

такового происходит либо путем подписания протокола о результатах торгов, который имеет силу договора, либо путем подписания договора после завершения торгов и оформления протокола, если по условиям торгов разыгрывается только право на заключение договора. При этом право на заключение договора не рассматривается как самостоятельный объект гражданских прав, не является оборотоспособным, а выступает составной частью правового статуса участника торгов, который, реализуя свое субъективное право на участие в аукционе или конкурсе, подчиняется правилам их проведения. В случае, если он признан победителем, то должен соблюсти процедуру оформления результатов торгов, которая зависит от того, что было предметом торгов.

Н.И. Рудович

Академия МВД Республики Беларусь (Минск)

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ПОРЯДКА ОПЛАТЫ РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ключевым моментом договора на оказание риэлтерской услуги является стоимость риэлтерской услуги. Белорусским законодательством предусмотрена обязанность риэлтерской организации до подписания договора на оказание риэлтерских услуг ознакомить потребителя с документом, содержащим порядок их оплаты. После чего составляется документ — акт ознакомления потребителя с порядком оплаты риэлтерских услуг, который по соглашению сторон может быть оформлен в качестве неотъемлемого приложения к договору. Существующие тарифы на риэлтерские услуги и порядок их оплаты, безусловно, четко определяют стоимость риэлтерских услуг.

Тем не менее, не все профессиональные участники рынка риэлтерских услуг одобряют такой подход в решении данного вопроса. Опрос респондентов по поводу их отношения к регулированию порядка проведения расчетов за оказание риэлтерских услуг показал неоднозначную позицию. Более 70 % опрошенных считают, что необходимо отменить регулирование ценообразования в данной сфере. Сторонники предлагают формировать стоимость оказываемых услуг риэлтерскими организациями исходя из конъюнктуры рынка на договорной основе. Объясняя тем, что введение свободного ценообразования на рынке риэлтерских услуг более соответствует реальным экономическим условиям и интересам участников рынка недвижимости, и, следовательно, способствует развитию здоровой

конкуренции риэлтерских организаций в борьбе за потребителя и, как следствие, повышению качества оказания риэлтерских услуг.

Противники свободного ценообразования на рынке риэлтерских услуг объясняют свою позицию тем, что рынок риэлтерских услуг еще до конца не сформировался. На первоначальном этапе необходимо жесткое и четкое государственное регулирование, которое позволит определить правила деятельности профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, а также обеспечит прозрачность полученных доходов от предпринимательской деятельности в данной сфере.

Согласно действующему законодательству договор на оказание риэлтерских услуг должен содержать условие оплаты риэлтерских услуг в процентном отношении от стоимости объекта недвижимости, исчисляемый в базовых величинах. А периодическое увеличение размеров базовой величины соответственно отражается на росте стоимости риэлтерских услуг, что негативно влияет на желание граждан обращаться в риэлтерские организации. Особенно, это актуально для сельской местности, а также малых и средних городов. Количество риэлтерских услуг в сельской местности стало крайне незначительным, поскольку оплата их стоимости для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, проживающих в сельской местности, слишком высока. Данное обстоятельство вынуждает граждан совершать сделки с недвижимостью без участия специалистов риэлтерских организаций, что в свою очередь может повлечь не только моральные, но материальные потери граждан.

Решением данной проблемы, как справедливо отмечают некоторые авторы, могло быть применение при оказании риэлтерских услуг не ко всем гражданам одинакового ценового критерия. Следовало бы, в отношении ряда категорий граждан (в первую очередь социально незащищенных) установить систему скидок по оплате риэлтерских услуг, что стало бы действенной мерой, способствующей обеспечению реального права граждан на обращение к специалистам по риэлтерской деятельности при совершении операций с недвижимостью.

В заключение следует отметить, что регулирование порядка оплаты риэлтерских услуг необходимо изменять с учетом общественных потребностей и социальной политики государства. Тем не менее, отменять административное регулирование взаимоотношений риэлтерской организации и потребителя риэлтерской услуги, в том числе и в сфере оплаты, не следует.

□□□□□□□□□□.
□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□□□□
□□□□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.