

Әдебиеттер тізімі:

1. Сингапурдың электронды үкіметі // http://elgov.ucoz.ru/index/ehlektronnoe_pravitelstvo_v_singapore/0-17
2. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының Төрағасы міндетін атқарушының 2014 жылғы «28» шілдедегі № 165 өкімімен бекітілген ҚР сот жүйесін 2020 жылға дейін ақпараттандыру тұжырымдамасы // <http://sud.gov.kz>
3. Брановицкий К.Л. Информационные технологии в гражданском процессе Германии (сравнительно-правовой анализ): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2009. - 28 с.
4. "Қазақстан-2050" Стратегиясы қалыптасқан мемлекеттің жаңа саяси бағыты» Қазақстан Республикасының Президенті - Елбасы Н.Ә. Назарбаевтың Қазақстан халқына Жолдауы, Астана қ., 2012 жылғы 14 желтоқсан // <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1200002050>

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

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

Рынок недвижимости занимает одно из ведущих мест по количеству предложений, как продажи, так и покупки. Риэлтор – это специалист, который выступает в роли посредника между собственником объекта и человеком, желающим данный объект купить. Он полностью сопровождает покупателя на всех этапах сделки.

Актуальность данной темы обуславливается тем, что рынок риэлторских услуг и уровень его развития характеризуют степень совершенства национальной экономики. В казахстанских условиях формирование этого рынка рассматривается как один из основных факторов перехода к рыночной экономике, стимулирующий другие сферы народного хозяйства. Быстрая приватизация создала в короткие сроки значительный слой собственников, активно включившихся в рыночные отношения. Казахстанский рынок недвижимости после бурного старта в настоящее время принимает всё более цивилизованные и организованные формы. Деятели риэлторского рынка активно перенимают зарубежный опыт работы в сфере недвижимости. Это относится не только к профессиональным риэлторам, но и к любым предприятиям и всем гражданам, которые учатся эффективно распоряжаться собственной недвижимостью, осуществляя залоговые операции, куплю-продажу, дарение и другое.

Риэлторские услуги охватывают всю сферу недвижимости. Потребителями риэлторских услуг выступают как физические лица (граждане), так и юридические лица.

История данной профессии уходит в Древнюю Грецию. Именно здесь впервые появились земельные частные владения и их продажа. Их отмечали табличками, вбитыми в землю с надписью «Ипотека». Определять собственность начали из-за долговых обязательств. Собственно так и появились границы участков. Далее люди перешли к публичным торгам, а в последствие появились первые риэлторы. В более современном обществе изначально слово «риэлтор» ассоциировалось с биржевыми брокерами, которые выступали в той же роли, только между компаниями и владельцами акций. Они так же зарабатывали, только проценты от сделок на ценных бумагах. Современное понятие «риэлтора» уже ассоциируется исключительно с рынком недвижимости [1, 304].

В наши дни все мы знаем агентов по недвижимости, которые сопровождают нас на протяжении всех операций с квартирами, домами и офисами. Они проверяют документацию, проводят презентации и поиск объектов недвижимости, которые могут удовлетворить наши запросы. Риэлторы – универсальные работники, которые помогут продать даже самые нерентабельные строения.

Профессия риэлтора – довольно молодая в нашем государстве и пребывает на стадии развития.

Риэлторская деятельность - это профессиональная деятельность по оказанию услуг при совершении операций с объектами недвижимого имущества за определенное вознаграждение, которая осуществляется на постоянной основе. Риэлторской деятельностью также признается другая коммерческая профессиональная деятельность на рынке недвижимого имущества.

А.А. Батяев отмечает, что риэлторская деятельность представляет собой предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости, осуществляемую самостоятельными субъектами рынка недвижимости с целью получения прибыли по организации и совершению гражданско-правовых сделок (купля, продажа, мена, аренда, лизинг, ипотека) с непринадлежащим им недвижимым имуществом (земельными участками, зданиями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями) и правами на него, в том числе брокерская и агентская деятельность по недвижимости, деятельность по управлению недвижимостью, деятельность по привлечению частных инвестиций в создание и развитие недвижимости. Кроме того, это и деятельность по оказанию прочих услуг, связанных с недвижимым имуществом клиента (перевод жилого помещения в нежилое)[2, 13].

Любые действия связанные с денежными операциями, а тем более на рынке недвижимости, должны строго регулироваться законодательством. К сожалению, в Республике Казахстан, данная область регулируется общими нормами гражданского кодекса, а именно главой 33 «Возмездное оказание услуг» [3]. На мой взгляд, данного правового регулирования не достаточно.

В Казахстане происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах. Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики страны. И это понятно – объект недвижимости не только особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности.

Однако владение недвижимостью – это не только и не столько право обладания благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения.

В связи с этим возрастает потребность в специалистах на рынке недвижимости, которые владеют специальными знаниями в современных условиях. Недвижимость в настоящее время становится источником дохода многих предпринимателей. С развитием рынка недвижимости начинает формироваться более развернутая структура предпринимательской деятельности. Появляются новые виды профессиональной деятельности. Среди них можно отметить и риэлторскую деятельность. Вопросы риэлторского бизнеса, а также перспективы его развития все чаще становятся предметом публичного обсуждения с участием специалистов различных государственных и негосударственных структур и самих риэлторов.

Актуальным на сегодняшний день становится вопрос о переходе на четкое регулирование законодательством сферы риэлторской деятельности.

На сегодняшний день в Республике Казахстан риэлторская деятельность никак не регулируется государством, тогда как в странах предположим, как Объединенные Арабские Эмираты, существует орган по регулированию сектора недвижимости. Именуемый орган (далее- RERA- real estate regulatory authority) - которое 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 [4].

Неоднократно, в Казахстане, на государственном уровне поднимался вопрос о недостаточном регулировании деятельности в риэлторской сфере.

В Республике Казахстан на сегодняшний день существует «Объединенная ассоциация риэлторов Казахстана», которая создавалась с целью содействия развитию цивилизованного рынка недвижимости на основе развития законодательной и нормативной базы и создания системы профессиональных стандартов для участников в сфере риэлторской деятельности. Удовлетворение нематериальных потребностей членов Ассоциации, расширение их возможностей в профессиональном и социальном развитии, повышение статуса риэлтора. Объединенная ассоциация риэлторов Казахстана 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 Казахстана, играя важную роль в совершенствовании риэлторской деятельности, активизации взаимодействия между риэлторскими агентствами, выступая с инициативами в области законодательства [5].

Но, к сожалению, на уровне законодательного регулирования данная ассоциация играет малую роль.

Как уже было сказано выше, рынок недвижимости, одна из самых престижных, прибыльных и значимых сфер развитого, современного государства. В связи с этим, как мне представляется, необходимо разработать на законодательном уровне нормативный правовой акт, который бы являлся полным источником регулирования данной области. Это объясняется множеством факторов.

Профессиональный участник рынка недвижимости - это юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, которые осуществляют риэлторскую деятельность на рынке услуг в сфере оборота объектов недвижимого имущества и управления недвижимым имуществом. Кажется все просто, ведь исходя из понятия данной деятельности, можно сказать, что данные отношения могут регулироваться непосредственно гражданским кодексом, так как они вытекают из гражданских правоотношений и приравнены к сделкам, договорам, так же, в свою очередь, риэлторская деятельность – это предпринимательская деятельность, и здесь же возможно регулирование предпринимательским кодексом. Но существует ряд больших проблем, которые в свою очередь не могут быть решены посредством данных правовых актов.

Как мне представляется, принятие нормативно правового акта, который регулировал бы данную сферу, просто необходим нашему государству. В первую очередь, закон «О регулировании риэлторской деятельности» необходим в целях защиты прав потребителей, т.е. защиты прав тех людей, кто непосредственно обращается за услугами риэлторов.

В настоящий момент ни в одном нормативно правовом акте нет четкого определения понятия «риэлтор», нет понятийного аппарата его сферы деятельности. Исходя из этого можно сказать, что риэлтор, как субъект правовых отношений, вообще отсутствует в правовом поле. Так с кем же тогда покупатель на рынке недвижимости заключает договор об оказании возмездных услуг, в лице риэлтора?!

В связи с этим возникает огромное количество проблем, от которых не защищены ни продавцы, ни покупатели недвижимости.

Если рассматривать страны ближнего зарубежья, то можно взять в пример федеральный закон России «Риэлтерская деятельность в Российской Федерации», который был принят 1 января 2012 года. Данный нормативно правовой акт содержит в себе четкое определение риэлтора и риэлторской деятельности: «Риэлтор - субъект предпринимательской деятельности – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие риэлтерскую деятельность». Риэлтерская деятельность – деятельность субъектов предпринимательства - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляемая на основании договоров оказания услуг на возмездной основе за счет и в интересах физических и юридических лиц (далее – потребителей) и связанная с установлением, изменением и прекращением их прав на недвижимое имущество [6].

Исходя из определений, данных законом, нужно отметить то, что дана четкая оценка правового статуса риэлтора и сферы его действия. С этим стоит согласиться, и обратить внимание при включении данных понятий в нормативно правовой акт Республики Казахстан.

Хотелось бы отметить тот факт, что в данном нормативно правовом акте должны содержаться четкие требования к риэлтору. Это высшее образование, которое должно включать в себя знание законодательной базы, ведь риэлтор это тот человек, к которому покупатель обращается за услугами не только купли-продажи недвижимости, но и разъяснению всех сопутствующих вопросов и последствий для покупателя и продавца.

Это обязательное прохождение аттестации и получение сертификата на право предоставления данного вида услуг, не зависимо от того, является ли данная организация юридическим лицом или же осуществляет свою деятельность посредством регистрации в лице частного предпринимателя. Здесь хотелось бы добавить, что в настоящее время членами «Объединенной ассоциации риэлторов Казахстана» являются около 60 риэлторских фирм. В Ассоциации сертификацию прошли только 17 компаний, аттестовано всего 130 специалистов. Проблема вся в том, что на рынке недвижимости данные услуги предоставляют не только этими фирмами, которые прошли аттестацию. В результате отсутствует достоверная информация о размерах рынка риэлторских услуг. На рынке действует большое число непрофессиональных участников, которые работают вне правового поля без оформления соответствующих документов со своими клиентами. Сложившаяся ситуация приводит к грубому нарушению прав наших граждан. Многие риэлторы не несут ответственность за юридическую чистоту сделки. Гражданам недоступна информация о «черном» списке риэлторов. Все потому, что нет ни регистрации, ни аттестации. Данная деятельность должна строго регламентироваться государством и быть под его контролем.

Целесообразно предусмотреть для данной деятельности лицензирование, чтобы вести контроль за работой риэлторских фирм.

Данный вид правового регулирования позволит гражданам получить полный доступ информации о той риэлторской фирме, к которой они обращаются.

В развитых капиталистических странах риэлторский бизнес очень бурно развивался, и со временем профессия стала одной из самых высокооплачиваемых и уважаемых. Особое развитие получила специальность в США, где существует очень влиятельная организация NAR - Национальная ассоциация риэлторов. Она объединяет сегодня более одного миллиона человек. Это самая большая профессиональная общественная организация. В законодательстве США и Канады установлена уголовная ответственность за сокрытие риэлтором доходов. Иными словами, если посредник попытается продать квартиру дороже, чем говорит об этом клиенту, его ждет тюрьма. В Голландии у риэлторов хорошо отработанные технологии по оказанию услуг, есть стандарты практики, которые признают и принимают все риэлторы страны. Во многих странах мира лицензирование риэлторской деятельности проводится государственными органами или общественными организациями [7, 26].

Слово "риэлтор" (realtor) заимствовано из английского языка и произошло оно от понятия realty, что означает недвижимость. Слово "риэлтор", которым мы так широко пользуемся сегодня, с 1916 года было зарегистрировано в США в качестве специального знака, который выделял членов Национальной ассоциации риэлторов среди прочих торговцев объектами недвижимости [8].

В Казахстане не существует специализированных учебных заведений для подготовки риэлторов. Существуют только краткосрочные курсы, не гарантирующие качества обучения специалистов. Обратной стороной данной ситуации является то, что в казахстанских агентствах недвижимости зачастую работают риэлторы, не обладающие профессиональными навыками, опытом и даже элементарным знанием действующего законодательства, в результате чего клиенты компаний несут как материальный, так и моральный ущерб. А риэлтор, в свою очередь, должен знать законодательство, проявлять умение ориентировки в нормативно-правовой базе, работе с документами.

Услуги риэлторской деятельности должны оформляться договором, который в свою очередь должен быть подписан сторонами, участвующими в данных отношениях. Так как отсутствие договоров приводит к безнаказанности недобросовестных риэлторов. А договор является гарантом исполнения обязательств и фиксацию всех необходимых условий.

Исходя из анализа риэлторской деятельности, можно прийти к таким выводам, что регулирование данной сферы только лишь посредством гражданского законодательства не достаточно. Необходима разработка четкого, полного нормативно правового акта, который будет являться обеспечением единой государственной политики в области регулирования риэлторской деятельности, защиты прав и интересов субъектов риэлторской деятельности и потребителей риэлторских услуг при совершении операций с недвижимым имуществом. Принимая это во внимание, важно отметить, что разработка и принятия нормативно-правового акта не только обезопасит потребителя рынка недвижимости, но и повысит уровень репутации риэлторской компании.

Список литературы:

1. Асаул А.Н., С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов «Экономика недвижимости» Учебник для вузов. - 3-е изд., - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.
2. Батяев А.А. Справочник риэлтора. - Ростов-на-Дону. Феникс. 2006. - С.13.
3. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 года № 409-І (Особенная часть) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 26.07.2016 г.).
4. Интернет ресурс: <http://konkurs.zakon.kz/4610661-rijeltorskaja-dejatelnost.html>
5. Официальный сайт «Объединенная ассоциация риэлторов Казахстана»: <http://uark.biz/ru/aboutuark.php>
6. Федеральный закон Российской Федерации «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» от 01.01.2012 г.
7. Рудяков А.Н. «Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риэлторской деятельности (сравнительно-правовое исследование)»: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - М., 2013. - 26 с.
8. «Вечерний Алматы»: // www.vecher.kz/