

Список использованной литературы:

1. Интернет ресурс Tengrinews, Жакип Асанов назвал самую частую претензию к судьям. https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/jakip-asanov-nazval-samuyu-chastuyu-pretenziyu-k-sudyam-355379/
2. Жаскайрат М., Совершенствование законодательства о медиации в Республике Казахстан. Состояние и перспективы развития института медиации в условиях социальной модернизации Казахстана. Материалы международной научно-практической конференции 19 октября 2012 года, Астана. С.104-116
3. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.03.2017 г.) http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029
4. Закон Республики Казахстан «О нотариате» от 14 июля 1997 года № 155-І (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.07.2018 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1008028#pos=712;-15
5. Закон Республики Казахстан «О медиации» от 28 января 2011 года № 401-ІV. http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30927376
6. Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.10.2018 г.) http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637#pos=756;-78

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

*Залимбаева И.В., м.ю.н., преподаватель кафедры гражданского и трудового права КарГУ
им. академика Е.А. Букетова*

*Рахимбекова Л., студентка 2 курса юридического факультета, КарГУ им. академика Е.А. Букетова
Марат М., студентка 2 курса юридического факультета, КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Покупка недвижимости для обычного человека происходит не каждый день, а ситуация на рынке недвижимости меняется настолько стремительно, что только человек, ежедневно сталкивающийся со всеми реалиями купли-продажи недвижимости, ипотечного кредитования и оформления всех необходимых документов на объект недвижимости в состоянии предложить наилучший выход из любой ситуации. То есть, как не обыденно бы это звучало, лучше всего покупать недвижимое имущество с помощью агентства недвижимости и его сотрудников - риэлторов [1].

На сегодняшний день, в связи с тем, что риэлторская деятельность до сих пор является новой сферой на рынке услуг, правовое регулирование данной области осуществляется на уровне совокупности правовых актов, что обуславливает отсутствие единой законодательной базы правового регулирования.

В настоящее время сфера риэлторской деятельности в Республике Казахстан не регулируется отдельным законодательным актом. Но в то же время нельзя утверждать, что регулирование данной деятельности вовсе отсутствует.

Риэлторская деятельность представляет собой осуществляемую на постоянной основе профессиональную деятельность по оказанию услуг за вознаграждение, при совершении операций с объектами недвижимости, а также иную коммерческую профессиональную деятельность на рынке недвижимости [2;176]. Во многих зарубежных странах эта деятельность регламентируется на законодательном уровне. Рассмотрим законодательный опыт Соединенных Штатов Америки. Риэлторская деятельность существует в этой стране на протяжении ста лет. С появлением риэлторской деятельности появилась необходимость объединения в ассоциации риэлторов. Так и возникла Национальная Ассоциация Риэлторов «National Association of Realtors» [3]. Обозначение «REALTOR» еще в 1950 году было зарегистрировано в США как товарный знак, права на которые принадлежат Национальной Ассоциации Риэлторов [4]. Ассоциация помогла создать Международную федерацию недвижимости (FIABCI) в 1951 году, организовала и приняла участие в

нескольких публичных форумах по вопросам жилищных и имущественных прав во всём мире. В США взаимоотношения между агентами и клиентами регулируется положениями Agency Law. В соответствии с этим законодательным актом, существуют определенные обязательства, обозначаемые аббревиатурой OLDCAR: Obedience (неукоснительное подчинения требованиям клиента), Loyalty (лояльность по отношению к клиенту и его интересам), Disclosure (полное раскрытие имеющейся информации), Confidentiality (соблюдение конфиденциальности), Accountability (соблюдение отчетности) и Reasonable Care/Diligence (обоснованная осторожность при сборе информационных данных, способных позитивно или негативно повлиять на объект после его приобретения). Для того чтобы стать риэлтором, нужно пройти курсы риэлторского мастерства и сдать экзамен, получить лицензию. Без неё деятельность риэлтора в США невозможна. За деятельностью риэлторов следит Национальная Ассоциация риэлторов (NAR) [5].

В Великобритании риэлторская деятельность также регулируется законодательством. Правовыми актами, регулирующими данную сферу являются Estate Agents Act 1979, Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007, 2012 CPRs (Consumer Protection Regulation). И так же как в США риэлторская деятельность контролируется организациями: Независимая сеть агентов недвижимости (The Independent Network of Estate Agents, INEA) и Национальная ассоциация агентов недвижимости (National Association of Estate Agents, NAEA). Лицензированными оценщиками риэлторы становятся после сдачи экзаменов. Они обязуются следовать профессиональному кодексу и страхуют риски, связанные с профессиональной деятельностью.

В Объединенных Арабских Эмиратах риэлторская деятельность координируется органом по регулированию сектора недвижимости. Этот орган именуется RERA (Real Estate Regulatory Authority) [6]. Это учреждение Департамента земельных ресурсов, которое формирует, регулирует и лицензирует деятельность, связанную с недвижимостью, а именно все операции по продаже, покупке и аренде недвижимости через риэлторов. Основным направлением данной организации является контроль всех операций связанных с продажей, покупкой или арендой недвижимости.

В европейских странах континентального права также существует связь между риэлторской деятельностью и государством в виде лицензирования. В Германии этим могут заниматься и адвокаты, окончившие специальные курсы, сдавшие экзамен и получившие лицензию. В странах Бенилюкса, помимо государственного лицензирования, созданы профессиональные организации, в одну из которых обязан вступить каждый риэлтор. В таких организациях ему выдается идентификационный номер, который подтверждает его компетентность и профессиональность [7;80].

Во времена существования СССР риэлторская деятельность не функционировала на государственном уровне, так как не было ни частной собственности, ни рынка недвижимости, как и вообще никакого легального бизнеса в его современном понимании [8;5]. И поэтому с момента обретения независимости Республика Казахстан первая из стран бывшего СССР создала законодательную базу, которая направлена на регулирование правоотношений в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В связи с этим, в 1997 году, был принят закон «О жилищных отношениях», который обеспечил собственников большими правами [9].

Как уже говорилось выше, нельзя сказать, что в нашей стране полностью отсутствует регулирование риэлторской деятельности. Просто она базируется в нескольких правовых актах: данная сфера берет свое начало в Гражданском Кодексе Республики Казахстан, далее в Предпринимательском Кодексе Республики Казахстан и других правовых актах. Помимо этого, существует ОАРК «Объединенная Ассоциация Риэлторов Казахстана». ОАРК была образована 19 марта 2009 года в итоге слияния двух ассоциаций: Ассоциации Риэлторов Казахстана и Национальной Ассоциации Риэлторов. Эти две самые крупные казахстанские организации представляли в течение 6-7 лет интересы профессионалов, работающих на эффективно развивающемся рынке недвижимости Республики Казахстан, играя важную роль в совершенствовании риэлторской деятельности, активизации взаимодействия между риэлторскими агентствами, выступая с инициативами в области законодательства. Основной целью создания Объединенной Ассоциации Риэлторов Казахстана являются следующие положения: содействие развитию цивилизованного рынка недвижимости на основе развития законодательной и нормативной базы; создание системы профессиональных стандартов для ее участников; использование собственной инфраструктуры для защиты общих имущественных интересов и удовлетворения нематериальных потребностей членов ассоциации, расширение их возможностей в профессиональном, научно - техническом и социальном развитии. В этих целях при ОАРК активно работает в области подготовки и переподготовки риэлторских кадров для казахстанского рынка

недвижимости Казахстанская Школа Риэлторов[10]. К сожалению, более 30% риэлторов нарушают законы, работая нелегально. Более того, так называемые «черные» риэлторы зачастую обманывают людей, занимаясь мошенничеством. В Республике Казахстан существует более 2 тысяч риэлторских компаний, и только 17 из них имеют официальный сертификат.

Не смотря на это, рынок недвижимого имущества и оказываемых услуг на нем, в Республике Казахстан продолжает активно развиваться, следовательно, вместе с этим развивается и риэлторская деятельность. В риэлторской деятельности существует множество аспектов, на которые следовало бы обратить внимание и закрепить на законодательном уровне. Во - первых, это теоретический аспект, который включает в себя терминологическое происхождение риэлторской деятельности; во - вторых, образовательный аспект, который направлен на обязательное обучение квалифицированных специалистов в области риэлторской деятельности; в - третьих, практический аспект – непосредственно практическая деятельность риэлтора; в - четвертых, информационный аспект, который включает в себя информационную составляющую специальности, что даст прозрачность деятельности; в пятых, защитный аспект, который направлен на выполнение функций защиты всех участников рынка недвижимости.

Исходя из этого, мы пришли к следующим выводам. Республике Казахстан необходимо специальное регулирование риэлторской деятельности на основе отдельного закона. Это интерпретируется тем, что:

1. Рынок недвижимости станет более безопасным и прозрачным;
2. В обязанности каждого риэлтора будет входить обязательное лицензирование на оказание риэлторских услуг, что позволит услугополучателю быть уверенным в компетентности и профессионализме риэлтора;
3. На законном основании появится возможность привлечения к ответственности недобросовестного риэлтора, в случае ненадлежащего исполнения его обязательств и нарушения каких-либо прав обратившихся граждан;
4. Расширить полномочия риэлторов в области запроса получения информации на объект недвижимости, в целях проверки юридической чистоты сделки, от соответствующих государственных учреждений;
5. Обеспечит социальную защиту граждан, путем повышения квалификации риэлторов.

Для этого, необходимо создать единые стандарты работы риэлторов, закрепив их в нормативном регламенте. Также в нем нужно опубликовать градацию специалистов, единое регулирование стоимости услуг, вопросы о страховании и требования к субъектам риэлторской деятельности. В основу нового закона, могут быть положены Стандарты Практики и Кодекс Этики Объединенной Ассоциации Риэлторов Казахстана и также, необходимо обратить внимание на опыт зарубежных стран.

Исходя из вышесказанного, риэлторская деятельность имеет свою популярность на рынке недвижимости уже достаточно долгое время. Создание специального регулирования данной деятельности обеспечит качественный рост профессиональных риэлторов, прозрачность на рынке недвижимости, усиление ответственности со стороны риэлторов и защиту прав всех участников рынка недвижимости на территории Республики Казахстан.

Список литературы:

1. Новосибирская ассоциация риэлторов / Отдел «Недвижимость». – Новосибирск, 2007. // <http://www.nar.ru>.
2. Батяев А.А., Дубровская И.А. Справочник риэлтора \ Жилищное право. 2005. № 1 С.176
3. Национальная Ассоциация Риэлторов (NAR) \ <https://www.nar.realtor/>
4. United States Patent and Trademark Office, reg. no. 519,789, «REALTOR» // <http://tsdr.uspto.gov/#caseNumber=71540013>
5. United States Code, Agency Law \ <http://uscode.house.gov/.xhtml>
6. Real Estate Regulatory Authority (RERA) \ <http://rpduhai.ae/caf/?ses>
7. Накушнова Е.В. Особенности правового регулирования обязательств по оказанию риэлторских услуг \ Современное право. 2012. №12. - С. 80-85
8. В. Абгафоров. Обмен сегодня - что это такое? // Недвижимость и цены. 2008. № 40. - С. 5.
9. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-1 «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию 12.07.2018 г.).
10. ОЮЛ «Объединенная Ассоциация Риэлторов Казахстана» // <http://www.uark.biz/ru/abouttoark.php>