

того, чтобы защитить права кредитора и заставить должника исполнить данное кредитору обязательство, а в случае невыполнения данного обязательства нести за это ответственность. Законодательство содержит ряд норм (способов), направленных именно на обеспечение исполнения обязательств. Одним из таких способов является залог.

Особенность залога в сравнении с большинством других способов обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что он носит вещно-правовой характер. Поручительство, задаток, неустойка, банковская гарантия — это способы обеспечения исполнения обязательств, не имеющие характера вещно-правовых отношений. В этих случаях кредитор верит должнику либо лицу, которое становится дополнительным должником, в силу принятия на себя ответственности за исполнение основным должником обязательства в рамках соответствующей конструкции обеспечения исполнения. Преимущество залога состоит в том, что ему присущи качества, позволяющие рассматривать его в качестве вещно-правового способа обеспечения исполнения обязательств.

Залог является наиболее эффективным способом обеспечения исполнения обязательств и играет важную роль в государственном регулировании хозяйственных правоотношений. Поэтому в настоящее время, большинство субъектов хозяйствования из всех способов обеспечения исполнения обязательств выбирают именно залог. Залог дает кредитору уверенность в том, что должник выполнит свои обязанности надлежащим образом и в отличие от других способов обеспечения исполнения обязательств ставит кредитора в наиболее выгодное положение перед должником, предоставляя ему право получить удовлетворение своего требования из стоимости заложенного имущества.

Н.И. Рудович
БГЭУ (Минск)

К ВОПРОСУ НЕОБХОДИМОСТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ОКАЗАНИЮ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

Стремительное расширение сферы услуг в экономике Республики Беларусь обусловило необходимость формирования механизма гражданско-правового регулирования отношений по оказанию услуг. Отдельные виды услуг традиционно регулировались в рамках самостоятельных типов обязательств, закрепленных в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее — ГК). Однако нарастающая диверсификация услуг потребовала создания единого правового режима, который можно было бы распространить на все специально неурегулированные ГК отношения об оказании услуг. Попытка законодателя урегулировать данные отношения в гл. 39 ГК «Возмездное оказание услуг», по мнению подавляющего большинства ученых и практиков, не увенчалась успехом, что стало

следствием недостаточной изученности в цивилистической доктрине категории услуг, хотя ей был посвящен довольно широкий круг исследований как в советский, так и в постсоветский периоды.

Разнообразие услуг обуславливает существование двух проблем при правовом регулировании отношений по их оказанию. Первая заключается в излишнем обобщении нормативных положений об услугах. Именно в этом заключается основной недостаток действующей главы 39 ГК. Хотя выделение и законодательное закрепление наиболее существенных положений об услугах, универсальных для всех видов услуг, несомненно, требуется. Вторая состоит в излишней дифференциации правового регулирования. Правила ст. 733 ГК применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных, риэлтерских услуг, а также услуг по обучению, туристическому обслуживанию и т.д. Разнородность сфер применения и различия экономического содержания вышеуказанных услуг не позволяют в полной мере обеспечить качественное регулирование данных отношений. Разграничение общего регулирования отношений по оказанию услуг по критериям, представляющим однородность регулируемых ими отношений, и развитие правового регулирования отношений по оказанию услуг уже в рамках специальных правовых режимов являются перспективными направлениями правотворческой деятельности.

Следует отметить, что среди правоведов нет единого мнения, по какому критерию проводить разграничение услуг. Одни авторы услугу характеризуют через действия, другие — через деятельность, содержание действия, результат деятельности и т.д.

Что же касается риэлтерских услуг, то их сущность точно раскрывают такие понятия, как «нематериальное благо» и «полезный эффект неимущественного характера». В свою очередь совокупность различных видов нематериальных благ образует профессиональные знания. Например, профессиональные знания в области риэлтерской деятельности выражаются в познаниях о рынке недвижимости, а именно в оказании консультационных услуг по сделкам с объектами недвижимости. Полезный эффект нематериального характера проявляется в выборе поведения заказчика в зависимости от содержания сведений, полученных от исполнителя.

Таким образом, представляется целесообразным выделить риэлтерские услуги в рамках отдельного типа договоров по аналогии с другими главами ГК, где отражены общие положения, характерные для отдельных видов договоров об оказании услуг. В связи с этим необходимо закрепить в ГК возможность создания специального правового режима для риэлтерских услуг и закрепить его в рамках самостоятельного договорного типа, тем более что данный вид деятельности имеет достаточную нормативную правовую базу, позволяющую ему самостоятельное функционирование в гражданском обороте.