

проведения направленной на снижение профессиональной виктимности сотрудника индивидуальной воспитательной работы; организации в отношении этих лиц обучения тактике действий в опасных для жизни и здоровья ситуациях.

Организация виктимологического направления профилактики правонарушений в деятельности органов внутренних дел способствует выработке виктимологического мышления сотрудников, компетентному решению ими профессиональных задач.

УДК 342.9(476)

Н.И. Рудович

## НЕОБХОДИМОСТЬ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Конституция провозгласила Республику Беларусь демократическим правовым социальным государством. Реформы, направленные на становление важнейших институтов правового государства, коснулись всех отраслей отечественной юриспруденции. Отказ Республики Беларусь от административно-командной системы управления, переход к рыночным отношениям, либерализация экономической жизни страны изменили содержание основных функций белорусского государства, поставили на повестку дня вопрос о степени государственного вмешательства в различные сферы жизнедеятельности. Данная проблема в первую очередь коснулась экономической составляющей конституционного строя страны.

Создание экономических и правовых условий, стимулирующих предпринимательскую инициативу, является важнейшей задачей любого современного государства, не стала исключением и Республика Беларусь.

Правовые основы предпринимательской деятельности закреплены в ст. 13 Конституции Республики Беларусь, в соответствии с которой государство предоставляет всем равные права для осуществления хозяйственной и иной деятельности, кроме запрещенной законом. В то же время Конституция провозглашает, что человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Именно они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти.

Одной из составляющих правового статуса личности является право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Среди основных прав и свобод человека и гражданина Конституция называет и право на жилище. Если ранее советское государство провозглашало принцип гарантированного обеспечения жилищных потребностей граждан в административном порядке, то в настоящее время упор делается на создание соответствующих экономических и правовых условий для осуществления гражданами конституционного права. С одной стороны, процесс создания и развития этих условий затрагивает интересы сотен тысяч наших сограждан, одновременно являясь частью социальной политики государства. С другой стороны, государство закрепляет и право на свободное осуществление предпринимательской деятельности, к которой относится и риэлтерская деятельность.

Становление предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в Республике Беларусь относится к периоду формирования отечественного рынка недвижимости, под которым понимается совокупность гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом и правами на недвижимое имущество, совершаемых участниками гражданского оборота. Расширение круга объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот, усложнение спектра операций, осуществляемых на рынке недвижимости, появление соответствующих этим операциям новых видов предпринимательской активности объективно вызвали увеличение количества субъектов, занимающихся предпринимательской деятельностью в указанных сферах, среди которых ключевую роль играют риэлтеры.

Правовые основы для деятельности риэлтеров были заложены в нормативных правовых актах, которые можно условно разделить на две взаимосвязанных группы:

акты, устанавливающие гражданско-правовые основы деятельности риэлтеров, а именно регулирование равноправных отношений между участниками договорных отношений, осуществляющими предпринимательскую деятельность;

акты, устанавливающие административно-правовые основы деятельности риэлтеров. Прежде всего такими актами регулируются отношения, возникающие между органами исполнительной власти и риэлтерами в процессе осуществления ими своей деятельности.

Таким образом, практика зарубежных стран показывает, что в основе регулирования предпринимательских отношений лежат как административно-правовая, так и гражданско-правовая механизмы, но в какой степени и в каких масштабах определяется экономической политикой государства.

Анализ белорусского законодательства, касающегося регулирования риэлтерской деятельности, показывает, что практически все действия участников рынка недвижимости, начиная с создания субъекта хозяйствования и вплоть до прекращения его деятельности, регламентированы нормами права. Здесь урегулированы отношения, возникающие между риэлтерской организацией и физическим или юридическим лицом, являющимся потребителем риэлтерской услуги, определены основные понятия, например, специалиста по риэлтерской деятельности, которым является риэлтер и агент по операциям с недвижимостью. Также нормативно закреплены требования, которые должны быть отражены в договоре на оказание риэлтерских услуг. Подробно закреплён порядок оказания риэлтерских услуг, установлены тарифы на оказываемые услуги, не говоря уже о порядке регистрации сделок с недвижимым имуществом и т. д. Все это объективно не способствует развитию рынка недвижимости, а следовательно и рынка риэлтерских услуг. Но с другой стороны, следует понимать, что риэлтерская деятельность постоянно сопряжена с риском значительных имущественных потерь в силу высокой стоимости объектов недвижимости. Учитывая особую значимость категории недвижимости для человека, Республика Беларусь применяет вполне оправданно такие рычаги воздействия на экономические отношения, как лицензирование и обязательное страхование, которые, в свою очередь, способствуют ограничению доступа на рынок недвижимости недобросовестных предпринимателей, снижают риски потерь собственности вследствие недобросовестных действий участников рынка недвижимости.

В настоящее время необходимость регулирования экономических отношений получает все большее признание: формируется нормативная основа деятельности хозяйствующих субъектов, в практическую сферу внедряются эффективные правовые средства, призванные обеспечить реализацию прав предпринимателей при параллельном соблюдении общественных и государственных интересов. Иными словами, все большую актуальность приобретают такие правовые механизмы, которые способны поддержать баланс публичных и частных интересов.

В заключение отметим, что на данный момент создание и совершенствование условий для ведения конкурентной предпринимательской деятельности (в том числе при осуществлении риэлтерской деятельности) – это одна из самых важных задач отечественного законодателя. Положительным моментом является то, что появилось стремление к либерализации условий ведения предпринимательской деятельности со стороны государства. Это в первую очередь отразилось на упрощении процедуры регистрации субъектов хозяйствования (введен полноценный заявительный принцип регистрации). Намечилась тенденция к упрощению условий осуществления самой предпринимательской деятельности. Это на практике сможет позволить субъектам предпринимательства больше времени уделять именно своей деятельности.

Стоит также отметить и существующие недостатки в правовом регулировании предпринимательской деятельности. Необходимость регулирования новых общественных отношений в сфере предпринимательства обуславливает рост объема национального законодательства. В то же время, создание столь объемного правового массива в короткие сроки приводит к таким негативным последствиям, как несовершенство и противоречивость законодательства, наличие затруднений в его применении, а в некоторых случаях невозможность точного исполнения, что в свою очередь подталкивает предпринимателей к нарушению действующего законодательства.