

менения, расторжения, признание договора недействительным и последствия таких актов, как правило, специально не урегулированы и разрешаются по правилам Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК) о заключении, изменении и расторжении гражданско-правовых договоров, исполнении обязательств, признании сделок недействительными.

Более детальное закрепление специальных оснований изменения, расторжения и признания договора недействительным позволило бы устранить ряд недостатков диспозитивного регулирования семейных отношений. Таких, например, как неопределенность в случае, когда в процессе исполнения Брачного договора одна из сторон поставлена в крайне неблагоприятное положение. Здесь не ясно, признавать ли Брачный договор недействительным либо расторгать или изменять его в связи с существенно изменившимися обстоятельствами (ст. 421 ГК).

Таким образом, можно сделать вывод, что ведение договорного регулирования в брачно-семейное законодательство Республики Беларусь проводилось последовательно и постепенно. КоБС предоставляет права участникам семейных отношений заключать Брачный договор, Соглашение об уплате алиментов, договор суррогатного материнства, Соглашение о детях и об имуществе.

УДК 347.451.4 + 332.856 + 347.214.2

Н.И. Рудович, А.А. Монаков

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТАТУСА РИЭЛТЕРА: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

В последние годы наблюдается стремительное развитие законодательства, регулирующего отношения, связанные с реализацией прав и законных интересов белорусских граждан в социально-экономической сфере. Особое место среди указанных прав занимает право на жилище, которое предусмотрено как международными универсальными документами, так и национальным законодательством и реализация которого оказывает благоприятное воздействие не только на условия жизни и здоровья граждан, но и обеспечивает устойчивое функционирование и развитие общественных и государственных институтов. Имплементация универсальных стандартов в указанной сфере деятельности в законодательство Республики Беларусь обусловила необходимость анализа положений международных договоров, заключаемых нашим государством в целях реализации международных обязательств.

Развитие рынка риэлтерских услуг, позволяющего оптимизировать экономические отношения в жилищной сфере, является одним из перспек-

тивных направлений государственной политики на современном этапе. На правомерность осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также пресечения нарушений законодательства о риэлтерской деятельности существенное значение имеет точное закрепление в нормативных правовых актах таких понятий, как «риэлтер», «риэлтерская деятельность», «риэлтерская услуга». Особую значимость для Республики Беларусь приобретает унификация данных понятий в свете происходящих интеграционных процессов на постсоветском пространстве.

Несмотря на некоторые проблемы использования данных терминов, во всех странах СНГ без исключения и в большинстве государств мира понятия «риэлтер» и «риэлтерские услуги» непосредственно связаны с недвижимостью. Рынок риэлтерских услуг выступает неотъемлемым элементом рынка недвижимости, способствует повышению его эффективности функционирования.

Сегодня одной из значимых проблем в области государственного регулирования риэлтерской деятельности является отсутствие единства понятия «риэлтер» и закладываемого в него смысла различными актами законодательства. Правовая неопределенность указанной юридической категории порождает на практике недобросовестную конкуренцию, что, в свою очередь, снижает эффективность не только государственно-управленческого воздействия, но и деятельности предпринимательских структур на рынке недвижимости, ограничивает юридические возможности защиты прав и законных интересов добросовестных участников рынка риэлтерских услуг.

Риэлтер – профессиональный посредник, совершающий операции с недвижимостью. Белорусский законодатель разграничил понятия «риэлтер» и «риэлтерская организация», наделив их различным правовым содержанием, определив, что риэлтер может заниматься риэлтерской деятельностью только в штате коммерческой организации. Работниками риэлтерских организаций, непосредственно оказывающими риэлтерские услуги, выступают специалисты по риэлтерской деятельности, прошедшие аттестацию, – риэлтер (работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги) и агент по операциям с недвижимостью (работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги).

Несколько иная ситуация, связанная с определением «риэлтер» и его правового статуса, сложилась в странах, с которыми Республика Беларусь поддерживает традиционно близкие экономические отношения.

В отечественном законодательстве либо в проектах законов о риэлтерской деятельности большинства стран СНГ разрешено осуществлять риэлтерскую деятельность как физическим лицам – риэлтерам, зарегистрированным в установленном порядке и имеющим соответствующую квалификацию, так и юридическим лицам – риэлтерским организациям. Так, в Российской Федерации «риэлтор – субъект предпринимательской деятельности – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие риэлторскую деятельность».

В Законе Республики Узбекистан «О риэлтерской деятельности» 2010 г. хозяйственная компетенция участника риэлтерской деятельности определяется в зависимости от организационно-правовой формы осуществления предпринимательской деятельности. Так, риэлтером является физическое лицо, осуществляющее индивидуальную предпринимательскую деятельность, имеющее квалификационный сертификат и лицензию. Лицензия выдается только на оказание информационных и консультационных услуг на рынке недвижимости.

В соответствии с законодательством Кыргызской Республики «риэлтор – это физическое (индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо (риэлторская фирма), обладающее лицензией на право осуществления риэлторской деятельности.

Что касается практики высокоразвитых европейских государств в указанной сфере, то в каждой стране работа специалиста по недвижимости имеет свою специфику. Законодатель, как правило, не рассматривает организационно-правовую форму профессионального субъекта рынка риэлтерских услуг в качестве условия возможности осуществления риэлтерской деятельности. Основанием допуска к осуществлению риэлтерской деятельности в основном выступают профессиональные качества непосредственного исполнителя риэлтерской услуги.

В заключение, определяя статус основного участника рынка риэлтерских услуг, можно сказать о неоднозначности подходов государств в определении его организационно-правовой формы и профессионального статуса. В зависимости от политической и экономической конъюнктуры, а также целей и задач соответствующего государства различают следующие формы осуществления риэлтерской деятельности: разрешается осуществлять риэлтерскую деятельность как физическим, так и юридическим лицам; разрешается осуществлять риэлтерскую деятельность только юридическим лицам (риэлтеры, аттестованные специалисты – исключительно наемные работники риэлтерской организации); разрешается осуществлять риэлтерскую деятельность как физическим, так и юридическим лицам, но имеется разграничение компетенции в за-

висимости от вида риэлтерской услуги. Как правило, физические лица ограничиваются в компетенции на совершение определенных риэлтерских услуг (например, связанных с отчуждением объекта недвижимости) в силу высокой стоимости объектов недвижимости и высоких рисков для участников сделки.

В европейских странах на допуск к осуществлению риэлтерской деятельности организационно-правовая форма субъекта предпринимательства роли не играет: главное условие – профессионализм и порядочность, а в некоторых случаях – членство в специализированной саморегулируемой организации.

С учетом проводимой в Республике Беларусь либерализации экономических отношений в сфере недвижимости, а также усилением интеграционных процессов на постсоветском пространстве, целесообразно было бы выработать единый подход к определению правового статуса риэлтера. Считаем необходимым юридически расширить возможности индивидуальных предпринимателей в осуществлении предпринимательской деятельности на белорусском рынке недвижимости.

УДК 347.63 (476)

Е.Я. Рутман, Т.Ю. Жукова

ЛИШЕНИЕ РОДИТЕЛЬСКИХ ПРАВ КАК МЕРА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ВОСПИТАНИЕ И (ИЛИ) СОДЕРЖАНИЕ РЕБЕНКА (НА ПРИМЕРЕ ПРАКТИКИ СУДА БАРАНОВИЧСКОГО РАЙОНА И Г. БАРАНОВИЧИ)

Изменения, происходящие в современном обществе, сопровождаются усилением агрессивных тенденций, часто в отношении лиц ближайшего окружения и прежде всего несовершеннолетних детей. При этом длительный период, в течение которого родители жестоко обращаются с детьми, причиняя значительный вред их психическому и физическому здоровью, нарушая их права и охраняемые законом интересы, что может вызвать гибель ребенка как личности. В подобного рода ситуации возможно лишение родительских прав, которое является высшей мерой за виновное невыполнение родительского долга, предусмотренной семейным законодательством. Оно допускается только судом на основании и в порядке, установленном законодательством, тем самым осуществляется защита прав и охраняемых законом интересов ребенка.

В соответствии с положениями ст. 80 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье (КоБС) родители или один из них могут быть лишены