

Данный подход внедряется и в практику управления органами внутренних дел и подготовки управленческих кадров.

2. Распространение моделей управления, доказавших свою эффективность в коммерческих организациях. В частности, речь идет о внедрении менеджмента качества в работу полиции. Довольно подробно эта система описана на примере работы полиции словенского города Марибор. В 2003 году полицейское управление применило бизнес-подходы к оценке эффективности и качества своей деятельности. Внимание было сконцентрировано на потребителях услуг и удовлетворенности местного сообщества работой полиции.

3. Управление специфическими процессами лежит в основе так называемого специального менеджмента, разновидностью которого является риск-менеджмент. Инструментарий последнего имеет очень большие перспективы в управленческой деятельности органов внутренних дел. В настоящее время подходы, выработанные в риск-менеджменте, применяются органами внутренних дел в управлении миграционными процессами, обеспечении безопасности дорожного движения. Инструментарий теории управления рисками может быть положен в основу криминологических исследований по проблемам обеспечения безопасности, например, проведения системных исследований социальных, демографических, криминогенных рисков, связанных с уровнем продажи и потребления алкоголя в стране.

Указанные тенденции современного подхода к управлению определяют вопросы совершенствования качества подготовки управленческих кадров для органов внутренних дел. Актуальным является освоение теории менеджмента, терминологии, которая не применяется в профессиональной лексике. Перспективным является вклад в развитие теории полицейского менеджмента путем проведения научных исследований.

УДК 347.454

Н. И. Рудович

*ст. преподаватель кафедры конституционного
и международного права Академии МВД Республики Беларусь*

АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОРЯДКА ОКАЗАНИЯ РИЕЛТОРСКИХ УСЛУГ

Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 г. № 267, наряду с созданием условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье

сообразно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, предусматривает формирование полноценного рынка жилья.

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 этого конституционного права. Обеспечение реализации данного права затрагивает интересы сотен тысяч белорусских граждан, одновременно являясь частью социальной и экономической политики нашего государства.

В данном контексте особую актуальность приобретают вопросы, связанные с правовой регламентацией функционирования рыночных механизмов, направленных на совершение сделок с недвижимым имуществом. Поскольку создание полноценного рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой и адекватно функционирующей государственной системой будет способствовать реализации государственной политики в указанной сфере. Несмотря на некоторую либерализацию указанных отношений, считаем государственное регулирование необходимым не только для обеспечения защиты прав наших граждан при совершении сделок с недвижимым имуществом, но и для поддержания и развития рыночных отношений в данном сегменте белорусской экономики.

Одновременно с легальной возможностью граждан покупать и продавать недвижимое имущество появились профессиональные посредники – риэлторские организации. Количество риэлторских фирм, размах их деятельности в той или иной местности полностью определялся потребностями рынка риэлторских услуг, который становился все более существенной составляющей экономики Республики Беларусь. На данный момент в нашем государстве действует более 100 риэлторских организаций имеющих специальные разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риэлторских услуг.

Понимая необходимость дальнейшего развития рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой, Республика Беларусь проводит последовательную работу по обеспечению правовой регламентации указанных отношений, используя при этом административно-правовые и гражданско-правовые механизмы защиты добросовестных участников.

Тем не менее, использование нечеткого понятийного аппарата, связанного с функционированием рынка риэлторских услуг, неоднозначное понимание его субъектного состава, и, следовательно, его правового статуса, отсутствие анализа специфики указанных правоотношений и унифицированного подхода к формам и методам административно-

правового регулирования риелторской деятельности практически исключают возможности государства в обеспечении эффективного функционирования указанных общественных отношений.

По нашему мнению, ключевым моментом в понимании сущности «риелторской деятельности» и «риелтора» отводится понятию «риелторской услуги». Неясность сущности риелторской услуги, а также отсутствие законодательного закрепления критериев качества риелторской услуги порождает на практике конфликтные ситуации, которые ни в коей мере не будут способствовать развитию предпринимательских отношений в указанной сфере.

Определение юридической сущности риелторской услуги следует рассматривать с точки зрения гражданского права, поскольку именно этой отрасли права она отнесена к возмездному оказанию услуг (п. 2 ст. 733 ГК Республики Беларусь), и правоотношения между риелторской организацией и потребителем риелторской услуги возникают на основании заключения гражданско-правового договора. Учитывая специфику риелторской деятельности, можно сказать, что оказание риелторской услуги не заключается только в передаче соответствующей достоверной информации, но и в осуществлении разъяснения существующих норм законодательства применительно к заданному объекту, выработке рекомендаций поведения потребителя (заказчика), а также обработка информации, и ее предоставление в форме справок, заключений, консультаций.

Что касается определения критериев качества совершенной сделки для потребителя риелторской услуги, то здесь определяющую роль должно играть административное право. Так, риелторская организация при оказании риелторских услуг обязана придерживаться следующих правил: профессиональная деятельность осуществляется строго в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь; работа с клиентами (потребителями риелторских услуг) непосредственно возлагается на сертифицированных специалистов в сфере недвижимости: риелторов и агентов недвижимости; презумпция ответственности риелторской организации за совершенные ее специалистами непреднамеренные ошибки и упущения при осуществлении их профессиональной деятельности; при юридическом сопровождении сделки осуществлять комплекс дополнительных услуг, включающий контроль за взаиморасчетами и контроль за выполнением существенных условий договора, включая сроки освобождения квартиры, передача имущества и т. д. Принимать непосредственное участие в механизмах обеспечения исполнения обязательств в соответствии с гражданским законодательством, например, обеспечить сохранность задатка, переданного покупателем продавцу в счет платежа по покупке квартиры либо обеспечить недоступность средств, как сторонам сделки, так и самой риелторской

организации, до фактического исполнения основных договорных условий сделки и др.

Одновременно не следует забывать, что риелторские организации не являются единственными субъектами предпринимательства на рынке недвижимости, которые вправе совершать сделки с недвижимым имуществом. Достаточно высокий процент сделок с недвижимостью, будь это купля-продажа или аренда, совершается непосредственно собственниками имущества, которые, априори, могут предложить более низкую цену, поскольку здесь не учитываются расходы, связанные с оказанием услуг посредничества. Более того, данная деятельность не подпадает под признаки предпринимательской, за исключением посуточной сдачи жилья, что в свою очередь выпадает из сферы интересов контролирующих органов государственной власти. Этим, как правило, пользуются недобросовестные участники рынка риелторских услуг. Именно в данной категории сделок наблюдается больше всего нарушений: начиная от незаконной предпринимательской деятельности и заканчивая мошенничеством. Одновременно, проводя сделки с недвижимостью без участия риелторских организаций, ее участники лишаются помимо юридически грамотного консультирования всех защитных механизмов (страхование, правомерное получение достоверной информации, предусмотренных законодательством и др.).

Таким образом, формирование рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой будет содействовать оптимизации государственного воздействия на решение социальных и экономических проблем в нашем государстве. Осуществление посреднической деятельности на рынке недвижимости не может в полной мере базироваться на принципах и нормах гражданского законодательства. Применение административно-правового регулирования в указанной сфере не только позволит снять спорные вопросы относительно надлежащего выполнения сторонами своих обязательств, но и будет способствовать дальнейшему развитию рынка риелторских услуг.