

Е. М. Кожанова, А. А. Монаков

Научный руководитель — кандидат юридических наук Н. И. Рудович

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНЫХ МЕХАНИЗМОВ НА БЕЛОРУССКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье анализируется развитие предпринимательских отношений в сфере недвижимости, сделаны предложения по совершенствованию законодательства о рилтёрской деятельности.

Статья 1 Конституции Республики Беларусь определяет наше государство социальным, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Реализация этих прав и свобод гражданином призвана определять смысл, содержание и эффективность применения законов белорусского государства [1]. Достойное развитие личности возможно лишь тогда, когда государство уделяет внимание таким важнейшим социально-экономическим правам, как право на труд, образование, охрану здоровья, а также право на жилье. В ст. 25 Всеобщей декларации прав человека закреплено: «Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» [2].

Особенностью современного социально-экономического развития белорусского рынка недвижимости является проникновение предпринимательской деятельности в сферу оказания социально-экономических услуг. Производство таких услуг в условиях рынка все более концентрируется в руках субъектов предпринимательства и осуществляется на коммерческой основе. Не привлекая значительные денежные средства, субъекты предпринимательской деятельности способны создать соответствующую инфраструктуру, которая с одной стороны будет содействовать решению социальных проблем (оптимизация эксплуатации жилищного фонда с целью наибольшего удовлетворения жилищных потребностей наших граждан), с другой — даст импульс для развития и функционирования экономических отношений в сфере недвижимости.

В научной литературе под рынком недвижимости понимается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены, распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования [3]. Другими словами, рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения проявляются при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в трастовое управление, аренду, наем и т.д.

В современных условиях регулирование экономических отношений на рынке недвижимости вынуждает государство занимать двойственную позицию. С одной стороны, оно обязано проводить политику либерализации экономических отношений путем принятия соответствующих нормативных правовых актов и создания соответствующей инфраструктуры; с другой стороны, призвано выступать гарантом соблюдения прав и свобод всех участников экономических отношений. С развитием рынка недвижимости начинает формироваться развернутая структура предпринимательской деятельности. Анализируя современное состояние белорусского рынка недвижимости, важно отметить, что рынок способствует развитию предпринимательской деятельности в различных сферах. Появляются новые виды профессиональной деятельности на рынке недвижимости. Среди них можно отметить и риэлтерскую деятельность.

На современном этапе развития белорусского рынка недвижимости особое значение приобретает совершенствование правового регулирования порядка осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Это обусловлено в первую очередь необходимостью обеспечения защиты права частной собственности, безопасности совершения сделок с недвижимым имуществом. Законодатели проделали достаточно объемную работу, направленную на осуществление комплексного регулирования сферы риэлтерских услуг. Рынок стал заметно более цивилизованным и открытым. Однако несмотря на положительные тенденции развития правового регулирования риэлтерских отношений, существующие нормативные правовые акты в данной сфере в полной мере не обеспечивают всестороннего и комплексного регулирования порядка осуществления риэлтерской деятельности.

Так, в последнее время достаточно активно среди профессиональных участников обсуждаются вопросы ценообразования в указанном сегменте рынка недвижимости. В положении о порядке оплаты риэлтерских услуг, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 июля 2009 г. № 957, было введено государственное регулирование указанных общественных отношений [4]. С учетом обязательной платы налога на добавленную стоимость риэлтерская услуга стала достаточно дорогостоящей и, следовательно, менее привлекательной для потребителей.

В связи с этим на рынке недвижимости наблюдаются тенденции, направленные на отмену государственного регулирования цен на риэлтерские услуги, связанные с объектами нежилого фонда. Предлагается также заменить фиксированные тарифы предельными максимальными тарифами на услуги, оказываемые физическим лицам (за исключением индивидуальных предпринимателей) в отношении объектов жилищного фонда, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей и машино-мест.

Поддерживая данную точку зрения, необходимо отметить, что риэлтерские услуги в Беларуси не являются обязательными, а тот порядок ценообразования (существующий на рынке риэлтерских услуг), не позволяет вовлекать в гражданский оборот большое количество объектов недвижимости, находящихся по всей территории Республики Беларусь.

Основная проблема с нынешним порядком ценообразования заключается в том, что государство устанавливает единый тариф для всех однотипных сделок независимо от их сложности. Одно дело провести «дешевую» сделку с разездами-съездами, в которой задействована квартира, например, в совместной собственности, а совсем другое — чистая продажа квартиры с простой историей.

В связи с этим считаем необходимым предоставить агентствам недвижимости юридическую возможность объективно и самостоятельно оценивать свои услуги. Обращаясь к опыту зарубежных агентств недвижимости на постсоветском пространстве, наблюдается тенденция повышения качества оказываемых риэлтерских услуг: чем лучше специалист, тем выше стоимость услуги.

На основании вышеизложенного считаем необходимым отменить регулируемые тарифы на риэлтерские услуги. Это повысит не только конкурентоспособность на рынке недвижимости, но и обеспечит основу для внедрения новых технологий и более совершенных и дешевых способов осуществления риэлтерских услуг.

Источники

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 1999. — № 1. — 1/0 ; 2004. — № 188. — 1/6032.

2. Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс] : принята Генер. Ассамблеей ООН 10 дек. 1948 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.

3. *Стерник, Г. М.* Анализ рынка недвижимости / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. — М. : Экономика, 2009. — 608 с.

4. О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 20 июля 2009 г., № 957 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.

И. Ю. Козич

Научный руководитель — кандидат юридических наук Н. Ф. Карпиевич

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ АНТИКОРРУПЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Статья посвящена вопросам борьбы с коррупцией в Республике Беларусь на современном этапе. Раскрываются природа коррупции, содержание понятия «коррупция», формулируется ее определение. Рассмотрены разновидности, причины и формы проявления коррупции, причиняемый ущерб и вред, наносимый обще-