

Таким образом, проблема бесплодия приобретает государственное значение. Государство осуществляет законодательную регламентацию и реализацию мер медицинского, социального, санитарного, гигиенического значения с целью охраны репродуктивного здоровья населения, т. е. осуществляет правовое регулирование отношений при производстве вмешательств, стимулирующих репродуктивные процессы человека, в числе которых суррогатное материнство.

Распространено мнение, что при суррогатном материнстве дети становятся своеобразным живым товаром, а если этот институт станет интенсивно развиваться, материнство станет обычной работой, потеряется духовная взаимосвязь между матерью и ребенком. Не исключаются насильственные методы ведения бизнеса по удержанию женщин для вынашивания ребенка и передачи его заказчиком. Общеизвестно и негативное отношение к институту суррогатного материнства представителей различных религий, считающих его безнравственным и разрушающим само понятие семьи.

Отметим, однако, что суррогатное материнство порой является единственным способом обрести семейное счастье, став родителями. Для многих суррогатное материнство – единственный шанс родить генетически родного им ребенка. Число бесплодных пар растет, а демографическая ситуация в стране не становится лучше. Принимая во внимание эти факты, использование института суррогатного материнства способно позитивно повлиять на демографическую ситуацию в стране, что соответствует целям государственной демографической политики.

Правоотношения суррогатного материнства тесно связаны с демографической проблемой, существующей во многих странах мира. Улучшение демографической ситуации является одним из основных направлений социальной политики большинства государств. Росту рождаемости должна способствовать действующая нормативная правовая база, обеспечивающая защиту репродуктивных прав граждан и реализацию прав человека на продолжение рода. Так, в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2016 г. № 200 «Об утверждении Государственной программы „Здоровье народа и демографическая безопасность Республики Беларусь“ на 2016–2020 годы» указано, что достижения в области биомедицины, в том числе суррогатное материнство, расширяют возможности преодоления бесплодия и способно увеличить суммарный коэффициент рождаемости к 2020 г. до 1,75.

Право на продолжение рода относится к числу важнейших и неотъемлемых прав человека. Все, что способствует рождению нового человека, соответствует нормам морали и интересам государства. Исходя

из этого основополагающего принципа для наиболее полной и четкой регламентации правоотношений с использованием вспомогательных репродуктивных технологий представляется оправданным принятие единого комплексного нормативного правового акта, который будет содержать определение суррогатного материнства; его виды; основания возникновения правоотношений по нему; требования к сторонам договора, их права и обязанности; возможность отказа от договора и разрешения иных вопросов, связанных с установлением происхождения ребенка. Таким законодательным актом может стать Закон Республики Беларусь «О суррогатном материнстве». Его существование позволит в определенной степени устранить пробелы в законодательстве и решить спорные вопросы, касающиеся применения данного способа вспомогательных репродуктивных технологий.

Меры по дополнительной регламентации института суррогатного материнства с учетом направлений деятельности, предусмотренных Государственной программой «Здоровье народа и демографическая безопасность Республики Беларусь» на 2016–2020 годы позволят обеспечить прирост населения и изменить демографическую ситуацию в стране.

Таким образом, можно сделать вывод, что полностью погасить депопуляцию в стране в ближайшее время не представляется возможным. Таким образом, демографическая безопасность в перспективе будет выступать одним из наиболее значимых аспектов национальной безопасности, требующим к себе повышенного внимания. Применение института суррогатного материнства, в основе которого лежит конкретный правовой инструментарий, поможет в значительной степени сгладить негативные явления и предотвратить нежелательные последствия в обозначенной сфере.

УДК 347.454.32

*И.В. Савина*

## **О ЗАЩИТЕ ПРАВ ИНВЕСТОРА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Долевое строительство нежилой недвижимости за счет средств физических и частных юридических лиц является одной из распространенных форм строительства в Республике Беларусь. Привлекательность участия в долевом строительстве, прежде всего, связана с возможностью поэтапного приобретения строящегося объекта недвижимости по более низкой цене. Однако в условиях кризиса и падения цен на рынке коммерческой недвижимости возрастают риски инвестирования в до-

левое строительство. Неверная оценка платежеспособности и финансовой устойчивости застройщика могут привести к потере значительных денежных средств, инвестированных в строительство дольщиками, затягиванию сроков строительства, возникновению долгостроев. Все это требует от участников правоотношений в сфере инвестиционно-строительной деятельности более взвешенной оценки рисков, ответственного отношения застройщика к своим обязанностям.

В соответствии с договорами о долевом строительстве средства инвесторов перечисляются на расчетный счет застройщика и расходуются как на строительство объекта, предусмотренного договором, так и на иные цели, связанные с деятельностью застройщика, но часто не имеющие прямого отношения к строительству, для финансирования другого объекта.

В силу обязательственно-правового характера отношений по долевому строительству нежилой недвижимости заключение застройщиком нескольких договоров на строительство одного и того же помещения может формально и не относиться к «двойной продаже», как это квалифицировалось бы при продаже готового помещения, но на практике может привести к тому, что застройщик, аккумулировав значительные средства от большого количества инвесторов, не выполнит свои обязательства и на одно и то же помещение будет претендовать несколько инвесторов. Следует обратить внимание на то, что государственная регистрация ни договоров долевого строительства нежилой недвижимости, ни инвесторов законодательством не предусмотрена, их учет ведется застройщиком самостоятельно, что делает невозможным для потенциального инвестора проверку добросовестности застройщика, исключение «двойной продажи» помещения.

Ситуация осложняется невозможностью для дольщика получить достоверную информацию о хозяйственной деятельности застройщика, в том числе о количестве заключенных им договоров долевого строительства, целевом либо нецелевом использовании средств, поэтому часты обращения в правоохранительные органы, прокуратуру, Мингорисполком, которые вынуждены либо заниматься частным делом дольщика, либо отказывать в обращении. В ходе проверок хозяйственной деятельности застройщика выявить и доказать нецелевое использование средств дольщиков, отсутствие должного учета договоров и поступающих по ним денежных средств может быть проблематично.

Законодательство не содержит ответа на вопрос: признавать ли использование денежных средств, которые получены застройщиком от участников долевого строительства на создание (строительство) одного объекта, на строительство другого объекта нецелевым.

С одной стороны, привлечение инвестиций одновременно на создание нескольких объектов увеличивает финансовые возможности застройщика, ускоряет и удешевляет процесс строительства.

С другой стороны, такая практика характерна и для компаний-пирамид, которые в итоге не выполняют свои обязанности перед дольщиками, выводят активы через лжепредпринимательские структуры, объявляют себя банкротами. К тому же результату может прийти и добросовестный застройщик, неверно оценивший свои возможности.

Поступающие на расчетный счет средства дольщиков перечисляются другим организациям, помещаются на депозит, используются застройщиком в собственных интересах. Часто крупные компании-застройщики осуществляют строительство одновременно нескольких объектов и используют деньги дольщиков для финансирования другого объекта, где финансирования не хватает.

Такие ситуации возможны и с использованием договора займа, и при лжебанкротстве, использовании лжепредпринимательских структур и в других случаях. Однако давать оценку воли должностных лиц организации-застройщика, как правило, приходится после совершения таких сделок и вернуть средства дольщиков достаточно сложно.

Отсутствие спецсчета для перечисления средств инвестора, обязательного для строительства жилых домов, и поступление денежных средств инвестора на расчетный счет застройщика делает фактически невозможным контроль за их целевым использованием.

Банковский кодекс Беларуси не обязывает банки осуществлять контроль за целевым использованием денежных средств дольщиков. Однако Национальный банк Беларуси рекомендовал банкам обращать внимание на явные и очевидные случаи нецелевого использования застройщиками денежных средств дольщиков. Соответствующее письмо было направлено в банки на основании информации Госконтроля по результатам проверки организаций, осуществляющих долевое строительство коммерческой недвижимости, в ходе которых были установлены факты грубого нарушения законодательства.

Если застройщик желает вести раздельный учет средств дольщиков и контролировать их целевое использование путем их размещения на отдельном счете, он вправе открыть для этих целей текущий (расчетный) банковский счет для зачисления на него денежных средств дольщиков. Но открытие таких счетов является не обязанностью, а правом застройщика коммерческой недвижимости и на практике не осуществляется, поскольку осложняет деятельность застройщика.

Приходится признать, что для инвестора, инвестирующего денежные средства в долевое строительство объектов недвижимости, не относящихся

ся к жилищному фонду, достаточных правовых гарантий не предусмотрено. Отсутствие специального законодательства о долевом строительстве и, в частности, запрета финансировать строительство нескольких объектов за счет средств дольщиков ухудшает их правовое положение и делает непрозрачной сферу коммерческой недвижимости в целом.

Бытует мнение, что такие гарантии должны быть предусмотрены договором о долевом строительстве, а их отсутствие является риском инвестора, свидетельствует о его недостаточной правовой грамотности. Однако согласиться с таким мнением нельзя. Для эффективной защиты прав инвестора при долевом строительстве объектов недвижимости, не относящихся к жилищному фонду, необходимо сочетание как публично-правового, так и частноправового регулирования.

Для обеспечения соблюдения застройщиком своих обязанностей следует разработать специальное законодательство в данной сфере, где предусмотреть государственную регистрацию договоров долевого строительства нежилкой недвижимости, проведение проверок деятельности застройщика, по результатам которых застройщик может быть привлечен к ответственности вплоть до приостановления его деятельности или ликвидации. Следует также конкретизировать виды расходов, оплата которых является целевым использованием средств инвестора путем создания закрытого перечня.

УДК 343.4

*Г.А. Салаев*

#### **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

Национальные интересы Республики Беларусь основываются на национальном достоинстве и ценностях народа Беларуси, обеспечиваются возможностями экономики, политической и военной организации государства, духовно-нравственным и интеллектуальным потенциалом белорусского общества.

В Послании Президента Республики Беларусь к белорусскому народу и Национальному собранию от 21 апреля 2017 г. отмечается:

«В мировой экономике все больше укрепляется принцип национального протекционизма – каждый сам за себя. Этакий экономический национализм. Это усложняет продвижение нашей продукции. К примеру,

Европа, хоть и пошла с нами на некоторое сближение, по-прежнему не дает хода ряду белорусских изделий. Рынки стран так называемой «дальней дуги» давно поделены, и влезть туда труднее...

На сегодняшний день наша жизненная необходимость – это наращивание экспорта и привлечение инвестиций».

Важнейшим условием реализации национальных интересов в этой области является переход экономики на модель устойчивого развития с определенным уровнем государственного регулирования экономических процессов, гарантирующего устойчивое функционирование и развитие многоукладной экономики и обеспечивающего сбалансированное решение социально-экономических задач, проблем сохранения окружающей среды в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущего поколений.

Формирование экономической модели каждой страны идет в напряженной борьбе за контроль над институтами государственной власти между представителями транснационального и национального капиталов, мировой олигархией и национальной элитой. У них разные интересы и ценности, различные инструменты воздействия на экономику.

Исходя из характеристики опасностей и состояния угроз определяются структурные элементы системы противодействия, обеспечивающие национальную экономическую безопасность.

В настоящее время остается дискуссионным само понятие «экономическая безопасность». До недавнего времени доминировало традиционное понимание, согласно которому экономическая безопасность рассматривалась как одна из характеристик глобального военно-стратегического противостояния социализма и империализма. Разновидностью традиционного подхода стало понимание экономической безопасности как способности выживания экономики в случае природных бедствий или техногенных катастроф. На Западе под этим термином понимается обеспечение живучести национальной экономики в условиях мировых экономических кризисов. Ряд ученых, сторонников рыночной модели, полагают, что использование понятия «экономическая безопасность» в условиях нормального развития не имеет смысла, поскольку наличие всякого рода опасностей является одним из необходимых условий рыночных отношений. Видимо, поэтому в западной литературе термин «экономическая безопасность» непопулярен, считается понятием неопределенным. Здесь есть рациональное зерно, но только зерно.

Сегодня экономическую безопасность следует рассматривать в качестве важнейшей характеристики экономической системы, которая определяет способность реализации национально-государственных интере-