

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ПАРЛАМЕНТІ МӘЖІЛІСІНІҢ

Д Е П У Т А Т Ы



Д Е П У Т А Т

МАЖИЛИСА ПАРЛАМЕНТА  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

010000, Астана, Парламент Мәжілісі  
20 \_\_ жылғы «\_\_» \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_

010000, Астана, Мажиліс Парламентта  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года

Оғлашпен 28 февралы 2024 года

**Заместителю Премьер-министра –  
Руководителю аппарата  
Правительства  
Республики Казахстан  
Койшыбаеву Г.Т.**

## Депутатский запрос

### Уважаемый Галымжан Тельманович!

В последнее время, обеспокоенность граждан нашей страны вызывает деятельность риэлтерских компаний и частных риэлторов. Люди жалуются на неоправданно высокие расценки услуг риэлторов, за не оказанные услуги либо некачественно оказанные услуги, убытки, ущерб и не защищенность своих прав, при этом каких-либо гарантий риэлторы не дают и ответственности за свою работу не несут.

В Казахстане риэлторская деятельность не урегулирована. У государства отсутствуют инструменты контроля деятельности риэлторов, а значит отсутствует возможность полноценно обеспечивать защиту прав граждан. Отсутствуют обязательные для исполнения стандарты качества оказания риэлторских услуг.

Риэлторской деятельностью занимаются лица без специальной квалификации, проверки личности и наличия судимости за преступления против личности, а также против собственности. Деятельность риэлторов не урегулирована специальными нормами законодательства и сформирована стихийно, поэтому изобилует нарушениями и злоупотреблениями со стороны риэлторов. При этом добросовестные риэлторы также остаются вне защиты со стороны государства, а труд по самоорганизации отрасли остается напрасным.

Риэлторы являются субъектами финансового мониторинга в соответствии с Законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма», но полное отсутствие регулирования этой сферы делает ее полностью скрытой от государственного контроля.

Недавно в эфире «Первого канала Евразия» в программе «Аналитика» были показаны несколько историй казахстанцев, которые пытались продать или купить недвижимость через риэлторов и, в итоге остались должны риэлторским компаниям за не оказанные или некачественно оказанные услуги.

Отчасти причина этой ситуации – в недостаточной правовой грамотности пострадавших, которые подписали договор, не читая его. Но, с другой стороны, как правило, риэлторы всегда успокаивают клиентов, что договор – это формальность и не объясняют, какие последствия могут ждать казахстанцев. На нескольких страницах мелким шрифтом прописаны, прямо говоря, «кабальные условия» для клиентов. Вдобавок предлагают альтернативу обычным - некие «эксклюзивные договоры», которые по факту ущемляют права наших граждан. Подписав данный договор, хозяин недвижимости не имеет права распоряжаться своей собственностью, пусть и не долгий срок.

Я не буду перечислять все пункты договоров, но больше всего казахстанцы страдают от «арбитражной оговорки». Это значит, что все конфликты будут решаться только в арбитражном, то есть частном, суде. Это относится не только к риэлтерским компаниям. Будучи негосударственным институтом для разрешения споров, арбитражи злоупотребляют своим положением, вынося несправедливые, незаконные и неправосудные решения. При этом арбитры не несут никакой ответственности в отличие от судей, и ничто не останавливает их от сговора, коррупционных нарушений, обмана и мошенничества.

Создание арбитражного суда – дело не сложное. Достаточно зарегистрировать ТОО, нанять человека с юридическим образованием и вершить «правосудие».

Квалификационные требования к арбитрам чрезвычайно минимальны и недостаточны для обеспечения полноценного и законного функционирования арбитражей. В целом, институт арбитража, созданный как альтернатива государственным судам, изобилует массой явных и неявных нарушений.

Споры, разрешенные в арбитражах как один, все в пользу риэлтерских компаний. Люди массово проигрывают споры в арбитражах и судах, что вызывает вопросы о беспристрастности и независимости арбитров, и вопросы к судебной практике. *(решения арбитражей прилагаются)*

Количество сделок купли-продажи недвижимости за последние три года в Казахстане составило более 1,4 млн. сделок *(в 2021 году – 606 056 сделок, в 2022 году – 465 822 сделки, в 2023 году – 370 551 сделка)*. При этом, как минимум половина из объявлений на продажу недвижимости на сайте Krisha.kz опубликованы риэлторами. То есть часто у казахстанцев не остается выбора, и они вынуждены работать с риэлторами.

Опыт таких стран как США, Франция и ряда европейских стран демонстрирует необходимость строгого государственного регулирования риэлтерской деятельности, введения лицензирования, обучения и сдачи экзаменов, неукоснительного соблюдения этического кодекса, проверки

личности и криминального прошлого будущих риэлторов. В таких странах как Великобритания, Нидерланды и Бельгии деятельность риэлторов регулируется профессиональными организациями и союзами. Во Франции и Норвегии обязательное условие – это страхование профессиональной ответственности риэлторов.

В связи с изложенным, **считаем необходимым:**

- установить государственное регулирование риэлтерской деятельности и разработать соответствующий профильный закон, ввести обязательное страхование профессиональной ответственности риэлторов;
- ввести лицензирование риэлтерской деятельности, проверку личности претендентов на занятие риэлтерской деятельностью на судимость, внедрить их обязательное обучение и сдачу квалификационных экзаменов;
- разработать один типовой договор для всех риэлтерских компаний страны;
- установить запрет на рассмотрение в арбитражах споров, связанных с риэлтерской деятельностью;
- увеличить требования к арбитрам в части опыта, образования, академических и профессиональных достижений, а также ввести уголовную и административную ответственность для арбитров.

**С уважением,  
Депутаты Фракции  
Партии «Respublica»**

**О. Құспеков  
Р. Берденов  
А. Қожаназаров  
А. Қошмамбетов  
Д. Наумова  
Н. Тау**

**Депутаты фракции партии  
«AMANAT» :**

**Е. Әбіл  
Б. Керімбек**