора як суб'єкта професійної діяльності
<i>Перші спроби законодавчого врегулювання, 2000–2010-ті роки</i>			
Проекти законів про	Невизначеність	Конфлікт інтересів	Визначення



Зміст регуляторних підходів	Системна проблема	Обмеження реалізації та регуляторні ризики	Імплементативні орієнтири
рієлторську діяльність (ліцензування, сертифікація, реєстри)	моделі регулювання (державна та саморегулювальна)	між учасниками ринку, відсутність консенсусу	оптимальної моделі: поєднання державного контролю та саморегулювання
Інституційна самоорганізація, 2010–2020 роки			
Розвиток професійних об'єднань, добровільна сертифікація, кодекси етики	Відсутність обов'язковості стандартів	Обмежений вплив на ринок, фрагментація правил	Інтеграція саморегулювальних організацій у систему офіційного регулювання
Активізація законодавчих ініціатив, 2019–2021 роки (законопроекти)			
Запровадження обов'язкової сертифікації, реєстрів рієлторів, підвищення прозорості угод	Надмірна зарегульованість, ризик монополізації	Спротив ринку, ризики корупційних механізмів	Баланс між регулюванням і свободою підприємництва, мінімізація адміністративного тиску
Сучасний етап трансформації, 2022–2025 роки			
Орієнтація на цифровізацію, прозорість операцій, інтеграцію з держреєстрами	Відсутність системного закону, фрагментарність регулювання	Збереження тіньових практик, нерівні умови конкуренції	Комплексний закон з урахуванням цифрових інструментів і захисту споживачів

Джерело: створено автором на основі [10; 20–25]

Як бачимо, еволюція нормативно-правового регулювання рієлторської діяльності в Україні відображає перехід від стихійного розвитку ринку до спроб його інституціоналізації. Початковий етап характеризувався відсутністю спеціального законодавства, унаслідок чого діяльність



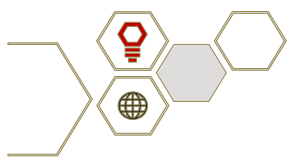
здійснювалася на основі загальних норм цивільного права. Це сприяло швидкому формуванню ринку, однак водночас зумовило тінізацію, невизначеність статусу ріелтора та відсутність єдиних стандартів. Подальші законодавчі ініціативи були спрямовані на формалізацію діяльності через запровадження ліцензування, сертифікації та професійних реєстрів, однак їх реалізація ускладнювалася відсутністю узгодженої моделі регулювання. Суперечності між державним контролем і саморегулюванням, а також конфлікт інтересів учасників ринку зумовили незавершеність реформ. У таких умовах зростає роль професійної самоорганізації, однак добровільний характер стандартів не забезпечив системного впорядкування ринку. Активізація законодавчих ініціатив останніми роками свідчить про прагнення підвищити прозорість операцій та формалізувати професію, водночас виникають застереження щодо надмірного регулювання, ризиків монополізації та обмеження прав власників. Сучасний етап розвитку ринку орієнтований на цифровізацію та інтеграцію з державними реєстрами, проте відсутність комплексного закону зберігає фрагментарність правового поля.

Систематизоване представлення проблем правового регулювання ріелторської діяльності дозволяє чіткіше окреслити їх комплексний характер (табл. 2).

Таблиця 2

Проблеми правового регулювання ріелторської діяльності в Україні

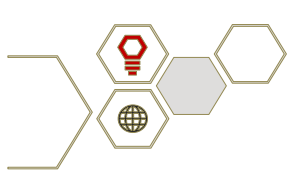
Проблема ринку	Прояви в практиці	Ризики для споживачів та функціонування ринку
Відсутність уніфікованих стандартів діяльності	Невизначеність змісту ріелторських послуг, варіативність договірних умов	Інформаційна асиметрія, непрозорість ціноутворення, зниження рівня довіри
Тінізація ринку ріелторських послуг	Неформальна зайнятість, недекларування доходів, зокрема в сегменті оренди	Ухилення від оподаткування, відсутність правових гарантій для клієнтів



Проблема ринку	Прояви в практиці	Ризики для споживачів та функціонування ринку
Недобросовісне посередництво	Стягнення винагороди без належного супроводу угоди	Невідповідність вартості та якості послуг, зниження довіри до ринку
Ризик монополізації доступу до професії	Концентрація функцій сертифікації в межах окремих суб'єктів	Обмеження конкуренції, підвищення вартості послуг, перешкоди для входу на ринок
Невідповідність обсягу покладених функцій професійній природі діяльності	Делегування ріелторам функцій фінансового контролю, технічної експертизи об'єктів тощо	Юридичні конфлікти, розмивання професійної відповідальності
Ризики обмеження прав власника	Потенційне запровадження обов'язкової участі посередника в правочинах	Звуження реалізації права власності, підвищення трансакційних витрат

Джерело: створено автором на основі [2; 10; 21; 25; 26]

Отже, відсутність уніфікованих стандартів формує інформаційну асиметрію та знижує прозорість ринку, тоді як тінізація діяльності, особливо у сфері оренди, обмежує податкові надходження й позбавляє споживачів належного правового захисту. Суттєвою проблемою є невизначеність меж професійної відповідальності ріелтора, що проявляється як у недобросовісних практиках, так і в покладанні на нього функцій, не властивих посередницькій діяльності. Водночас спроби посилення регулювання супроводжуються ризиками монополізації та обмеження конкуренції, що викликає спротив професійної спільноти. Сучасна дискусія щодо регулювання відображає суперечності між потребою детінізації ринку та захисту споживачів і ризиками надмірного адміністративного втручання. Податковий аспект також залишається проблемним, що підтверджується низьким рівнем декларування доходів від операцій із нерухомістю. На основі зазначених проблем та особливостей ринку нерухомості представлено узагальнену характеристику його інституційних параметрів, що є передумовою нормативно-правового



регулювання ріелторської діяльності (табл. 3).

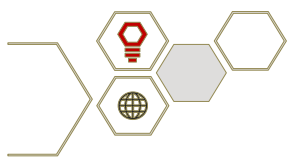
Таблиця 3

Інституційні характеристики ринку нерухомості України як передумова нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності у 2010–2024 рр.

Вид економічної діяльності	2010 р., од.	2024 р., од.	Динаміка, %	Юридично значуща характеристика
Купівля та продаж власного нерухомого майна	2062	2390	+15,9	Висока залежність від макроекономічних коливань обумовлює потребу у правовому забезпеченні стабільності договірних відносин
Надання в оренду й експлуатацію нерухомого майна	42 758	77 669	+81,6	Масовий сегмент із підвищеним рівнем тінізації потребує уніфікації договірних підходів та регулювання посередницької діяльності
Діяльність агентств нерухомості	5 310	6 085	+14,6	Значна кількість суб'єктів без чітко визначеного правового статусу свідчить про фрагментарність регуляторної моделі
Управління нерухомим майном за винагороду	257	1 192	+363,8	Розширення спектра професійних послуг зумовлює необхідність нормативного розмежування видів діяльності та відповідальності

Джерело: створено автором на основі [27]

Наведені статистичні дані підтверджують, що ринок нерухомості в Україні характеризується не лише значними масштабами, а й структурною диференціацією видів діяльності, що зумовлює підвищену складність правового регулювання. Зростання сегмента оренди та управління нерухомістю свідчить про розширення функцій професійних учасників ринку, тоді як значна кількість посередників без чітко визначеного правового статусу вказує на фрагментарність інституційного середовища. Водночас розвиток

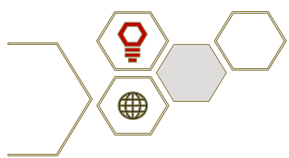


окремих сегментів ринку не супроводжується адекватною еволюцією нормативно-правового забезпечення, що формує дисбаланс між економічною значущістю ринку та рівнем його правового впорядкування. Це зумовлює підвищення правових ризиків, посилення інформаційної асиметрії та зниження ефективності ринкових механізмів. У таких умовах ринок нерухомості є не лише масштабним економічним сегментом, а й середовищем із внутрішніми диспропорціями, що безпосередньо впливають на стабільність правовідносин. Систематизація зазначених диспропорцій попиту та пропозиції на ринку нерухомості дозволяє виокремити основні чинники, що зумовлюють необхідність правового регулювання (табл. 4).

Таблиця 4

Дисбаланс попиту і пропозиції на ринку нерухомості України як чинник необхідності правового регулювання у 2025 р.

Кількість оголошень, од.	Динаміка пропозиції	Динаміка попиту (відгуки)	Динаміка цін	Юридично значущий висновок
Продаж квартир				
151 385	–15%	+4% (до +7% у 3-кімн.)	+19%	Скорочення пропозиції за одночасного зростання попиту формує дефіцит ринку, що зумовлює необхідність посилення правового захисту споживачів та забезпечення прозорості угод
Продаж будинків				
104 842	–2%	+21%	+14%	Зростання попиту за обмеженої пропозиції підвищує ризики недобросовісного посередництва та потребує нормативного визначення стандартів діяльності
Довгострокова оренда житла				
102 545	–3%	–3%	+8%	Зростання цін на тлі скорочення попиту свідчить про структурні дисбаланси, що потребують уніфікації договірних відносин та підвищення прозорості ринку



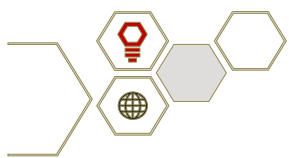
Оренда комерційної нерухомості				
34 925	–12%	–9%	+25%	Цінова дестабілізація за умови зниження попиту вказує на недосконалість регуляторних механізмів і необхідність посилення правового контролю

Джерело: створено автором на основі [28]

Аналіз співвідношення попиту й пропозиції на ринку нерухомості України свідчить про наявність стійких дисбалансів, які проявляються в різноспрямованій динаміці основних показників. У сегментах продажу житла спостерігається скорочення пропозиції на тлі зростання попиту та цін, що формує дефіцит ринку й підвищує ризики для споживачів, зокрема щодо прозорості умов угод і обґрунтованості вартості послуг посередників. У таких умовах посилюється роль ріелторів, однак відсутність чітко визначених стандартів їхньої діяльності створює передумови для недобросовісних практик.

У сегменті оренди виявляються інші типи диспропорцій: зростання цін за умови скорочення попиту свідчить про структурні викривлення ринку, що можуть бути пов'язані з інформаційною непрозорістю та нерівномірним розподілом пропозиції. Особливо показовим є сегмент комерційної нерухомості, де цінова дестабілізація відбувається на тлі зниження ділової активності, що вказує на обмежену ефективність наявних регуляторних механізмів. Таким чином, дисбаланс між попитом і пропозицією супроводжується зростанням цін, підвищенням ролі посередників та ускладненням ринкових відносин, що в умовах недостатнього правового врегулювання посилює ризики для учасників ринку та обґрунтовує необхідність формування чітких правил професійної діяльності.

У цьому контексті особливої актуальності набуває звернення до зарубіжного досвіду регулювання ріелторської діяльності, який дозволяє визначити ефективні інституційні моделі та адаптаційні орієнтири для

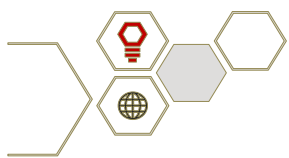


України. Порівняльний аналіз європейських моделей регулювання ріелторської діяльності свідчить про відсутність єдиного універсального підходу: окремі країни застосовують жорсткі ліцензійні механізми, інші – поєднують саморегулювання з інструментами захисту споживача, тоді як дерегульовані моделі демонструють залежність ефективності від рівня розвитку ринкових інститутів. Водночас спільною рисою результативних систем є наявність чітких умов доступу до професії, визначених стандартів діяльності, механізмів відповідальності та інструментів компенсації для клієнтів (табл. 5).

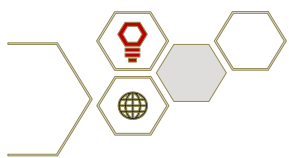
Таблиця 5

Європейські моделі регулювання професії агента з нерухомості та орієнтири для України

Модель регулювання	Основні вимоги до доступу в професію	Механізми захисту клієнта	Імплементційні орієнтири для України
Італія			
Ліцензійно-кваліфікаційна	Наявність повної середньої освіти, проходження спеціалізованого навчання, складання кваліфікаційного іспиту, обов'язкове страхування професійної відповідальності	Формалізований допуск до професії, страхове покриття професійних ризиків	Доцільним є поєднання професійної підготовки, перевірки компетентності та страхування відповідальності
Франція			
Жорстко врегульована професійна модель	Обов'язкове отримання carte professionnelle, підтвердження професійної придатності, укладення письмового мандату, безперервне підвищення кваліфікації	Чітко визначений правовий статус агента, державний контроль, санкції за порушення	Необхідним є законодавче закріплення професійного статусу та уніфікація договірних



Модель регулювання	Основні вимоги до доступу в професію	Механізми захисту клієнта	Імплементаційні орієнтири для України
			Відносини із клієнтами
Німеччина			
Дозвільна модель із контролем доброчесності	Отримання спеціального дозволу, перевірка ділової репутації та фінансової надійності, обов'язкове підвищення кваліфікації	Контроль доступу до професії, регулярне оновлення професійних знань	Доцільно запровадити перевірку репутації суб'єктів та вимоги до безперервного професійного розвитку
Велика Британія			
М'яке регулювання з елементами саморегулювання	Відсутність загальної державної ліцензії; обов'язкова участь у схемах розгляду скарг (redress schemes); для окремих сегментів – захист коштів клієнтів (client money protection)	Механізми компенсації та розгляду скарг, підвищені вимоги до прозорості діяльності	Доцільним є запровадження обов'язкових процедур розгляду скарг і механізмів відшкодування
Польща			
Дерегульована модель	Скасування обов'язкової державної ліцензії (з 2014 р.), доступ до професії спрощений	Основний акцент на ринкових механізмах та репутаційній відповідальності	Повна дерегуляція є ризикованою для України з огляду на високий рівень тінізації ринку
Іспанія			
Фрагментарна (регіонально диференційована)	Відсутність єдиної загальнонаціональної моделі; в окремих регіонах (зокрема Каталонія) – обов'язковий реєстр агентів	Публічні реєстри, підтвердження відповідності встановленим вимогам	Доцільно впровадити публічний реєстр ріелторів без надмірної



Модель регулювання	Основні вимоги до доступу в професію	Механізми захисту клієнта	Імплементційні орієнтири для України
			централізації

Джерело: створено автором на основі [25; 26]

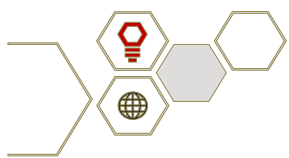
В Україні ріелторська діяльність врегульована фрагментарно, що зумовлює низку проблем у функціонуванні ринку. Відсутність спеціального комплексного закону та єдиного механізму допуску до професії призводить до низького рівня стандартизації послуг, невизначеності професійної відповідальності та договірних форм. У цих умовах актуальною є потреба у формуванні збалансованої моделі нормативно-правового регулювання, яка міститиме чіткі стандарти діяльності, створення професійного реєстру, визначення відповідальності учасників ринку та запобігання монополізації.

Отже, для України доцільним є формування не копійованої, а адаптивної моделі регулювання, яка поєднуватиме професійні вимоги, публічну прозорість та ефективні механізми захисту споживачів без створення монопольних перешкод. Такий підхід дозволить узгодити інтереси держави, професійної спільноти та учасників ринку, мінімізуючи ризики як тінізації, так і надмірного адміністративного втручання. З урахуванням виявлених проблем і результатів порівняльного аналізу зарубіжного досвіду постає необхідність визначення системних напрямів удосконалення нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні (табл. 6).

Таблиця 6

Напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання ріелторської діяльності в Україні

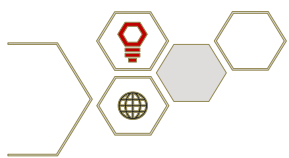
Проблема правового регулювання	Правові та економічні наслідки	Запропонований механізм нормативно-правового врегулювання
Відсутність	Невизначеність прав та	Закріплення правового статусу



Проблема правового регулювання	Правові та економічні наслідки	Запропонований механізм нормативно-правового врегулювання
законодавчо визначеного правового статусу ріелтора	обов'язків суб'єктів діяльності, правова неврегульованість професійних відносин	ріелтора на рівні спеціального закону з визначенням прав, обов'язків та сфери діяльності
Відсутність уніфікованих стандартів діяльності	Варіативність якості послуг, відсутність єдиних підходів до надання ріелторських послуг	Встановлення обов'язкових мінімальних стандартів діяльності, професійної етики та вимог до якості послуг
Тінізація ринку ріелторських послуг	Втрати бюджетних надходжень, зростання ризиків для споживачів, відсутність правових гарантій	Запровадження поєднання стимулювальних податкових механізмів з інструментами державного контролю
Відсутність ефективних механізмів відповідальності	Безкарність недобросовісних посередників, зниження довіри до ринку	Встановлення інституту професійної відповідальності, зокрема можливості застосування санкцій та страхування відповідальності
Неврегульованість договірних відносин	Порушення прав споживачів, непрозорість структури послуг і винагороди	Запровадження типових форм договорів та вимог до розкриття змісту й вартості послуг
Відсутність системи контролю якості діяльності	Зниження рівня довіри до ринку, відсутність механізмів перевірки суб'єктів	Створення публічного реєстру ріелторів або впровадження системи сертифікації з відкритим доступом до інформації

Джерело: створено автором

Таким чином, запропонований підхід передбачає збалансоване поєднання правових інструментів – від законодавчого закріплення статусу ріелтора та впровадження типових договірних моделей до створення

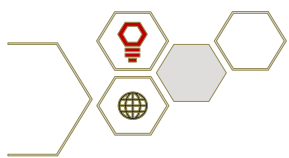


відкритих реєстрів і стимулювання легалізації діяльності. Така модель дозволяє мінімізувати ризики тінізації й недобросовісного посередництва, водночас зберігаючи конкурентне середовище та не допускаючи монополізації ринку.

Реалізація окреслених напрямів сприятиме формуванню інституційно впорядкованого ринку нерухомості, підвищенню рівня довіри до ріелторської діяльності та узгодженню інтересів держави, професійної спільноти й споживачів.

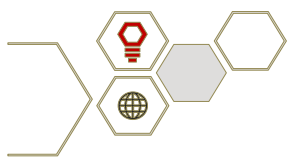
Висновки. У процесі дослідження з'ясовано, що ринок нерухомості України характеризується значними масштабами та структурною складністю, що зумовлює підвищені вимоги до якості правового регулювання діяльності його професійних учасників. Наявна модель нормативно-правового забезпечення має фрагментарний характер і не формує цілісної системи правил функціонування ріелторської діяльності, що призводить до невизначеності статусу ріелтора, варіативності стандартів послуг і обмеженості механізмів відповідальності. Такі умови спричиняють підвищення правових ризиків для споживачів, посилення інформаційної асиметрії, поширення недобросовісних практик і збереження тіньового сегмента ринку. Водночас дисбаланси попиту і пропозиції та зростання ролі посередників ускладнюють ринкові відносини й актуалізують потребу у впорядкуванні професійної діяльності. Необхідним є формування комплексного нормативно-правового акта, який забезпечить визначеність правового статусу ріелтора, встановлення мінімальних стандартів діяльності, прозорість договірних відносин і дієві механізми відповідальності, водночас зберігаючи конкурентне середовище, не допускаючи монополізації та не звужуючи права власників.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з розробленням адаптивної моделі правового регулювання ріелторської діяльності з урахуванням цифровізації ринку та інтеграції механізмів захисту споживачів.



Список використаних джерел

1. Іщук А. Проблеми та перспективи виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості. *Економіка і організація управління*. 2023. № 1(49). С. 154–162. DOI: <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2023.1.15>
2. Перезовова І. В., Устенко А. О., Коневич С. П., Жук І. М. Стратегічні підходи до залучення та утримання талантів у ріелторській діяльності. *Академічні візії*. 2024. № 37. URL: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/1563> (дата звернення: 20.01.2026).
3. Ahlenius M., Berggren B., Hurst N. 50 Years of research in real estate brokerage: a semi-systematic literature review. *Real Estate*. 2025. Vol. 2, № 4. Article 21. DOI: <https://doi.org/10.3390/realestate2040021>
4. Ahmad Z., Mohd Salleh S., Kien Hwa T., Yam S. Comparative studies of real estate agency practices and the way forward. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*. 2024. Vol. 9, № 27. P. 307–313. DOI: <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v9i27.5743>
5. Baharum Z. A., Kien Hwa T., Mohd Salleh S., Yam S. Analyzing real estate agency practices: a comparative study and path ahead. *Journal of Asian Behavioural Studies*. 2024. Vol. 9, № 28. P. 1–21. DOI: <https://doi.org/10.21834/jabs.v9i28.444>
6. Rattanaprichavej N. Decision-making process towards real estate agents, landlords, and expatriate tenants' criteria with perspective from principal-agent theory. *Cogent Business & Management*. 2023. Vol. 10, № 3. DOI: <https://doi.org/10.1080/23311975.2023.2288692>
7. Adamiczka H., Makowska A. Illusion of transparency: short-term effects of price disclosure regulations on the polish primary residential market. *Real Estate Management and Valuation*. 2026. Vol. 34. DOI: <https://doi.org/10.2478/remav-2026-0021>
8. Caballé Fabra G. Housing professionals in europe: special attention to the spanish case. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*. 2025.



Vol. 17, № 2–3. P. 191–209. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPEL-11-2024-0053>

9. Adamov A. Comparative assessment of real estate market development strategies in countries with economies in transition. *Global Prosperity*. 2025. Vol. 5, № 3. URL: <https://gprosperity.org/index.php/journal/article/view/179> (дата звернення: 20.01.2026).

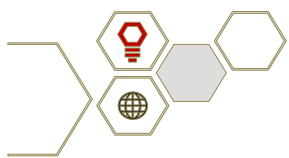
10. Горник В. Г., Євмешкіна О. Л., Сімак С. В. Проблеми державного регулювання брокерської діяльності в сфері нерухомості в розрізі удосконалення майнових відносин в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2024. Т. 35 (74), № 1. С. 62–66. DOI: <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.1/11>

11. Дзюма В. І. Теоретико-правові аспекти та правове регулювання договору про надання ріелторських послуг. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2024. № 2. С. 15–21. DOI: <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2024-2-3>

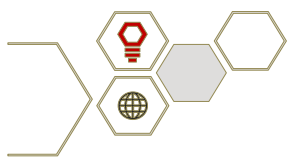
12. Князь О. І. Принципи правового регулювання об'єктів комерційної нерухомості в Україні. *Київський часопис права*. 2025. № 4. С. 41–47. DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2025.4.6>

13. Хоменко О., Петренко Г., Рижакова Г., Петруха Н., Чуприна Ю., Малихіна О., Кушнір О. Сучасні інструменти та програмні продукти адміністрування будівельними організаціями в умовах трансформації операційних систем менеджменту. *Управління розвитком складних систем*. 2022. № 52. С. 113–125. DOI: <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2022.52.113-125>

14. Рижаков Д., Поколенко В., Петруха С., Івахненко І., Предун К., Приходько О., Ніколаєв Г. Інформаційно-аналітичні новації та бізнес-моделі управління підприємством в сучасній системі будівельного девелопменту. *Управління розвитком складних систем*. 2022. № 52. С. 103–112. DOI: <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2022.52.103-112>



15. Березан Є. Оцінка нормативно-правового регулювання у сфері планування та будівництва. *Науковий вісник будівництва*. 2025. № 113. С. 257–263. DOI: <https://doi.org/10.33042/2311-7257.2025.113.1.31>
16. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 20.01.2026).
17. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 20.01.2026).
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 20.01.2026).
19. Про захист прав споживачів: Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12> (дата звернення 20.01.2026).
20. Про основні засади житлової політики: Закон України від 13.01.2026 № 4751-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20> (дата звернення 20.01.2026).
21. Терещенко К. Ріелтори, хто ви такі? Влада готує нові правила гри на ринку нерухомості. *Главком: вебсайт*. 2026. URL: <https://glavcom.ua/publications/khto-taki-rijeltori-i-chi-potribni-voni-vlada-hotuje-novi-pravila-hri-na-rinku-nerukhomosti-1107778.html> (дата звернення 20.01.2026).
22. Проект Закону про ріелтерську діяльність в Україні № 3618 від 09.06.2020. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/2724> (дата звернення 20.01.2026).
23. Про проект Закону України про ріелторську діяльність: Постанова Верховної Ради України від 14.07.1999 № 937-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/937-14> (дата звернення 20.01.2026).



24. Про брокерську діяльність у сфері нерухомості : проект закону від 25.09.2020 (неофіційний текст). URL: <https://ips.ligazakon.net/document/nt4541> (дата звернення 20.01.2026).

25. Грищенко В. Комісії без гарантій: як працює ринок ріелторських послуг в Україні. *Nerukhomi.ua вебсайт*. 2026. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/ryinok/komisii-bez-garantij-yak-pratsyue-rinok-rieltorskih-poslug-v-ukraini.htm> (дата звернення 20.01.2026).

26. Бабенко Я. Як працюють ріелтори в інших країнах: досвід Європи та США. *Plektan.com*. 2024. URL: <https://plektan.com/uk/blog/blogs/24-09-18-jak-pracuuyut-rieltory> (дата звернення 20.01.2026).

27. Діяльність підприємств. *Держстат: вебсайт*. URL: <https://stat.gov.ua/uk/topics/diyalnist-pidpryyemstv> (дата звернення 20.01.2026).

28. Старк С. Ринок нерухомості України у 2025 році: підсумки та прогноз від OLX. *Media Inweb: вебсайт*. 2025. URL: <https://theinweb.media/rynok-neruhomosti-ukrayiny-olx/> (дата звернення 20.01.2026).