

**Ж.Т. Калияуов, А.Е. Исмагулов**  
*Alikhan Bokeikhan University*  
*Қазақстан Республикасы, Семей*  
*e-mail: [Santana\\_85@mail.ru](mailto:Santana_85@mail.ru)*

### **Қазақстан Республикасындағы риэлторлық қызметті құқықтық реттеу**

**Аннотация.** Мақалада Қазақстан Республикасындағы риэлторлық қызметті реттеудің құқықтық аспектілері қаралады. ҚР Азаматтық кодексінің, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңын және риэлторлардың жұмысын қозғайтын басқа да актілерді қоса алғанда, жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін қолданыстағы нормативтік-құқықтық база талданады.

Мамандандырылған заңнаманың болмауына, риэлторлық қызметті лицензиялау және сертификаттау тетіктерінің жеткіліксіздігіне, сондай-ақ тұтынушылар үшін құқықтық тәуекелдерге байланысты түйінді проблемалар айқындалды.

Авторлар риэлторлық қызметті реттеудің халықаралық тәжірибесін зерттейді және Қазақстан заңнамасын жетілдіру бойынша ұсынымдар ұсынады. Атап айтқанда, лицензиялауды, кәсіби стандарттарды және тұтынушылардың құқықтарын қорғауды көздейтін риэлторлық қызмет туралы жеке заң қабылдау қажеттілігі негізделді.

Алынған нәтижелер заң шығарушылар, заңгерлер, риэлторлар және ашық және қауіпсіз құқықтық орта құруға мүдделі жылжымайтын мүлік нарығының барлық қатысушылары үшін пайдалы болуы мүмкін.

**Түйін сөздер:** риэлторлық қызмет, құқықтық реттеу, жылжымайтын мүлік, лицензиялау, тұтынушылардың құқықтарын қорғау, қызмет көрсету аясы.

**Ж.Т. Калияуов, А.Е. Исмагулов**  
*Alikhan Bokeikhan University*  
*Республика Казахстан, Семей*  
*e-mail: [Santana\\_85@mail.ru](mailto:Santana_85@mail.ru)*

### **Правовое регулирование риэлторской деятельности в Республике Казахстан**

**Аннотация.** В статье рассматриваются правовые аспекты регулирования риэлторской деятельности в Республике Казахстан. Анализируется существующая нормативно-правовая база, регулирующая рынок недвижимости, включая Гражданский кодекс РК, Закон «О жилищных отношениях» и другие акты, затрагивающие работу риэлторов. Определены ключевые проблемы, связанные с отсутствием специализированного законодательства, недостаточностью механизмов лицензирования и сертификации риэлторской деятельности, а также правовыми рисками для потребителей.

Авторами исследуется международный опыт регулирования риэлторской деятельности и предлагает рекомендации по совершенствованию законодательства Казахстана. В частности, обосновывается необходимость принятия отдельного закона о риэлторской деятельности, предусматривающего лицензирование, профессиональные стандарты и защиту прав потребителей.

Полученные результаты могут быть полезны для законодателей, юристов, риэлторов и всех участников рынка недвижимости, заинтересованных в создании прозрачной и безопасной правовой среды.

**Ключевые слова:** риэлторская деятельность, правовое регулирование, недвижимость, лицензирование, защита прав потребителей, сфера услуг.

**J. T. Kaliyauov, A. E. Ismagulov**  
*Alikhan Bokeikhan University*  
*Republic of Kazakhstan, Semey*  
*e-mail: [Santana\\_85@mail.ru](mailto:Santana_85@mail.ru)*

### **Legal regulation of real estate activity in the Republic of Kazakhstan**

**Abstract.** The article discusses the legal aspects of regulating real estate activities in the Republic of Kazakhstan. The existing regulatory framework regulating the real estate market is analyzed, including the Civil Code of the Republic of Kazakhstan, the Law «On Housing Relations» and other acts affecting the work of realtors. Key problems related to the lack of specialized legislation, insufficient licensing and certification mechanisms for real estate activities, as well as legal risks for consumers were identified.

The authors study the international experience of regulating real estate activities and offer recommendations for improving the legislation of Kazakhstan. In particular, the author substantiates the need to adopt a separate law on real estate activities, providing for licensing, professional standards and consumer protection.

The results obtained can be useful for legislators, lawyers, realtors, and all real estate market participants interested in creating a transparent and secure legal environment.

**Keywords:** real estate activity, legal regulation, real estate, licensing, consumer protection, service sector.

**Кіріспе.** Қарапайым адам үшін жылжымайтын мүлік сатып алу күн сайын жүрмейді, ал жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдай соншалықты тез өзгеріп отырғандықтан, жылжымайтын мүлікті сатып алу-сатудың, ипотекалық кредит берудің және жылжымайтын мүлік объектісіне барлық қажетті құжаттарды ресімдеудің барлық шындықтарымен күн сайын бетпе-бет келетін адам ғана кез келген жағдайдан ең жақсы шығуды ұсына алады. Яғни, әдеттегідей болмасын, жылжымайтын мүлікті жылжымайтын мүлік агенттігінің және оның қызметкерлері - риэлторлардың көмегімен сатып алған дұрыс. [1].

Бүгінгі күні, риэлторлық қызмет осы күнге дейін көрсетілетін қызметтер нарығындағы жаңа сала болып табылатындықтан, осы саланы құқықтық реттеу құқықтық актілердің жиынтығы деңгейінде жүзеге асырылады, бұл құқықтық реттеудің бірыңғай заңнамалық базасының болмауына себепші болады..

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасындағы риэлторлық қызмет саласы жекелеген заңнамалық актілермен реттелмейді. Бірақ сонымен бірге бұл қызметті реттеу мүлдем жоқ деп айтуға болмайды.

Риэлтор – бұл жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату және жалға беру үдерістерінде делдалдық қызмет атқаратын жеке кәсіпкер немесе заңды тұлға. Бұл сала өткен ғасырдың 70-80 жылдарында қалыптасып, уақыт өте келе заман талабына сай бейімделді. Әлеуметтік желілердегі жарнама мен арнайы жылжымайтын мүлік платформаларының дамуы риэлторлардың қызметін жыл сайын қарқынды түрде жетілдіруге мүмкіндік берді.

Ол сатушы мен сатып алушы арасында байланыс орнатып, мәміленің сәтті жүзеге асуына көмектеседі. Негізгі міндеті – тұтынушының мүддесін қорғау, нарық жағдайымен таныстыру, жылжымайтын мүлікті әділ бағалау және құжаттарды дұрыстап рәсімдеуге қолдау

көрсету. Делдалдық қызметті атқару үшін, оның ұйымдастырушылық қабілеттері, құқықтық білімі, сондай-ақ маркетинг пен сауда саласындағы дағдылары жоғары деңгейде болуы қажет.

Үйді риэлтордың көмегінсіз сатып алу қауіпті болуы мүмкін, себебі баспананың құжаттарында заңдық кемшіліктер табылуы ықтимал. Осындай жағдайда риэлтор сіздің ісіңізді айтарлықтай жеңілдетеді. Оның қызметі халыққа тиімді, өйткені тиімді келіссөз жүргізу көп уақыт пен күшті талап етеді. Кәсіби деңгейде осы салада жұмыс істейтін риэлтор қызметін пайдалану үйді сату немесе сатып алуда өте өзекті болып табылады. Олар сауда нарығының жұмыс істеу қағидаларын терең меңгергендіктен, заңдық кедергілердің туындамауын қамтамасыз етеді. Жалпы айтқанда, олар сіз үшін «жүгіретін» адамдар, дегенмен риэлтордың жұмысы оңай көрінгенімен, оған үлкен еңбектік күш жұмсалады

**Зерттеу әдістері.** Мақаланы дайындау үшін материалдар ретінде Қазақстан Республикасындағы «Жеке кәсіпкерлік туралы», «Жылжымайтын мүлікке мемлекеттік тіркеу туралы», «Тұрғын үй қатынастары туралы» қызметін реттейтін заңнамалық база, шет елдердегі «Риэлторлық қызметі» туралы бағдарламалары мен оларды қолдануға мүмкіндік беретін ұлттық заңнамалар, зерттеулер мен статистикалық мәліметтер пайдаланылды. Зерттеу барысында статистикалық мәліметтер мен ғылыми ақпарат көздерінің аналитикалық әдісі қолданылды. Теориялық зерттеулерден басқа, мақалада модельдеу, салыстыру және болжау әдістерін қолдану арқылы зерттелген объектіні тәжірибеде жүзеге асырудың болжамдары жасалынды.

**Зерттеу нәтижелері.** Риэлтерлік қызметтердің ерекшелігі оның клиенттің қажеттілігін нәтижеге, яғни риэлтердің іс жүзіндегі сипаты бар іс-әрекеттерінің салдарынан табылған клиент пен контрагент арасында мәміле жасасуға әкеп

соққан кезде ғана қанағаттандыруы болып табылады. Осы себептен риэлтерлік қызмет көрсету процесінде тұтынылады деп айтуға болмайды, риэлтердің іс жүзіндегі сипаттағы іс-әрекеттері клиенттің қажеттілігін қанағаттандыра алмайды..

Егер риэлтерлік шарт ақылы қызмет көрсету шартының бір түрі болған жағдайда, мұндай жағдайда риэлтерге сыйақы ол нәтижеге қол жеткізбеген жағдайлардың өзінде, риэлтерлік қызметті тұтынушыға нәтиженің өзі, яғни мәміле жасасу қажет болар еді. Осыған байланысты біз бұл механизмді құқықтық имплементациялау тұрғысынан және нақты мақсатты аудиторияға қарастыруды жөн көрдік.

Риэлтор - бұл жылжымайтын мүлік саласында делдалдық қызметпен айналысатын маман. Риэлтордың негізгі мақсаты - клиенттерге пәтерлер, үйлер, коммерциялық объектілер және жер учаскелері сияқты жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, жалдау немесе жалға алу кезінде көмек көрсету.

Риэлтор клиенттің күші, білімі мен уақыты жетпейтін барлық ұйымдастыру жұмыстарын өзіне алады. Мысалы, ол жылжымайтын мүлікті жалға беру шартын дұрыс жасауға көмектеседі.

Риэлтор маркетингте білімді болуы, тұрғын үй, жер және отбасы заңнамаларын, ипотекалық несиелеуді түсінуі, нарықты талдай білуі және жылжымайтын мүлікті бағалай білуі тиіс.

Риэлторға қызмет түрі бойынша клиенттермен, құрылыс салушылармен, банк қызметкерлерімен, нотариустармен, мемлекеттік қызметшілермен көп қарым-қатынас жасауға тура келеді. Мұндай жұмыста дамыған коммуникативтік дағдылардың болуы маңызды: тыңдай білу, түсіндіре білу, өзіне ие болу, сендіру және қарсылықтармен жұмыс істей білу.

Риэлторлық қызмет жылжымайтын мүлік объектілерімен операциялар жасау кезінде сыйақы үшін қызметтер көрсету бойынша тұрақты негізде жүзеге асырылатын кәсіби қызметті, сондай-ақ жылжымайтын мүлік нарығындағы өзге де коммерциялық кәсіби қызметті білдіреді [2, 176]. Көптеген шет елдерде бұл қызмет

заңнамалық деңгейде регламенттеледі. Америка Құрама Штаттарының заңнамалық тәжірибесін қарастырайық. Риэлторлық қызмет бұл елде жүз жылдан бері жұмыс істеп келеді. Риэлторлық қызметтің пайда болуымен риэлторлар қауымдастығына бірігу қажеттілігі пайда болды. «National Association of Realtors» Риэлторлар Ұлттық Қауымдастығы да осылай пайда болды. [3]. «REALTOR» белгісі 1950 жылы АҚШ-та құқықтары Риэлторлардың Ұлттық Ассоциациясына тиесілі тауар белгісі ретінде тіркелген болатын. [4]. Қауымдастық 1951 жылы Халықаралық жылжымайтын мүлік федерациясын (FIABCI) құруға көмектесті, бүкіл әлемде тұрғын үй және мүліктік құқықтар мәселелері бойынша бірнеше көпшілік форумдарды ұйымдастырды және оларға қатысты. АҚШ-та агенттер мен клиенттер арасындағы өзара қарым-қатынастар Agency Law ережелерімен реттеледі. Осы заңнамалық актіге сәйкес OLDCAR аббревиатурасымен белгіленетін белгілі бір міндеттемелер бар: Obedience (клиенттің талаптарына мүлтіксіз бағыну), Loyalty (клиентке және оның мүдделеріне қатысты адалдық), Disclosure (қолда бар ақпаратты толық ашу), Confidentiality (құпиялылықты сақтау), Accurate accounting (есептілікті сақтау) және Reasonable Care/Diligence (объектіні сатып алғаннан кейін оған оң немесе теріс әсер етуге қабілетті ақпараттық деректерді жинау кезінде негізді сақтық). Риэлтор болу үшін риэлторлық шеберлік курстарынан өтіп, емтихан тапсырып, лицензия алу керек. Онсыз АҚШ-та риэлтордың қызметі мүмкін емес. Риэлторлардың қызметін Риэлторлардың ұлттық қауымдастығы (РҰК) қадағалайды [5].

Ұлыбританияда риэлторлық қызметте заңмен реттеледі. Осы саланы реттейтін құқықтық актілер Estate Agents Act 1979, Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007, 2012 CPRs (Consumer Protection Regulation) болып табылады. АҚШ-та да риэлторлық қызметті мынадай ұйымдар бақылайды: Жылжымайтын мүлік агенттерінің тәуелсіз желісі (The Independent Network of Estate Agents, INEA) және Жылжымайтын мүлік агенттерінің

ұлттық қауымдастығы (National Association of Estate Agents, NAEA). Риэлторлар емтихан тапсырғаннан кейін лицензияланған бағалаушылар болады. Олар кәсіби кодексті ұстануға міндеттенеді және кәсіби қызметпен байланысты тәуекелдерді сақтандырады.

Біріккен Араб Әмірліктерінде риэлторлық қызметті жылжымайтын мүлік секторын реттеу жөніндегі орган үйлестіреді. Бұл орган RERA (Real Estate Regulatory Authority) деп аталады. [6]. Бұл жылжымайтын мүлікке байланысты қызметті, атап айтқанда риэлторлар арқылы жылжымайтын мүлікті сату, сатып алу және жалдау бойынша барлық операцияларды қалыптастыратын, реттейтін және лицензиялайтын Жер ресурстары департаментінің мекемесі. Осы ұйымның негізгі бағыты жылжымайтын мүлікті сатуға, сатып алуға немесе жалға алуға байланысты барлық операцияларды бақылау болып табылады.

Еуропа құрылықтық құқық елдерінде лицензиялау түріндегі жылжымайтын мүлік қызметі мен мемлекет арасында да байланыс бар. Германияда арнайы курстарды бітірген, емтихан тапсырған және лицензия алған адвокаттар да осымен айналыса алады. Бенилюкс елдерінде мемлекеттік лицензиялаудан басқа, кәсіби ұйымдар құрылды, олардың біріне әрбір риэлтор кіруге міндетті. Мұндай ұйымдарда оған оның құзыреттілігі мен кәсібилігін растайтын сәйкестендіру нөмірі беріледі. [7, 80].

КСРО жұмыс істеп тұрған кезде риэлторлық қызмет мемлекеттік деңгейде жұмыс істемеді, өйткені жеке меншік те, жылжымайтын мүлік нарығы да, оның қазіргі мағынасында ешқандай заңды бизнес те болмады [8, 5]. Сондықтан Қазақстан Республикасы тәуелсіздік алған сәттен бастап бұрынғы КСРО елдерінің ішінен бірінші болып жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді тіркеу саласындағы құқықтық қатынастарды реттеуге бағытталған заңнамалық базаны құрды. Осыған байланысты 1997 жылы «Тұрғын үй қатынастары туралы» заң қабылданды,

ол меншік иелерін үлкен құқықтармен қамтамасыз етті. [9].

Жоғарыда айтылғандай, біздің елімізде риэлторлық қызметті реттеу толығымен жоқ деп айтуға болмайды. Ол бірнеше құқықтық актілерге негізделген: бұл сала Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен, одан әрі Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексінен және басқа да құқықтық актілерден бастау алады. Бұдан басқа, «Қазақстан риэлторларының біріккен қауымдастығы» ҚРБҚ бар. ҚРБҚ 2009 жылғы 19 наурызда екі қауымдастықтың: Қазақстан Риэлторлары қауымдастығының және Риэлторлардың Ұлттық қауымдастығының қосылуы нәтижесінде құрылды. Осы екі ірі қазақстандық ұйым 6-7 жыл бойы Қазақстан Республикасының тиімді дамып келе жатқан жылжымайтын мүлік нарығында жұмыс істейтін, риэлторлық қызметті жетілдіруде, риэлторлық агенттіктер арасындағы өзара іс-қимылды жандандыруда маңызды рөл атқара отырып, заңнама саласында бастамашылық жасай отырып, кәсіпқойлардың мүдделерін қорғады. Қазақстан Риэлторларының Біріккен Қауымдастығын құрудың негізгі мақсаты мынадай ережелер болып табылады: заңнамалық және нормативтік базаны дамыту негізінде өркениетті жылжымайтын мүлік нарығын дамытуға жәрдемдесу; оған қатысушылар үшін кәсіптік стандарттар жүйесін құру; қауымдастық мүшелерінің жалпы мүліктік мүдделерін қорғау және материалдық емес қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін меншікті инфрақұрылымды пайдалану, олардың кәсіби, ғылыми-техникалық және әлеуметтік дамуындағы мүмкіндіктерін кеңейту. Осы мақсатта ҚРБҚ жанынан қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығы үшін риэлторлық кадрларды даярлау және қайта даярлау саласында белсенді жұмыс істейді. [10]. Өкінішке қарай, риэлторлардың 30% астамы заңсыз жұмыс істей отырып, заңдарды бұзады. Оның үстіне, «қара» риэлторлар көбінесе алаяқтықпен айналысып, адамдарды алдап жатады. Қазақстан Республикасында 2 мыңнан астам риэлторлық компания бар

және олардың тек 17 ғана ресми сертификаты бар.

Осыған қарамастан, жылжымайтын мүлік және онда көрсетілетін қызметтер нарығы Қазақстан Республикасында белсенді дамуын жалғастыруда, демек, сонымен бірге риэлторлық қызмет те дамуда. Риэлторлық қызметте назар аударып, заңнамалық деңгейде бекіту қажет көптеген аспектілер бар.

Біріншіден, бұл риэлторлық қызметтің терминологиялық шығу тегін қамтитын теориялық аспект;

екіншіден, риэлторлық қызмет саласындағы білікті мамандарды міндетті оқытуға бағытталған білім беру аспектісі;

үшіншіден, практикалық аспект - риэлтордың тікелей практикалық қызметі;

төртіншіден, қызметтің ашықтығын беретін мамандықтың ақпараттық құрамдас бөлігін қамтитын ақпараттық аспект;

бесіншіден, жылжымайтын мүлік нарығының барлық қатысушыларын қорғау функцияларын орындауға бағытталған қорғау аспектісі.

Осыны негізге ала отырып, біз келесі қорытындыға келдік. Қазақстан Республикасында риэлторлық қызметті жеке заң негізінде арнайы реттеу қажет. Бұл мынамен түсіндіріледі:

1. Жылжымайтын мүлік нарығы анағұрлым қауіпсіз және ашық болады;

2. Әрбір риэлтордың міндетіне риэлторлық қызметтерді көрсетуге міндетті лицензиялау кіреді, бұл көрсетілетін қызметті алушыға риэлтордың құзыреттілігі мен кәсібилігіне сенімді болуға мүмкіндік береді;

3. Заңды негізде жосықсыз риэлтордың міндеттемелері тиісінше орындалмаған және жүгінген азаматтардың қандай да бір құқықтары бұзылған жағдайда оны жауапқа тарту мүмкіндігі пайда болады;

4. Тиісті мемлекеттік мекемелерден мәміленің заңдық тазалығын тексеру мақсатында риэлторлардың жылжымайтын мүлік объектісіне ақпарат алуға сұрау салу саласындағы өкілеттіктерін кеңейту;

5. Риэлторлардың біліктілігін арттыру жолымен азаматтарды әлеуметтік қорғауды қамтамасыз етеді.

Ол үшін оларды нормативтік регламентте бекіте отырып, риэлторлар жұмысының бірыңғай стандарттарын жасау қажет. Сондай-ақ онда мамандардың градациясын, қызметтердің құнын бірыңғай реттеуді, сақтандыру туралы мәселелерді және риэлторлық қызмет субъектілеріне қойылатын талаптарды жариялау қажет. Жаңа заңның негізіне Қазақстан Риэлторларының Біріккен Қауымдастығының Практика Стандарттары мен Этика Кодексі алынуы мүмкін, сондай-ақ, шет елдердің тәжірибесіне назар аудару қажет..

Қазақстанда риэлторлық қызметті арнайы заңмен реттейтін орган әзірге жоқ. Дегенмен, бұл салаға қатысы бар бірнеше мемлекеттік орган бар, олардың әрқайсысының өз құзыреті шеңберінде белгілі бір функциялары бар:

#### **1. Қазақстан Республикасының Сауда және интеграция министрлігі**

- Тұтынушылардың құқықтарын қорғау саласында мемлекеттік саясатты жүзеге асырады.

- Риэлторлық қызмет барысында тұтынушылардың шағымдарын қарау, заң бұзушылықтарды анықтау.

- Қызмет көрсету стандарттарының сақталуын бақылау.

#### **2. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі**

- Риэлторлық қызмет көрсетуші заңды тұлғалар мен жеке кәсіпкерлерді тіркеу.

- Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласында заңнамалық актілер дайындауға қатысады.

- Азаматтық-құқықтық мәмілелердің заңдылығын қамтамасыз ететін нормативтік-құқықтық базаны жетілдіру.

#### **3. Қазақстан Республикасының Қаржы мониторингі агенттігі**

- Жылжымайтын мүлік саласындағы қаржы операцияларын қадағалау арқылы "көлеңкелі" экономикамен күрес жүргізеді.

- Заңсыз кірістерді заңдастыруға (ақша жууға) қарсы әрекет ету.

#### 4. Салық комитеттері (Мемлекеттік кірістер комитеті)

- Жеке және заңды тұлғалардың риэлторлық қызмет арқылы алған кірістерін салық салу аясында қадағалау.

- Тіркелмеген риэлторлар тарапынан орын алатын жасырын табыс көздерін анықтау.

#### 5. «Атамекен» ҰКП және кәсіби қауымдастықтар (мысалы, ҚР Риэлторлар біріккен қауымдастығы)

- Реттеу функциялары болмаса да, кәсіби стандарттар әзірлеу, оқыту, біліктілікті арттыру және нарықта өзін-өзі реттеуді қалыптастыруда маңызды рөл атқарады.

- Мемлекеттік органдармен бірлесіп нормативтік бастамалар ұсына алады.

#### Қорытынды ұсыныс:

Риэлторлық қызметті тиімді әрі толық реттеу үшін жоғарыда аталған функцияларды үйлестіріп, осы саланы бақылауға жауапты **арнайы уәкілетті орган** немесе **қызметті үйлестіретін бөлімше** құру қажет. Бұл орган риэлторларды лицензиялау, кәсіби стандарттарды бекіту, заңсыз қызметтің алдын алу және нарықтағы ашықтықты қамтамасыз ету бағытында орталықтандырылған реттеуші рөл атқара алар еді.

«Қара» риэлторлар мәселесін шешудегі нақты механизмдер

Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығында жұмыс істейтін риэлторлардың елеулі бөлігі заңсыз, бейресми түрде қызмет көрсетеді. Бұл жағдай азаматтардың құқықтарының бұзылуына, алаяқтыққа, салықтан жалтаруға және құқықтық қауіпсіздіктің әлсіреуіне алып келеді.

Осы мәселені шешу үшін төмендегі нақты механизмдерді қолдану ұсынылады:

1. Міндетті лицензиялау немесе сертификаттау жүйесін енгізу

- Риэлторлық қызметпен айналысу үшін арнайы лицензия немесе кәсіби сертификат алу міндеттелуі тиіс.

- Бұл талаптар риэлтордың біліктілігін, заңды жұмыс істеуін және

тұтынушы алдындағы жауапкершілігін қамтамасыз етеді.

2. Бірыңғай кәсіби реестр құру

- Барлық заңды жұмыс істейтін риэлторлар мен агенттіктер арнайы электрондық реестрге енгізілуі қажет.

- Бұл база ашық болуы тиіс, тұтынушылар кез келген риэлтордың заңды мәртебесін тексере алуы үшін.

3. Азаматтық-құқықтық жауапкершілікті және сақтандыруды енгізу

- Риэлторлар тұтынушыларға келтірілген зиян үшін жауап беруге міндеттелуі тиіс.

- Міндетті сақтандыру жүйесі арқылы тұтынушылардың мүлдітік тәуекелдерін жабуға болады.

4. Құқық қорғау және фискалдық органдармен интеграция

- Салық органдары тіркелмеген риэлторлармен күресті күшейтуі тиіс (табыстарды жасырмау, тіркеусіз қызмет көрсетпеу).

- Құқық қорғау органдары алаяқтық әрекеттерге қатысты жедел шаралар қабылдауы қажет.

5. Халықты ақпараттандыру және медиа-науқан

- Азаматтарға тек ресми риэлтор қызметін пайдалану қажеттігі туралы кеңінен түсіндіру жұмыстары жүргізілуі тиіс.

- «Қара» риэлторлардан туындайтын тәуекелдер туралы қоғамдық роликтер, БАҚ-та мақалалар жариялау.

6. Өзін-өзі реттейтін ұйымдардың рөлін күшейту

- Риэлторлар қауымдастығы заңсыз жұмыс істейтін агенттерді анықтап, тізімдеп, мемлекеттік органдарға ақпарат беру тетігін қалыптастыруы қажет.

- Этикалық нормалар мен кәсіби стандарттарды бекітіп, мүшелерін бақылау.

«Қара» риэлторлармен күрес кешенді тәсілді қажет етеді. Ол үшін заңнамалық реформалармен қатар, институционалдық бақылау мен қоғамдық сананы арттыру жұмыстары қатар жүруі тиіс. Бұл ұсыныстар жылжымайтын мүлік нарығында ашықтық пен сенімділік орнатуға ықпал етеді.

Қорытынды:

«Қара» риэлторлармен күрес кешенді тәсілді қажет етеді. Ол үшін заңнамалық реформалармен қатар, институционалдық бақылау мен қоғамдық сананы арттыру жұмыстары қатар жүруі тиіс. Бұл ұсыныстар жылжымайтын мүлік нарығында ашықтық пен сенімділік орнатуға ықпал етеді.

Жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып, риэлторлық қызмет

жылжымайтын мүлік нарығында көптен бері танымал болып келеді. Осы қызметті арнайы реттеуді құру кәсіби риэлторлардың сапалы өсуін, жылжымайтын мүлік нарығындағы ашықтықты, риэлторлар тарапынан жауапкершілікті күшейтуді және Қазақстан Республикасының аумағында жылжымайтын мүлік нарығына барлық қатысушылардың құқықтарын қорғауды қамтамасыз етеді.

#### Әдебиеттер тізімі

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://rpdubai.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. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-1 Заңы (22.11.2024 жылғы жағдай бойынша өзгерістермен және толықтырулармен).
10. ОЮЛ «Объединенная Ассоциация Риэлторов Казахстана» // <http://www.uark.biz/ru/abouttoark.php>

#### References

1. Novosibirskaya asociaciya rie`ltorov / Otdel «Nedvizhimost'». – Novosibirsk, 2007. // <http://www.nar.ru>.
2. Batyaev A.A., Dubrovskaya I.A. Spravochnik rie`ltora // Zhilishhnoe pravo. 2005. № 1 S.176
3. Nacional`naya Asociaciya Rieltorov (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://rpdubai.ae/caf/?ses>
7. Nakushnova E.V. Osobennosti pravovogo regulirovaniya obyazatel'stv po okazaniyu rieltorskix uslug // Sovremennoe pravo. 2012. №12. - S. 80-85
8. V. Abgaforov. Obmen segodnya - chto e`to takoe? // Nedvizhimost' i ceny`. 2008. № 40. - S. 5.
9. Zakon Respubliki Kazaxstan ot 16 aprelya 1997 goda № 94-1» O zhlisshny`x otnosheniyax " (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 22.11.2024).
10. OYuL «Ob``edinennaya Asociaciya Rie`ltorov Kazaxstana» // <http://www.uark.biz/ru/abouttoark.php>

#### Автор туралы мәліметтер / Информация об авторе / Information about authors

Ж. Т. Калияуов, құқық магистрі, Қазақстан Республикасы, Семей қ. "Alikhan Bokeikhan University" ББ азаматтық-құқықтық пәндер кафедрасының аға оқытушысы.

А. Е. Исмагулов, Қазақстан Республикасы, Семей қ. "Alikhan Bokeikhan University" ББ азаматтық - құқықтық пәндер кафедрасының аға оқытушысы.

Ж.Т. Калияуов, магистр права, старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин УО «Alikhan Bokeikhan University» г. Семей, Республика Казахстан.

А. Е. Исмагулов, старший преподаватель кафедры государственно-правовых дисциплин УО «Alikhan Bokeikhan University» г. Семей, Республика Казахстан.

J.T. Kaliyauov, Master of Law, Senior Lecturer at the Department of Civil Law Disciplines of the Educational Institution "Alikhan Bokeikhan University" Semey, Republic of Kazakhstan.

A. E. Ismagulov, Senior Lecturer at the Department of State Law Disciplines of the Educational Institution "Alikhan Bokeikhan University" Semey, Republic of Kazakhstan.