

**К ВОПРОСУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ПРАВотВОРЧЕСКОЙ ФОРМЫ  
АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Прежде чем приступить к изучению форм административно-правового регулирования в сфере рынка риэлтерских услуг необходимо отметить, что рынок недвижимости и его составляющую (рынок риэлтерских услуг) нельзя рассматривать в отрыве от экономических, социальных и политических реалий, складывающихся в современном экономическом обороте Республики Беларусь. Социально-экономические преобразования в белорусском обществе в значительной мере затронули и сферу управленческой деятельности государства.

Сужение конституционных функций государства по обеспечению и защите прав граждан в социальной сфере не означает ослабление механизмов социальной защиты в связи с отказом государства от роли «социального защитника», поскольку государство ни в коей мере не устраняется от решения социальных проблем. В современных условиях меняются лишь механизмы и методы государственного участия в соответствующих общественных процессах. Следовательно, эффективность административно-правового регулирования должна проявляться в повышении качества государственного управления, оптимизации использования властных полномочий государства, выявлении и решении возникающих при этом правовых проблем и в итоге – совершенствовании функционирования рынка недвижимости.

В настоящее время обществом пересмотрены позиции в отношении роли государства в сфере экономики, поэтому задача Республики Беларусь – применять такие рычаги воздействия, которые активно бы развивали рыночные отношения. Большинство ученых-административистов считают, что правовое регулирование является наиболее значимой функцией государственного управления и формы государственного управления в большинстве своем тождественны формам административно-правового регулирования. Отличие заключается лишь в том, что к последним относят те, которые носят правовой характер.

Без сомнения, наиболее распространенной формой административно-правового регулирования, характерной и для рынка риэлтерских услуг, является издание правовых актов управления.

Долгое время потребность в правовом регулировании риэлтерской деятельности не возникала, так как существовали четкие правила продажи недвижимого имущества, которое еще и не было таким многочисленным в силу специфики и ограниченности оборота объектов рынка недвижимости. Одновре-

менно не было необходимости в определении правового статуса профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, поскольку осуществление предпринимательской деятельности в данной сфере полностью монополизировалось государством.

Анализ белорусских нормативных правовых актов, регламентирующих порядок государственного управления в сфере риэлтерской деятельности, показывает, что они оказывают неоднородное воздействие на данную группу общественных отношений в зависимости от их целевой направленности. Ряд актов непосредственно направлен на административно-правовое регулирование рынка риэлтерских услуг, некоторые же акты регламентируют иные сферы управления, однако их нормы косвенно охватывают и правоотношения в сфере риэлтерской деятельности. В связи с этим представляется оправданным классифицировать нормативные правовые акты, регулирующие риэлтерские отношения, в зависимости от их целевой направленности на следующие группы:

- акты прямого регулирования риэлтерской деятельности;
- акты косвенного регулирования риэлтерской деятельности.

К первой группе следует отнести нормативные правовые акты, закрепляющие систему административно-правовых норм, посредством которых определяется правовой статус субъектов рынка риэлтерских услуг, регламентируются правовые основы механизма государственного управления в данной сфере, устанавливаются соответствующие запреты и ограничения, а также требования, предъявляемые как к профессиональным участникам риэлтерских правоотношений, так и к порядку осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Примером акта прямого регулирования можно назвать Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь», который подробно регламентирует отношения, возникающие между риэлтерской организацией и потребителями риэлтерских услуг; закрепляет правила по заключению договора на оказание риэлтерских услуг; устанавливает требования к риэлтерской организации и др.

Ко второй группе следует относить нормативные правовые документы, закрепляющие цели и задачи, реализация которых будет содействовать совершенствованию правовой регламентации общественных отношений, в том числе и на рынке риэлтерских услуг. Либерализация экономических отношений, активное привлечение иностранных инвестиций в различные сферы экономики, строительство и эксплуатация новых объектов коммерческой недвижимости, реализация программы строительства арендного жилья, упорядочение правоотношений, связанных с земельными участками, кредитно-финансовая политика государства в области экономики, совершенствование арендных отношений на рынке недвижимости и др. способствуют развитию рынка риэлтерских услуг. В связи с этим в качестве примера можно отметить Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», который не только устанавливает правовые ос-

новы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь, но и обеспечивает, по сути, легитимность проводимых риэлтерскими организациями сделок с недвижимым имуществом.

Таким образом, рассматривая правотворческую форму административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, следует отметить, что принятие нормативных правовых актов органами государственного управления представляет собой основополагающий элемент данного процесса, в результате чего происходит формирование необходимой системы административно-правовых норм.

Тем не менее, с целью гармонизации законодательства, а также избежания дублирования следует назвать принципы, которые позволили бы определять соответствие принимаемых актов, связанных с регулированием риэлтерской деятельности, общей концепции развития рыночных отношений в Республике Беларусь. Среди таких основополагающих принципов рыночной экономики, как свобода предпринимательства, равная юридическая защита государственной и частной формы собственности, единого экономического пространства, законности, государственного регулирования экономических отношений, необходимо также закрепить и развивать принципы, сущность которых направлена в первую очередь на формирование эффективных механизмов реализации выше обозначенных приоритетов. Сюда, по нашему мнению, следует отнести в первую очередь принципы, определяющие основы поведения профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, закрепляющие порядок взаимодействия их с органами государственной власти, в том числе с целью привлечения их к решению государственных задач по выполнению социально-экономических обязательств перед населением Республики Беларусь, а также предусматривающие действенные правовые механизмы защиты потребителей риэлтерских услуг от недобросовестных участников рынка недвижимости.

УДК 342.9

*В. А. Русак*

## **О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВНЕШНЕЙ ТРУДОВОЙ МИГРАЦИИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Согласно данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 1 января 2015 года, миграционный прирост населения в нашей стране за 2014 год составил 15722 человека, увеличившись по сравнению с