

ва, в условиях обостряющейся глобальной конкуренции определяет место страны в иерархии технологически развитых держав. При этом в процессе национально-государственной конкуренции все активнее используются тайные методы, в том числе с использованием коррупции. В связи с этим актуальным является противодействие коррупции в производственной сфере, где на протяжении 2004–2011 гг. отмечался рост абсолютного и относительного числа преступлений коррупционной направленности (2004 г. – 210 случаев (6,6 %), 2008 г. – 296 (15,3 %), 2011 г. – 400 (16,6 %)).

Производителя и потребителя товара связывают логистические цепи, следовательно, значимым является противодействие коррупционным проявлениям в сферах транспорта и торговли. По сравнению с 2004 г. в 2011 г. число коррупционных преступлений, зарегистрированных в сфере торговли, возросло на 27 % (2004 г. – 193 случаев, 2011 г. – 247), при этом на транспорте – несколько снизилось (2004 г. – 192 факта, 2011 г. – 112).

В настоящее время во всем мире активно развивается финансовый сектор. Согласно данным специалистов, более 70 % ВВП развитых стран мира производится в третичном секторе производства и, по сути, является фиктивными ценностями (товарная марка, рыночный курс валют и акций, юридические услуги и др.). В так называемых развивающихся странах масштабы распространения спекулятивного капитала меньше, однако в условиях глобализации и интеграции он начинает играть все более существенную роль в их экономике. Анализ динамики зарегистрированной коррупционной преступности в кредитно-финансовой сфере указывает на тенденцию снижения числа выявленных преступлений с 297 случаев в 2004 г. до 30 в 2011 г., аналогичную картину демонстрирует и удельный вес преступлений коррупционной направленности в данной сфере (2004 г. – 6,5 %, 2007 г. – 3 %, 2009 г. – 1,7 %, 2011 г. – 1,2 %). Учитывая вышеизложенные мировые тенденции, подобное снижение вряд ли отражает реальную ситуацию. Данное положение может быть следствием, во-первых, увеличения латентности этого вида преступности (по мнению различных специалистов в области экономики остаются в тени от 70 до 95 % преступлений), во-вторых, ростом «криминального профессионализма» лиц, совершающих эти деяния.

Одной из важнейших сфер национальной экономики, участвующей в воспроизводстве основных фондов, развитии и улучшении социальной сферы, является строительная отрасль. В указанной сфере с 2004 по 2011 г. число зарегистрированных преступлений коррупционной направленности снизилось на 13,4 % (с 208 случаев в 2004 г. до 181 в 2011 г.). Несмотря на это, доля коррупционных преступлений, совершенных в указанной сфере в общем числе коррупционной преступности увеличилась с 6,6 % в 2004 г. до 7,5 % в 2011 г.

Уровень развития как науки в целом, так и сферы образования в частности, служит в современном мире определяющим фактором конкурентоспособности ее экономики. По мнению директора Центра международного высшего образования при Бостонском колледже (США) Ф. Альтбаха, коррупция в глобальном образовании растет. Международная система высшего образования превратилась в многомиллиардную индустрию. В Республике Беларусь в сфере образования можно отметить снижение как общего количества зарегистрированных коррупционных преступлений (с 271 факта в 2004 г. до 136 в 2011 г., или в 3 раза), так и удельного веса в общем количестве зарегистрированных коррупционных преступлений (с 8,6 % до 5,6 %).

Особое внимание следует обратить на выявление коррупционных преступлений в органах государственного управления. На протяжении 2007–2011 гг. доля коррупционных преступлений, совершенных в органах государственного управления, несколько снизилась (2007 г. – 12,7 %, 2009 г. – 11,5 %, 2011 г. – 11,2 %).

Таким образом, можно полагать, что сегодня в сфере борьбы с коррупцией в Республике Беларусь в целом достаточно успешно осуществляется борьба с проявлениями коррупции и с правонарушителями с целью пресечения их противоправной деятельности.

Насколько действенной будет в дальнейшем политика противодействия коррупции, заранее оценить сложно. Мировой опыт показывает, что успех антикоррупционной кампании во многом зависит от политической воли руководства. В Республике Беларусь борьба с коррупцией с середины 90-х гг. XX в. находится под контролем Президента Республики Беларусь, подчеркнувшего, что «коррупция является угрозой политической и экономической безопасности страны».

УДК 332.856:347.45

*Н.И. Рудович*

### **ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЧЕСТВА ОКАЗАНИЯ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ КАК СПОСОБ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ОТНОШЕНИЙ**

Решение задачи повышения обеспеченности населения качественным и доступным жильем предполагает систематический мониторинг, анализ и прогнозирование состояния рынка недвижимости, которые в значительной степени определяются тенденциями и условиями развития риэлтерских услуг. Развитие операций с недвижимостью способст-

вует как улучшению уровня обеспеченности жильем, так и повышению эффективности использования жилой коммерческой недвижимости, что в конечном итоге способствует стабилизации социально-экономического развития страны в целом.

Следовательно, развитие рынка недвижимости способствует расширению сферы риэлтерских услуг. За прошедшие годы изменилось как качество оказания услуг риэлтерскими организациями, так и сознание потенциальных потребителей риэлтерских услуг. На сегодняшний день доверие граждан к риэлтерским организациям неуклонно возрастает. Гражданин, желающий купить или продать квартиру, все чаще обращается к услугам риэлтера, но не всегда потребители довольны качеством предоставления услуг.

В каждой стране работа специалиста по недвижимости имеет свою специфику, которая связана в первую очередь с особенностями законодательства, обеспечивающего цивилизованные отношения между покупателем, продавцом и посредником. Не следует забывать, что риэлтерские организации – важные субъекты инфраструктуры рынка недвижимости, в то же время они – коммерческие организации, основной целью которых является получение прибыли.

В современных рыночных условиях риэлтерская деятельность непрерывно развивается. Высокая социально-экономическая значимость риэлтерских услуг на рынке недвижимости предполагает осуществление дополнительных исследований в части оптимизации функций риэлтерских организаций и разработки новых научно обоснованных подходов и принципов регулирования риэлтерской деятельности, направленных на повышение качества и эффективности функционирования риэлтерских организаций.

Законодательство Республики Беларусь определяет риэлтерскую деятельность как посредническую 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. Другими словами – это профессиональная деятельность риэлтера по совершению им от имени клиента и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах потребителя риэлтерских услуг – гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости в соответствии с действующим законодательством. Заниматься риэлтерской деятельностью на территории Республики Беларусь могут только субъекты хозяйствования при наличии выдаваемого Министерством юстиции специального разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с уча-

нием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риэлтерских услуг. Именно лицензия дает право на осуществление лицензируемого вида деятельности, причем при обязательном соблюдении определенных требований и под надзором контролирующих органов.

Одним из основных условий осуществления предпринимательской деятельности на территории Республики Беларусь – это указание в учредительных документах видов экономической деятельности в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь, принятым постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 28.12.2006 № 65. Тем не менее наличие свидетельства о государственной регистрации риэлтерской организации, лицензии на право осуществления данного вида деятельности недостаточно для развития рынка недвижимости. Учитывая современные тенденции унификации норм законодательства, вызванные созданием различных межгосударственных объединений в рамках интеграционных процессов Республики Беларусь, объективно возникает необходимость внесения изменений в законодательство нашего государства с целью развития иных способов воздействия на экономические отношения (конкуренция, сертификация, институт саморегулирования и т. д.).

Опыт стран Западной Европы показывает, что внутри Евросоюза рынок недвижимости представляет собой единое пространство, имеющее общие цели и задачи. При осуществлении риэлтерской деятельности в странах Бенилюкса каждый агент должен не только получить лицензию, но и вступить в одну из профессиональных организаций – BIV или IPI. После регистрации он получает идентификационный номер, что подтверждает его статус и обязывает соблюдать кодекс профессиональной этики. Этот же номер агенты впоследствии указывают на каждом документе и в договоре, которые оформляют во время работы с клиентом. Однако вступить в профессиональную организацию не просто. Для этого нужно пройти как минимум трехлетний курс обучения, сдать соответствующие экзамены и получить диплом. В завершение молодой специалист должен принять участие в тренингах в любом агентстве недвижимости.

Профессиональные стандарты риэлтерской деятельности в странах Западной Европы выработывались годами на основе изучения практического опыта. Следовать европейским стандартам отечественным риэлтерским организациям необходимо еще и потому, что развитие правовой базы для рынка недвижимости все равно будет опираться на действующие на цивилизованном рынке нормы. Наличие у риэлтерской организации международного сертификата или членства в известной международной саморегулируемой организации будет становиться все более значимым для выбора клиентом агентства.

Анализ правовой природы конфликтов риэлтерских организаций с их клиентами показал, что причинами жалоб потребителей риэлтерских услуг чаще являются нарушения ограниченного перечня правил делового оборота, включающие в себя стандарты взаимной ответственности и общего порядка проведения сделок. Данные правила нацелены на урегулирование взаимоотношений, возникающих между риэлтерскими агентствами и их потребителями в процессе совершения сделок с недвижимостью.

Постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 05.02.1998 № 3 утвержден и введен в действие Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 1098-98 «Услуги риэлтерские. Общие требования». Государственный стандарт разработан в инициативном порядке Белорусской ассоциацией «Недвижимость», т. е. общественной организацией, причем без какого-либо государственного или международного финансирования. Целью принятия данного нормативного документа является защита имущественных прав потребителей, желающих совершить сделку с объектом недвижимости, используя услуги профессионального посредника.

Стандарт направлен на противодействие криминализации рынка недвижимости, повышение качества обслуживания потребителей риэлтерских услуг, повышение доверия населения к агентствам недвижимости, увеличение инвестиционной активности в этом секторе рынка и повышение поступлений налогов в бюджет от риэлтерской деятельности. Подтверждением соответствия субъекта хозяйствования предъявляемым требованиям к данному виду деятельности является сертификат.

В общем виде сертификация – это деятельность соответствующих органов и субъектов хозяйствования по подтверждению соответствия продукции требованиям, установленным нормативными актами и конкретными стандартами или другими нормативными документами по стандартизации. Это профессиональная деятельность, целью которой являются определение и оформление соответствия технико-экономических свойств и параметров продукции, работ, услуг требованиям, установленным стандартом. Сертификат принципиально отличается от лицензий и других аналогичных документов, ведь это не разрешающий, а подтверждающий документ, который способен оказать существенное влияние на формирование положительного общественного мнения о риэлтерской организации и, как следствие этого, увеличить клиентскую базу. Сертификация контролирует качество услуг, которые предлагают риэлтеры своим клиентам.

В настоящее время законодательство Республики Беларусь в области стандартизации и сертификации позволяет принять максимальные меры по защите прав и законных интересов потребителя риэлтерских услуг. В свою очередь, механизмы лицензирования риэлтерской деятельности позволяют лицензирующему органу иметь возможность

контролировать соблюдение риэлтерскими организациями законодательства, обеспечить оказание риэлтерских услуг на высоком профессиональном уровне, а в случае нарушения порядка осуществления риэлтерской деятельности применять к нарушителям самые строгие меры.

Таким образом, развитие системы контроля за деятельностью риэлтерских организаций должно базироваться на саморегулировании при существенном ограничении государственного регулирования рынка недвижимости. Система контроля предусматривает развитие механизмов внутреннего контроля качества у членов саморегулируемой организации, механизмов примирительного и альтернативного судебного урегулирования споров, механизма коллективной ответственности, механизма обучения, переподготовки и повышения квалификации кадров.

В заключение следует отметить, что в Республике Беларусь работают агентства, которые способны предоставить клиенту весь спектр риэлтерских услуг, гарантируя соблюдение его интересов. Такие организации заинтересованы в появлении четких, законодательно оформленных правил, которые способны были бы защитить риэлтеров и потребителей от тех, кто предоставляет некачественные услуги. Необходимость законодательного закрепления институтов саморегулирования в данной сфере предоставит риэлтерским организациям частичную самостоятельность и возможность выражать свое мнение в отношении тех или иных аспектов государственного регулирования риэлтерской деятельности.

УДК 349.6

*А.В. Сальникова*

### **ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ АСПЕКТ УСТОЙЧИВОГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

В Республике Беларусь широкое признание получила идея устойчивого развития, впервые сформулированная на Конференции ООН по окружающей среде и развитию в 1992 г. в Рио-де-Жанейро. Эта идея возникла в результате осознания человечеством ограниченности природно-ресурсного потенциала для экономического роста, а также надвигающейся опасности необратимых негативных изменений в окружающей среде. В принятой Конференцией ООН «Повестке дня на XXI век» намечена стратегия мирового сообщества на будущее, предусматривающая гармоничное достижение основных целей – сохранение окру-