

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО РИЭЛТЕРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

М.А. Баранашиник

*Учреждение образования «БИП-Университет права и социально -информационных
технологий»,
ул. Короля, 3, 220004, г. Минск, marina-291@yandex.ru*

Выявлены проблемы правового регулирования риэлтерской деятельности. Определены преимущества белорусского законодательства, регулирующего риэлтерскую деятельность. Внесены предложения по совершенствованию законодательства в сфере оказания риэлтерских услуг путем принятия Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности». Отдельное внимание уделено проблеме правового регулирования деятельности риэлтерских организаций по услугам аренды или найма жилья.

Ключевые слова: риэлтерская деятельность; риэлтерская организация; потребитель; услуги; аренда жилья; найм жилья.

Фундаментом стабильности любого государства является его постоянно функционирующая и развивающаяся экономика. Стабильность экономики обеспечивает высокий уровень жизни граждан.

На протяжении более двух десятилетий Республика Беларусь заявляет себя как государство с социально ориентированной рыночной экономикой. Действительно, с этим нельзя не согласиться, т.к. в республике успешно работают предприятия тяжелой и легкой промышленности, приносящие доход не только сотрудникам данных организаций, но и государству в целом. Однако кроме промышленно-производственной сферы в Республике Беларусь есть также иные социально значимые субъекты хозяйствования. При этом деятельность в каждой сфере регулируется как общим, так и специальным законодательством, которое на практике не всегда является совершенным. Определить эффективность норм актов законодательства возможно только на основе их использования в правоприменительной практике.

В этой связи, отдельного внимания заслуживает рассмотрение в качестве социально значимого вида деятельности – риэлтерская деятельность. Практика показывает, что в последние годы основная часть населения для совершения сделок с недвижимым имуществом все чаще обращается к услугам агентств недвижимости [1, с. 97]. Достоинством белорусского законодательства в сфере правового регулирования названных услуг является наличие специальных актов законодательства, регулирующих данный вид деятельности. Однако они не всегда соответствуют требованиям потребителей, риэлтерских организаций и их работников, в силу несовершенства норм.

В настоящее время основным нормативным правовым актом, регулирующим порядок осуществления названной деятельности, является Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15), которым утверждены Правила осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. В преамбуле Указа № 15 определено, что он принят в целях защиты прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, укрепления правовых основ риэлтерской деятельности.

В последние годы правоприменительная практика Указа № 15 и иных актов законодательства, регулирующих риэлтерскую деятельность, свидетельствует, что их нормы устарели и не соответствуют как требованиям современного потребителя риэлтерских услуг, так и субъектов хозяйствования, их осуществляющих.

В этой связи возникает множество коллизий между потребителями и риэлтерскими организациями, которые в дальнейшем из-за несовершенства законодательства становятся объектом рассмотрения и анализа указанной деятельности некоторыми средствами информации, излагающими вопрос, к сожалению, не в пользу специалистов по риэлтерской деятельности. Престиж работы риэлтерских организаций с каждым годом падает. Представляется, такая ситуация возникла в связи с тем, что для правового регулирования данного вида деятельности необходимо издание нормативного правового акта более высокой юридической силы, а именно Закона Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности». К тому же полагаем, что принятие закона, регулирующего правовые основы риэлтерской деятельности, поможет поднять престиж деятельности специалистов, участвующих в оказании риэлтерских услуг, а также систематизировать правовое регулирование указанного вида деятельности.

Необходимо внести изменения в саму формулировку понятия риэлтерской деятельности. Так, в настоящее время нормы Указа № 15, в частности абзаца первой части первой п.п.1.3 п.1 гласят, что риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь является посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов).

Предлагаем изложить указанную норму в следующей редакции: «Риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь является посредническая деятельность коммерческих организаций, а также индивидуальных предпринимателей по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов)».

Полагаем, что такое внесение изменений в законодательство предоставит больше свободы профессиональным участникам, оказывающим риэлтерские услуги, т.к. они смогут сами определять, работать им в риэлтерской организации либо осуществлять деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, как это разрешено законодательством для нотариусов.

Кроме того, представляется необходимым включить нормы, регламентирующие и разъясняющие порядок оказания такой риэлтерской услуги, как услуга по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров аренды или риэлтерской услуги по найму жилья. Государственный орган, реализующий государственную политику в сфере риэлтерской деятельности, обращал внимание на то, что данные услуги необходимо исключить из риэлтерских услуг.

Однако соответствующих изменений в законодательстве так и не произошло. Соответственно проблема остается нерешенной. В средствах массовой информации, в частности, публикуются статьи о лишении или приостановлении лицензии риэлтерской организации в связи с ненадлежащим оказанием услуг по найму жилых помещений. В этой связи у граждан может возникнуть мнение, что в данных организациях работают мошенники, некомпетентные и недобросовестные специалисты, целью деятельности которых является извлечение денежных средств путем введения в

заблуждения и последующего обмана потребителей. Для решения данного вопроса необходимо, прежде всего, разобраться в причинах так называемого «мошенничества» со стороны агентств недвижимости, оказывающих услуги по найму жилья и недовольства потребителей. Причина указанных конфликтов кроется, в том числе и в законодательстве, регулирующем названный вид услуг, а именно в регулировании их стоимости и порядке оказания.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.03.2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28.02.2008 г. № 140» утверждены тарифы (ставки) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости (далее-Тарифы). В рассматриваемых Тарифах существует два вида услуг по аренде или найму объектов жилищного фонда – это услуги по представлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости (наем, поднаем объектов жилищного фонда) и услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимости наем, поднаем объектов жилищного фонда - для физических лиц).

Стоимость рассматриваемых услуг составляет пять базовых величин. В этой связи, возникает вопрос, в чем состоит различие рассматриваемых услуг. На практике оно состоит в том, что, как правило, с потребителями заключается договор на услугу по предоставлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, а не договор на услуги по подбору вариантов сделки с объектом недвижимости.

В связи с этим, агентство недвижимости предоставляет информационную услугу, т.е. предоставляет информацию о сдаваемых объектах и номерах телефонов собственников, а не оказывает услугу по подбору варианта. Поэтому и возникают конфликты между потребителями и риэлтерскими организациями, которые, к сожалению, не всегда решаются в пользу риэлтерских организаций. Вследствие чего, недовольный потребитель обращается с жалобой в государственные органы, по результатам проверки которых выносятся предупреждение либо решение о приостановлении или прекращении лицензии. Представляется, что решением данной проблемы может стать исключения из Тарифов услуги по представлению письменной информации о спросе и предложении на объекты недвижимости (наем, поднаем объектов жилищного фонда).

Кроме того, исключение данного вида услуг из риэлтерских услуг не снимет саму проблему, а лишь только ее усугубит. В частности, могут появиться так называемые «черные риэлтеры», т.е. работники, нелегально осуществляющие свою деятельность, которые будут не только рекламировать несуществующие объекты недвижимости, но и получать от доверчивых граждан денежные средства за услуги и не оказывать их.

Как было сказано ранее, законодательство в сфере оказания риэлтерских услуг не носит совершенный характер и требует доработок, детального изучения и анализа каждой нормы. Полагаем, что изменения в законодательстве в сфере оказания риэлтерских услуг все же произойдут, поскольку они необходимы как для потребителей риэлтерских услуг, субъектов хозяйствования, оказывающих риэлтерские услуги и их работников, так и самих государственных органов, осуществляющих контроль и реализацию государственной политики в области оказания данного вида услуг. Кроме того, внесение изменений в законодательство любой отрасли дает возможность

постоянно анализировать положительные и отрицательные стороны таких изменений, чего не происходит, к сожалению, на сегодняшний день в риэлтерской деятельности.

Библиографические ссылки

1. Баранашник А.В. Риэлтерский вид услуг как базовая основа для цивилизованного формирования отношений на рынке недвижимости // Иппокрена. 2009. № 3. С. 97–105.

ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА ЧЕРЕЗ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУТА ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН

А.Л. Белоусов

*Финансовый Университет при Правительстве Российской Федерации, Ленинградский пр-т,
д. 49, Москва, Россия, andreybelousov@mail.ru*

Обозначена важность и значимость повышения качества инвестиционного климата. Дано определение инвестиционного климата как совокупности следующих составных элементов: уровень фискальной нагрузки, наличие, либо отсутствие административных барьеров для ведения предпринимательской деятельности, гарантии прав инвесторов, закрепленные в нормативных актах, возможность защиты своих прав в судебном порядке, стабильность и предсказуемость законодательной базы. Раскрыт один из основных инструментов улучшения качества инвестиционного климата в виде функционирования специального правового режима особых экономических зон. Сформулированы преимущества и недостатки в работе данного механизма поддержки, а также определены направления дальнейшего развития законодательства в этой области.

Ключевые слова: налоговые льготы; сборы; пошлины; Республика Беларусь.

На сегодняшний день успешное функционирование и развитие экономики представляется невозможным без капиталовложений со стороны инвесторов. В этой связи обеспечение благоприятного инвестиционного климата в настоящее время является одной из ключевых задач, стоящих перед государством. При этом, сама по себе категория инвестиционный климат является весьма многогранной и включает в себя множество различных аспектов. Сюда можно отнести и уровень фискальной нагрузки, и наличие, либо отсутствие административных барьеров для ведения предпринимательской деятельности, и гарантии прав инвесторов, закрепленные в нормативных актах, и возможность защиты своих прав в судебном порядке, и стабильность, и предсказуемость законодательной базы, и т.д.

Помимо этого, на успешность той или иной юрисдикции в вопросах привлечения инвесторов играет роль наличие мер поддержки и развитой системы льгот для представителей бизнеса в тех сферах, развитие которых выгодно государству в тот или иной период времени. Применительно к Российской Федерации можно отметить, что с начала 90-х годов в стране идет процесс стимулирования предпринимательской инициативы и притока капитала через внедрение различных механизмов поддержки, которые находят свое отражение в установлении специальных правовых режимов осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности.