

ramkakh-klimaticheskoy-povestki-mozhet-byt-prinyata-uzhe-v-et/?sphrase_id=111612 – Дата доступа: 26.07.2022

2. Необходимо создавать условия и стимулы предприятиям-загрязнителям для использования зеленых технологий [Электронный ресурс] // Евразийская экономическая комиссия. Новости. – Режим доступа: https://eec.eaeunion.org/news/neobkhdimo-sozdavat-usloviya-i-stimuly-predpriyatyam-zagryaznitelyam-dlya-ispolzovaniya-zelenykh-t/?sphrase_id=111112 – Дата доступа: 22.07.2022

3. Эксперты заявили о проблемах в достижении Целей устойчивого развития в ЕАЭС и в мире [Электронный ресурс] // Евразийская экономическая комиссия. Новости. – Режим доступа: <https://eec.eaeunion.org/news/eksperty-zayavili-o-problemakh-v-dostizhenii-tseley-ustoychivogo-razvitiya-v-eaes-i-v-mire/> – Дата доступа: 21.07.2022.

4. Трансформация устойчивости: глобальные вызовы vs. глобальные возможности [Электронный ресурс] // Росконгресс. – Режим доступа: <https://roscongress.org/sessions/transformatsiya-ustoychivosti-globalnye-vyzovy-vs-globalnye-vozmozhnosti/discussion/> – Дата доступа: 20.07.2022

5. Арушаньянц, А. Н. Конкуренция как институциональное явление и правовая категория / А. Н. Арушаньянц // Проблемы гражданского права и процесса : сб. науч. ст. Вып. 6 / ГрГУ им. Янки Купалы ; редкол.: И.Э.Мартыненко (гл. ред.) [и др.]. – Гродно : ГрГУ, 2021. – С. 21–31.

КОНКУРЕНЦИЯ И ФОРМЫ ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ В РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

М. А. Баранашник

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

В статье рассматриваются основные положения о реализации начал принципа добросовестной конкуренции в риэлтерской деятельности. Проводится исследование с целью выявления возможных предпосылок возникновения недобросовестной конкуренции в рассматриваемом виде деятельности. Анализируются положения правовых актов, регулирующих

риэлтерскую деятельность, а также данные официальных сайтов Министерства юстиции Республики Беларусь и Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь для выявления случаев недобросовестной конкуренции. Автором сделан вывод об отсутствии недобросовестной конкуренции в деятельности, связанной с оказанием риэлтерских услуг, не исключая при этом ее наличия в рамках взаимоотношений между специалистами по риэлтерской деятельности и протекания в латентной форме.

Ключевые слова: конкуренция, добросовестная конкуренция, недобросовестная конкуренция, риэлтерская деятельность, риэлтерские услуги.

Деятельность субъектов хозяйствования независимо от форм собственности, а также индивидуальных предпринимателей, связанная с производством или реализацией товаров, выполнением работ и оказанием услуг направлена, в первую очередь, на получение прибыли. При этом приемы, способы, используемые хозяйствующими субъектами в целях получения доходов, в некоторых случаях не соответствуют общепринятым правилам поведения, в основе которых заложен принцип добросовестной конкуренции. К сожалению, приходится констатировать, что некоторые юридические лица в процессе осуществления своей деятельности используют запрещенные методы получения прибыли путем продажи товара ниже себестоимости, нарушения этических норм и правил, сокрытия какой-либо важной информации от потребителей и иными доступными способами. Перечисленные действия являются показателем существования между участниками рынка недобросовестной конкуренции, в основе которой заложен принцип недопущения монополистической деятельности.

Вместе с тем возникает вполне закономерный вопрос, каким образом реализуется принцип добросовестной конкуренции в деятельности отдельных субъектов хозяйствования, например, в деятельности риэлтерских организаций. Характерно ли для данного вида деятельности такое явление как недобросовестная конкуренция, которая, отметим, в Республике Беларусь не допускается.

Итак, для начала представляется целесообразным упомянуть, что согласно п.п. 1.3 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15) риэлтерская деятельность в Республике Беларусь представляет

собой посредническую деятельность коммерческих организаций по предоставлению услуг, связанных с содействием в заключении договоров на строительство (в том числе долевое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов). Анализ правового регулирования риэлтерской деятельности позволяет констатировать, что в качестве главного признака деятельности названных организаций будут выступать услуги. Поскольку риэлтерские организации являются коммерческими организациями, то услуги, оказываемые данными субъектами хозяйствования, носят возмездный характер, исходя из основной цели их деятельности, получившей нормативное закрепление в п.1 ст. 46 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З (далее – ГК).

В соответствии с положениями Указа Президента Республики Беларусь от 1 сентября 2010 г. № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности» риэлтерская деятельность относится к лицензируемым видам деятельности. Это означает, что законодательство содержит предписания императивного характера, не позволяющие субъектам хозяйствования, предоставляющим риэлтерские услуги, самостоятельно определять, например, стоимость риэлтерских услуг.

Для реализации принципа добросовестной конкуренции и наличия недобросовестной конкуренции в риэлтерской деятельности, полагаем целесообразно, прежде всего, выяснить суть понятия «конкуренция». Легальное определение названной категории содержится в абз. 7 ст.1 Закона Республики Беларусь от 12 декабря 2013 г. № 94-З «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» (далее – Закон № 94-З). В соответствии с нормами указанной статьи Закона № 94-З, конкуренция – состязательность хозяйствующих субъектов, при которой самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. Словарь современных экономических и правовых терминов трактует конкуренцию как состязательную борьбу, соперничество между товаропроизводителями за наиболее выгодные сферы приложения капитала, рынки сбыта, источники сырья [1, с. 171]. Толковый словарь С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведовой определяет ее как соперничество, борьбу за достижение больших выгод, преимуществ [2, с. 290]. Анализ приведенных толкований

рассматриваемой категории свидетельствует о том, что видение как авторов Закона № 94-З, так и авторов энциклопедических изданий тождественно относительно того, что конкуренция – это состязательность между субъектами с целью извлечения наибольших выгод. Необходимо учитывать, что в основе состязательности заложен процессуальный принцип состязательности сторон, который, как видно, реализуется также и в нормах материального права.

Закон № 94-З также содержит дефиницию «недобросовестная конкуренция». В частности, под недобросовестной конкуренцией понимаются направленные на приобретение преимуществ (выгод) в предпринимательской деятельности действия хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов, которые противоречат названному Закону, иным законодательным актам и актам антимонопольного законодательства или требованиям добросовестности и разумности и могут причинить или причинили убытки другим конкурентам либо могут нанести или нанесли вред их деловой репутации. На наш взгляд, официальная трактовка исследуемой категории не отражает ее в полной мере, поскольку не включает в себя все признаки данного понятия. Вместе с тем, в положениях ч. 2 ст.1029 ГК, правовую регламентацию получили действия, признаваемые недобросовестной конкуренцией, к которым относятся:

- 1) все действия, способные каким бы то ни было способом вызвать смещение в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, товаров, работ, услуг или предпринимательской деятельности конкурентов;
- 2) ложные утверждения при осуществлении предпринимательской деятельности, способные дискредитировать юридическое лицо, индивидуального предпринимателя, товары, работы, услуги или предпринимательскую деятельность конкурента;
- 3) указания или утверждения, использование которых при осуществлении предпринимательской деятельности может ввести в заблуждение относительно характера, свойств, пригодности к применению или количества товаров, работ, услуг конкурента;
- 4) другие действия, противоречащие требованиям ГК и иных актов законодательства о конкуренции, при осуществлении предпринимательской деятельности.

Отметим, что перечисленные в данной норме ГК признаки носят общий характер и не являются исчерпывающими. В то же время именно

они позволяют нам проанализировать пути реализации добросовестной конкуренции, а также выявить возможные предпосылки к возникновению недобросовестной конкуренции в риэлтерской деятельности. Принимая во внимание вышеперечисленные признаки недобросовестной конкуренции, позволим себе проанализировать возможное наличие или предпосылки проявления указанного явления в риэлтерской деятельности, исходя из специфики данного вида деятельности.

Как отмечалось ранее, оказание риэлтерских услуг в Республике Беларусь возможно только при наличии специального разрешения (лицензии). Функция лицензирующего и контролирующего деятельность органа в соответствии с положениями Указа Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15) возложена на Министерство юстиции Республики Беларусь, которое в соответствии с п.п. 1.1 п.1 названного документа реализует государственную политику в рассматриваемой сфере.

В правовых актах, посвященных правовому регулированию риэлтерской деятельности, не рассматривается такое понятие как конкуренция, а уж тем более не упоминается в них напрямую категория «недобросовестная конкуренция». Исключение составляют только Правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, утвержденные постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 1 июня 2009 г. № 42 «О мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Правила профессиональной этики). Так, глава 4 названного документа, именуемая «Взаимоотношения специалистов по риэлтерской деятельности» содержит требования, касающиеся соблюдения этических норм и правил во взаимоотношениях между специалистами по риэлтерской деятельности, с оговоркой на соблюдение правил о добросовестной конкуренции. В соответствии с п. 19 Правил профессиональной этики специалист по риэлтерской деятельности не должен:

употреблять выражения, умаляющие честь, достоинство или деловую репутацию другого специалиста по риэлтерской деятельности в связи с осуществлением им риэлтерской деятельности;

обсуждать с потребителем правильность действий и консультаций специалиста по риэлтерской деятельности, ранее

оказывавшего потребителю риэлтерские услуги, допускать некорректные замечания в его адрес.

В практической деятельности специалисты по риэлтерской деятельности, к сожалению, сталкиваются с проблемой несоблюдения этических норм и правил во взаимоотношениях с работниками других риэлтерских организаций. Так, в борьбе за каждого клиента специалисты по риэлтерской деятельности используют такие формы работы как:

предоставление недостоверной информации об агентствах-конкурентах, например, сведений о низком рейтинге других риэлтерских организаций, преувеличивая значимость организации, работником которой является именно данный специалист;

высказывания, умаляющие честь, достоинство или деловую репутацию коллег из других риэлтерских организаций, обусловленные, например, некачественным оказанием услуг.

Следует отметить, что перечисленные в качестве примеров действия не носят грубый характер, но позволяют все же говорить о наличии начал недобросовестной конкуренции в риэлтерской деятельности и протекании ее в латентной форме.

Полагаем, данное явление связано с тем, что в настоящее время только в г. Минске насчитывается около 92 агентств недвижимости, а по республике лицензию на оказание риэлтерских услуг имеет 164 риэлтерские организации, без учета государственных риэлтерских организаций, которым лицензия на оказание данных услуг не требуется [3]. Наличие значительного количества агентств недвижимости свидетельствует о высокой конкуренции среди профессиональных участников рынка недвижимости как в целом по стране, так и частности по г. Минску. Поэтому, полагаем, именно в нарушении этических норм и правил во взаимоотношениях специалистов по риэлтерской деятельности заложены начала недобросовестной конкуренции. В то же время считаем необходимым подчеркнуть, что конкуренция, если она ведется на началах принципа добросовестности, неизбежна. Поскольку именно конкуренция позволяет рассматриваемым субъектам хозяйствования повышать качество предоставляемых услуг путем содействия повышению уровня профессионального мастерства работников риэлтерских организаций, включающих в себя, в том числе, соблюдение этических норм и правил.

Нормы других специальных актов содержат в основном предписания относительно соблюдения лицензионных требований, порядка оказания услуг и их стоимости, исполнения договорных обязательств. Например,

стоимость риэлтерских услуг определена в Тарифах (ставках) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 (далее – Тарифы). Тарифы не позволяют субъектам, оказывающим рассматриваемый вид услуг самостоятельно определять их стоимость, исключив тем самым, недобросовестную конкуренцию путем занижения стоимости услуг.

Положения Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом № 15 содержат запрет на заключение договора на оказание риэлтерских услуг, если он будет препятствовать исполнению ранее заключенного договора. Данное предписание также исключает наличие недобросовестной конкуренции и свидетельствует о наличии цивилизованных отношений между субъектами предпринимательской деятельности в рассматриваемой сфере.

В законодательстве содержится запрет на работу специалистов по риэлтерской деятельности (агентов по операциям с недвижимостью и риэлтеров) в нескольких риэлтерских организациях на основании трудовых или гражданско-правовых договоров. Закрепив такую норму на уровне правовых актов, законодатель пресекает не только наличие недобросовестной конкуренции, но и разглашение конфиденциальной информации и коммерческой тайны.

Ежегодно на официальном портале Министерства юстиции Республики Беларусь управлением адвокатуры и лицензирования юридической деятельности предоставляются сведения о типичных нарушениях при осуществлении риэлтерской деятельности. Анализ предоставленной информации, приведенной по состоянию на 1 января 2022г. позволяет сделать вывод о том, что контролирующим органом за 2021 год не выявлено случаев недобросовестной конкуренции среди субъектов хозяйствования, предоставляющих посреднические услуги на рынке недвижимости [3].

Отсутствует информация о выявленных случаях недобросовестной конкуренции за 2021 год со стороны риэлтерских организаций и на официальном сайте Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь, в рамках которого создана и осуществляет деятельность комиссия по установлению факта наличия (отсутствия) нарушения антимонопольного законодательства [4].

Таким образом, на основании изложенного представляется необходимым сделать выводы о том, что законодательство Республики Беларусь в сфере правового регулирования риэлтерской деятельности полностью пресекает предпосылки возникновения недобросовестной конкуренции в данном виде деятельности, основывая ее тем самым на началах принципа добросовестной конкуренции. Отсутствие случаев недобросовестной конкуренции в риэлтерской деятельности подтверждается приведенными данными государственных органов. Вместе с тем, полагаем, что начала недобросовестной конкуренции в рассматриваемой сфере все же присутствуют и выражаются они в нарушении специалистами по риэлтерской деятельности Правил профессиональной этики. Особенностью проявления начал недобросовестной конкуренции в названном аспекте является латентная форма протекания.

Список использованных источников

1. Словарь современных экономических и правовых терминов / В. Н. Шимов, А. Н. Тур, Н. В. Страх [и др.] ; под ред. В. Н. Шимова и В. С. Каменкова.– Минск : Тэхналогія, 1999 – 542 с.
2. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополненное. – М. : ООО «Издательство ЭЛПИС», 2003. – 944 с.
3. Официальный Интернет-портал Министерства юстиции Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minjust.gov.by/>. – Дата доступа: 26.09.2022.
4. Официальный сайт Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mart.gov.by/>. – Дата доступа: 26.09.2022.

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Д. А. Баранов