

факт, что в настоящее время большая часть судов частных украинских судовладельцев эксплуатируется под «удобными» флагами и налоги на прибыль от их эксплуатации не попадают в государственный бюджет Украины, создание открытого международного реестра существенно может помочь экономике Украине и, возможно, позволит в перспективе ускорить обновление торгового флота Украины.

Список литературы:

1. Давиденко Л.М. Правові проблеми реєстрації морських суден під «зручними прапорами». // Эл. ресурс. Режим доступа: <http://www.ua.z-pdf.ru/7yuridicheskie/664964-1-udk-3412-davidenko-pravovi-problemi-re-stracii-morskih-suden-pid-zruchnimi-praporami-gostrota-problemi-derzhavnoi-re.php>
2. Лебедев В., Ницевич А. Что такое – «удобный» флаг? // Международная Юридическая служба. Всеукраинский яхтенный портал. // Режим доступа: <http://farvater.ua/article/918>
3. Блог «Моряк Украины». На судах под удобным флагом в 20 раз больше случаев суицида, чем на "национальных" судах. Режим доступа: <http://moryakukrainy.livejournal.com/3326276.html>
4. Сайт компании. Пресс-релиз: Преимущества панамского флага в торговом флоте. Режим доступа: <https://wealthoffshore.net/jet-and-vessel-registration/benefits-of-panama-flag-for-trade-vessels/>
5. Жихарева В. Международная регистрация судов: перспективы для Украины. // Порты Украины. – 2013. - № 02 (124) // Режим доступа: <http://portsukraine.com/node/3181>

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ

*Жаскайрат М., к.ю.н., доцент, профессор кафедры гражданского и трудового права,
КарГУ им. академика Е.А. Букетова
Нуркеев А., магистрант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Риэлтерские услуги в силу значимости социальной и экономической обязательно должны подлежать законодательному регулированию, это существующая практика зарубежных государств. Деятельностью риэлтерских фирм – это консультирование сторон по подготовке сделки и физическое сопровождение сторон собственно во время заключения сделки, государственной регистрации прав, а также расчетов между сторонами. Стороны сделок вступают в правоотношения самостоятельно, риэлтор не является стороной в сделках с недвижимостью, поэтому при возникновении дальнейших разногласий у продавца и покупателя риэлторы не могут быть привлечены к судебной ответственности в качестве третьей стороны. К сожалению, не все граждане совершают сделки с жильем при активном содействии агентств недвижимости, обязующихся «сопровождать» сделку в регистрационных органах, обеспечить ее юридическую чистоту безупречность.

По нашему мнению, правовое регулирование договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг должно осуществляться следующим образом: общее правовое регулирование - Гражданским кодексом РК, а специальное регулирование - на основе принятия в будущем Закона РК «О риэлтерской деятельности в РК».

Правовое регулирование деятельности риэлторов по оказанию услуг на рынке недвижимости - насущная необходимость, проблема, стоящая перед казахстанским законодателем. Существующая ситуация на рынке риэлторских услуг малоэффективна в регулировании риэлтерской деятельности и защите прав и законных интересов потребителей услуг риэлторов.

В отечественном законодательстве отсутствует специальный закон, посвященный исключительно риэлтерской деятельности. Такая ситуация порождает массу проблем, я от разнообразных нарушений прав физических и юридических лиц и заканчивая отсутствием качественных изменений на рынке недвижимости, сопровождающимся снижением уровня правовой культуры ее участников.

Для риэлтерской деятельности характерны следующие проблемы.

Отсутствие контроля со стороны государства в сертификации и лицензировании, а, как следствие, контроля за профессионализмом лиц, оказывающих риэлтерские услуги Недостаточно механизмов правового контроля риэлтерской деятельности. Отсутствие гарантий, обеспечивающих осуществление риэлтерской деятельности и защиту ее субъектов. [1]

Не определен статус саморегулируемых организаций риэлторов, не определены основные направления их деятельности, порядок приема в свой состав, способы регулирования предпринимательских отношений и многое другое.

Существует необходимость принятия серии нормативно-правовых актов, способных определить порядок организации риэлтерской деятельности, дополнительные механизмы защиты прав и законных интересов ее участников, а также расставить акценты, на которые будет ориентироваться государство при дальнейшем реформировании экономики

Среди основных правовых проблем, сопровождающих деятельность риэлтора можно назвать: не разработанность самого понятия о специфике посреднической услуги риэлтора; наличие множества гражданско-правовых договоров, опосредующих риэлтерскую деятельность, влекущее за собой неизбежное применение в судебной практике к риэлтерским услугам норм о смешанном договоре. Проблема использования модели договора комиссии при совершении сделок с недвижимостью. Договор об оказании риэлтором информационных услуг: пределы проверки риэлтором информации об объекте недвижимости. [2]

Проблема вознаграждения риэлтора: зависимость (или независимость) от достижения результата (заключения сделки, подбора подходящего варианта). Способы определения вознаграждения: процент от сделки и др.; ответственность риэлтора за ненадлежащее исполнение договора; отсутствие страхования профессиональной ответственности риэлтора. [3]

Практика показывает, что свои правоотношения с клиентами риэлторы оформляют, как правило, в виде договора комиссии или поручения с минимизированной ответственностью. Широко используются договоры присоединения, как в отношениях с монополистом.

Основной концепцией при разработке данного закона должна быть выбрана идея регулирования отношений, возникающих в связи с предоставлением риэлторских услуг, с позиции их потребителей. Большинство услуг, предоставляемых риэлторами, имеет особое значение по причине их непосредственной связи с переходом прав на недвижимое имущество.

Закон «О риэлтерской деятельности в РК» должен обеспечить унификацию подходов к ее законодательному регулированию на всей территории республики, сбалансированное развитие первичного и вторичного рынков недвижимости, сделать оптимальным взаимодействие всех профессиональных участников рынка и обеспечить наиболее эффективное управление объектами недвижимости.

Следует закрепить в законе определение договора о риэлтерской деятельности и его конституирующие признаки, которые позволят выделить данный договор из массы однородных договоров возмездного оказания услуг. Соответствие таким признакам должно стать непременным условием применения положений Закона «О риэлтерской деятельности в РК» к конкретному договору. Предлагается ввести следующее определение договора оказания риэлторских услуг: «по договору оказания риэлторских услуг исполнитель (риэлтор) обязуется по заданию заказчика (потребителя) оказать услуги при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, а заказчик (потребитель) обязуется оплатить эти услуги».

Исходя из предлагаемого определения, можно было бы выделить признаки, составляющие сущность договора об оказании риэлторских услуг: предметом договора являются услуги, предоставляемые при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, в том числе по приобретению, продаже и обмену объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством; сторонами договора являются коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие постоянно или систематически посредническую предпринимательскую деятельность по возмездному оказанию риэлторских услуг, и потребитель (физическое или юридическое лицо), приобретающий предоставляемые услуги; данный договор предполагается заключенным, прежде всего, в интересах потребителя, поскольку совершается именно «за счёт» потребителя.

Принятие Закона «О риэлтерской деятельности в РК» ставит вопрос о введении обязательного лицензирования риэлтерской деятельности. Введение обязательного лицензирования риэлтерской деятельности может гармонично сосуществовать с системой добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, т.к. лицензирование, в отличие от добровольной сертификации риэлтерской деятельности, направлено на обеспечение единой государственной политики по защите прав граждан и юридических лиц, их законных интересов, в сфере услуг, представляемыми риэлторами, и позволит создать дополнительные механизмы регулирования предпринимательской деятельности с целью исключения на рынке недвижимости недобросовестного предпринимательства.

Проблемы, связанные с рискованым характером риэлтерской деятельности, необходимостью защиты имущественных интересов риэлторов и их клиентов должны решаться с помощью института страхования. Так, необходимо закрепить в законе обязательное наличие договора страхования профессиональной ответственности риэлтора при совершении операций с недвижимым имуществом, что, в свою очередь, будет являться условием получения лицензии на осуществление риэлтерской деятельности.

Целесообразным закрепить в проекте закона, что проверка уровня знаний и квалификации (аттестация) кандидатов в профессиональные риэлторы является одним из требований и условий последующего получения лицензии риэлтерской фирмой и риэлтором-индивидуальным предпринимателем.

Интересным представляется опыт Объединенных Арабских Эмиратов. В данном государстве существует орган по регулированию сектора недвижимости. Именуемый орган (далее - RERA real estate regulatory authority) формирует, регулирует и лицензирует деятельность, связанную с недвижимостью, а именно все операции по продаже, покупке и аренде недвижимости через риэлторов. Орган поддерживает прозрачность и эффективность нормативно-правовой среды, где каждый субъект, связанный с недвижимостью, может вести свои дела. В рамках этой концепции, RERA создало электронную платформу для того, чтобы заинтересованные стороны: инвесторы, застройщики, покупатели, а также поддерживающие отрасли (банки, юридические и страховые компании) могли взаимодействовать друг с другом и с RERA. Орган обладает финансовой и административной независимостью, а также имеет юридические полномочия по регулированию сектора недвижимости. Основным направлением данной организацией является контроль всех операций связанные с продажей, покупкой или арендой недвижимости. [4]

Принцип работы данной системы:

1. Формируется государственный орган по контролю за правовыми действиями связанные с купли-продажей и арендой недвижимостью.

2. Создается электронная платформа, на которой будут фиксироваться и контролироваться все действия связанные с купли-продажей и арендой недвижимости. (Также на этой платформе будет возможность проверить риэлтора по номеру его лицензии).

3. Открывается учебное заведение при сформированном органе, по подготовке квалифицированных риэлторов с трехдневным курсом обучения за счет работодателя (агентство недвижимости).

Как это работает:

1. Клиент (вне зависимости это – покупатель или продавец, арендатор или арендодатель) обращается к услугам риэлтора.

2. После поиска и нахождения подходящей недвижимости, риэлторы с обеих сторон регистрируют данную сделку на государственной электронной платформе, где указывается фиксированный процент оплаты вознаграждения риэлторов.

3. После оплаты сделки и услуг риэлторов через банк (партнер) и после подтверждения оплаты.

4. Выдается документ нового собственника на недвижимость, что позволит отказаться от услуг нотариусов в оформлении договор связанных с недвижимостью и позволит исключить факты подделок документов на собственника.

Какая польза от этой системы:

1. Будут обслуживать население только квалифицированные риэлторы

2. Будет фиксированная оплата труда риэлторов определенная государством, когда сейчас цена за их услуги у всех разная и порой заоблачная.

3. Факты мошенничества с действиями по недвижимости приравниваются к нулю.

4. Создание рабочих мест как в самой организации так и в учебном заведении для подготовки квалифицированных риэлторов.

5. Вклад в государственную казну за сопровождение договоров и подготовку риэлторов.

6. Население получит возможность отстаивать свои законные права в случае неисполнения каких-либо обязательств, как со стороны арендаторов, так и со стороны арендодателей.

7. Данная система обеспечит своевременную оплату налогов на недвижимость.

В Европе также есть свои традиции риэлтерского бизнеса, заслуживающие внимания. К примеру, в Голландии деятельность риэлторов не лицензируется государством, но при этом нельзя говорить об отсутствии ее регулирования: у риэлторов есть хорошо отработанные технологии по оказанию услуг, есть стандарты практики, которые признают и принимают все риэлторы страны, функционируют мульти листинговые системы, содержащие информацию обо всех продаваемых

объектах недвижимости. Голландский объект недвижимости может быть выставлен только в том случае, если агент, риэлтор заключил с его собственником эксклюзивный договор оказания соответствующих услуг. Это говорит о наличии персональной ответственности риэлтора за качество той информации, которая попадает в базу данных, а также за ее достоверность. Если объект продан, то информация о нем должна быть из базы удалена. Если изменилась цена, то она в течение дня также должна быть изменена. Риэлтор, не осуществивший данные действия, лишается права пользоваться мульти листинговой системой, по сути, теряя свой профессиональный инструмент. Лишение права пользования таковой снижает эффективность работы риэлтора на 80%, потому в Голландии риэлторы строго придерживаются своих стандартов. К слову, мульти листинговая система – это единая база данных недвижимости с открытым доступом и для потенциальных покупателей, и для профессионалов. [4]

Лицензирование риэлтерской деятельности также отсутствует и в Германии. При этом закон о защите прав потребителей и судебная система стоят на страже интересов потребителей риэлторских услуг. При малейшем недовольстве действиями риэлтора клиент имеет право не заплатить ему. Таким образом, германские риэлторы очень слабо защищены. Проблемой для них бывает возможность отстоять свои комиссионные, которые клиенты часто по различным причинам не платят.

Особо необходимо отметить тот факт, что в Германии все операции на рынке недвижимости находятся под контролем государства. И в принципе, сделка с недвижимым имуществом может быть совершена без привлечения риэлтора. Существуют поисковые системы и открытые базы данных, в которых можно найти интересующий объект недвижимости. Сделав окончательный выбор, необходимо найти нотариальную контору, подготовить пакет документов и совершить сделку. Риэлтор на рынке недвижимости Германии обычно оказывает услуги по подбору объектов и сопровождению сделки. При этом все сделки с недвижимостью осуществляются через нотариуса.

Нотариус совершает следующие действия: проверяет объект недвижимости на юридическую чистоту; составляет договор купли-продажи; консультирует участников сделки; выдает нотариальное удостоверение договора; осуществляет передачу объекта покупателю; контролирует получение денег продавцом. Для совершения сделки нотариус создает специальный расчетный счет - Notaranderkonto. Покупатель переводит на этот счет средства, установленные договором купли-продажи. Спустя определенное время после поступления денег нотариус переоформляет права собственности на недвижимость с продавца на покупателя. По получении выписки из земельного реестра и установлении факта смены собственника нотариус перечисляет средства согласно договору с расчетного счета Notaranderkonto на расчетный счет продавца. Таким образом, при осуществлении сделок с недвижимостью в Германии интересы обеих сторон - как продавца, так и покупателя - охраняются законом. Подписав и нотариально заверив договор купли-продажи, и продавец недвижимости, и ее покупатель могут полностью положиться на исполнение данного договора нотариусом.

Примечательны особенности регулирования риэлтерского бизнеса во Франции. Риэлторская деятельность жестко регламентирована законами страны. Чтобы получить разрешение на осуществление деятельности, риэлтор должен иметь опыт работы не менее 10 лет, из которых 4 года - с недвижимостью. Также во Франции существует обязательное страхование для риэлторов, которое покрывает ответственность по всем гражданским искам. Стоит такая страховка недешево, но работать без нее нельзя. Правила ведения риэлтерского бизнеса во Франции устанавливает Ассоциация риэлторов, членство в которой добровольное. Однако, чтобы его получить, нужно иметь лицензию. [4]

В Республике Казахстан относительно лицензирования риэлтерской деятельности все же имеются различные мнения.

Так, одни считают, что включение риэлтерской деятельности в число лицензируемых противоречит в целом политике государства, как раз направленной на сокращение количества лицензируемых видов деятельности. Кроме того, по ее мнению, лицензирование вытеснит с рынка маленькие и даже средние компании, которые сейчас пользуются упрощенным режимом налогообложения. Как только будет введено лицензирование, риэлтерские компании попадут под действие законодательства, согласно которому на деятельность, подлежащую лицензированию, упрощенный порядок налогообложения не распространится.

Так, львиная доля всего риэлтерского сообщества уйдет в тень, не говоря о тех, кто там уже находится. О легальной деятельности и пополнении бюджета не приходится говорить, наоборот, увеличится доля «серых» и «черных» маклеров. Крупные компании в соответствии с повышенными

ставками налогов увеличат свои комиссии, что скажется на клиентах. Сокращение количества риэлторских компаний также не в интересах потребителя. Снижение конкуренции приведет к понижению качества услуг и повышению их стоимости. Произойдет не монополизация, а «легаполизация» рынка».

В России, где аналогичный закон был принят еще в 1990-х годах, введенное сначала лицензирование риэлтерской деятельности было заменено добровольной сертификацией. Однако такая замена под знаменем борьбы с коррупцией не улучшила положения на рынке. Уже через два года после этого у некоторых участников рынка появилось мнение, что лицензирование все же необходимо. В соответствии с законопроектом, который был разработан несколько лет назад, уполномоченный орган должен был только выдавать лицензию. Прежде чем ее получить, риэлтерская компания или индивидуальный предприниматель должны были пройти сертификацию в профессиональной организации. Таким образом, бюрократы лишились бы основы для коррупции.

Необходимость лицензирования риэлтерской деятельности объяснялось тем, что риэлторы и риэлтерские компании заняли ведущую роль на рынке недвижимости, через них проходят значительные финансовые средства, так как риэлторы выступают исполнителями, посредниками, доверенными лицами основной части сделок по купле – продаже и аренде недвижимости. Кроме того, требуется система подготовки, переподготовки и контроля за риэлторами в связи с имеющимися нарушениями на рынке таких услуг. В данных условиях необходимо государственное вмешательство в регулирование риэлтерской деятельности через институт лицензирования.

Таким образом, в настоящее время существуют определенные проблемы в сфере правового регулирования, оказывающие негативное влияние на развитие рынка оказания риэлторских услуг. Одним из путей преодоления проблем является принятие закона «О риэлтерской деятельности в РК», где будут закреплены основные положения, которые касаются оказания риэлторских услуг, в частности, будут закреплены основные термины, условия, ответственность и др. Данный закон необходим для того чтобы защитить не только потребителей в области оказания риэлторских услуг, но и самих риэлторов.

Список литературы:

1 Накушнова Е.В. Договор оказания риэлторских услуг в гражданском праве. Саратов. 2010. // <http://lawtheses.com/dogovor-okazaniya-rieltorskih-uslug-v-grazhdanskom-prave-rossii#ixzz4xZwKISgC>

2 Накушнова Е.В. Права и обязанности потребителя риэлторских услуг (клиента, заказчика) в договоре оказания риэлторских услуг // Человек и закон. - М.: Издательская группа «Юрист». - 2007. - № 4. - С. 172-179

3 Накушнова Е.В. Неочевидные тонкости работы с риэлторами в сфере коммерческой недвижимости. На какой результат может рассчитывать заказчик // Юрист компании. - М.: ЗАО «Акцион-Медиа». - 2008. - № 11. - С. 80-84 (0,3 п.л.).

4 Ауезбеков Е.А. Риэлтерская деятельность // <http://konkurs.zakon.kz/4610661-rijeltorskaja-dejatelnost.html>

К ВОПРОСУ О ТРАНСФОРМАЦИИ КАРГУ ИМЕНИ АКАДЕМИКА Е.А.БУКЕТОВА В НАО

*Карипбаев О.А., магистрант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А.Букетова,
Киздарбекова А.С., к.ю.н., доцент, зав.каф. гражданского и трудового права
КарГУ им. академика Е.А.Букетова*

В соответствии с 78 шагом Плана нации, в Казахстане предусмотрено «поэтапное расширение академической и управленческой самостоятельности вузов с учетом опыта Назарбаев Университета, а также трансформация частных вузов в некоммерческие организации в соответствии с международной практикой» [1]. В связи с чем, в марте месяце 2017 года Министерство науки и образования Республики Казахстан всем государственным вузам республики были разосланы письма с требованием на базе типовых уставов, разработанных комиссиями, созданными при МОН РК, составить проекты уставов НАО, отражающие специфику каждого вуза.

Для формирования в проекте устава НАО раздела «Цель, предмет и виды деятельности Общества» было рекомендовано использовать перечень видов деятельности, утвержденный Постановлением Правительства РК № 1095 от 28 декабря 2015 года «Об утверждении перечня видов