

аспект является дискуссионным как в концептуальном контексте признания правовой природы *sui generis* за «корпоративными отношениями», так и в отношении возможности фактического проведения различия между правами и обязанностями сторон и участников соглашения, так как если участники общества заключают такой договор, то это всегда происходит по поводу и в связи с осуществлением конкретных прав участников такого правосубъектного образования.

Обозначенная проблема сфер действия статутов связана с более глубокими концептуальными вопросами отечественного законодательства о хозяйственных обществах, а именно с преобладанием общего ограничительного режима правового регулирования таких отношений. Несмотря на общую диспозитивность, лежащую в основе парадигмы гражданского права (а нормы, регулирующие отношения участников в хозяйственных обществах, являются частью гражданского права), при решении вопросов правового регулирования отношений участников действующее законодательство не допускает возможности отклонения от установленных вариантов осуществления конкретных прав участников. Отечественный правопорядок с его четкой ориентацией на общетеоретические обобщения продолжает испытывать на себе последствия развития системы гражданского права советского периода: когда функционирование плановой экономики, по сути, сводилось к существованию только государственных предприятий, что соответствующим образом сказалось и на теоретических подходах к правовому регулированию: наблюдаются отсутствие принципа частной автономии и стремление охватить все аспекты деятельности нормами административного и трудового законодательства. Поэтому разграничение сфер действия двух статутов — это, в сущности, проблема определения границ действия *lex voluntatis* в сфере правового регулирования отношений в хозяйственных обществах.

*О.А. Антонова, канд. юрид. наук, доцент
БГЭУ (Минск)*

К ВОПРОСУ О СПОСОБАХ ПРЕДВЫБОРНОЙ АГИТАЦИИ ИНИЦИАТИВНЫМИ ГРУППАМИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В Республике Беларусь в отличие от многих европейских государств при определении понятия «предвыборная агитация» в Избирательном кодексе (далее — ИК Республики Беларусь) в качестве одного из субъектов, имеющих право на осуществление такой деятельности, называются инициативные группы, осуществляющие сбор подписей по выдвижению кандидатов и проводящие агитацию за их избрание. При этом в ст. 45 ИК Республики Беларусь неудачно закреплена сущность совокупности действий инициативных групп. В частности, указано, что «...инициативным группам, проводящим агитацию за избрание канди-

датов в Президенты Республики Беларусь, в депутаты, предоставляется право свободного и всестороннего обсуждения предвыборных программ кандидатов в Президенты Республики Беларусь, в депутаты, их политических, деловых и личных качеств, проведения агитации за или против кандидата на собраниях, митингах, в средствах массовой информации, а также во время встреч с избирателями». Таким образом, при определении направлений (способов) осуществления предвыборной агитации регламентируется только деятельность инициативных групп уже после регистрации лица в качестве кандидата на выборную должность, а не с момента начала сбора подписей, как это предусмотрено в ст. 155 ИК Республики Беларусь, определяющей основные термины, используемые в Кодексе.

Как известно, предвыборная агитация может проводиться через средства массовой информации, путем проведения предвыборных мероприятий, в том числе собраний и встреч с избирателями, публичных предвыборных дебатов и дискуссий, митингов, демонстраций, шествий, выпуска и распространения агитационных печатных материалов. Однако некоторые из этих способов не могут быть реализованы инициативной группой на стадии сбора подписей либо в силу прямого указания закона, либо в связи со спецификой деятельности самой группы. Например, в соответствии с п. 12 постановления Центральной комиссии Республики Беларусь по выборам и проведению республиканских референдумов от 15 сентября 2010 г. № 47 «О разъяснении применения положений статьи 61 Избирательного кодекса Республики Беларусь, предусматривающих порядок сбора подписей избирателей в поддержку лиц, предлагаемых для выдвижения кандидатами в Президенты Республики Беларусь в 2010 году»: «При сборе подписей избирателей члены инициативных групп вправе представлять гражданам для ознакомления информационные материалы с биографическими данными лиц, в поддержку которых осуществляется сбор подписей. Указанные информационные материалы, а также иные печатные материалы избирателям не раздаются». Согласно ст. 155 ИК Республики Беларусь теледебаты — высказывания двух и более *кандидатов* в Президенты Республики Беларусь, в депутаты Палаты представителей по широкому кругу общественно значимых проблем, в том числе сообщения, касающиеся предвыборных программ других кандидатов, сделанные по телевидению в ходе публичного обмена мнениями, вопросами. Агитационные печатные материалы также могут быть изготовлены кандидатами.

Только в соответствии с ч. 10 ст. 45 ИК Республики Беларусь предусмотрена возможность, в том числе и для инициативных групп, организовать массовые мероприятия, целью которых является осуществление предвыборной агитации, при этом такие мероприятия должны проводиться в соответствии с законодательством Республики Беларусь о массовых мероприятиях. Однако следует иметь в виду общие ограничения, установленные ст. 47 ИК Республики Беларусь, например, при проведении ими предвыборной агитации запрещается раздавать денеж-

ные средства, подарки и иные материальные ценности, проводить льготную распродажу товаров, бесплатно предоставлять любые услуги и товары.

*М.В. Давыденко, канд. ист. наук, доцент
БГЭУ (Минск)*

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях когда договором они не определены, устанавливаются порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах, как указано в ст. 585 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода можно разбить на три этапа:

1) сбор и анализ достоверной информации о величинах арендных ставок, условиях аренды, величинах операционных расходов, издержках по эксплуатации оцениваемой недвижимости на основе анализа издержек типичных объектов;

2) определение чистого операционного дохода, который собственник будет генерировать в будущие периоды;

3) определение стоимости собственности путем капитализации будущих доходов.

Потенциальный валовой доход — доход, приносимый недвижимостью при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных и прочих расходов.

Действительный валовой доход — ожидаемый доход от недвижимости с учетом уровня незанятости и потерь при сборе арендной платы (потери от недозагрузки).

Чистый операционный доход — сумма денежных поступлений по соответствующему объекту оценки (арендные платежи) за вычетом расходов.

Ставки арендной платы для оцениваемых помещений определяются на основе экспертного анализа уровня арендной платы аналогичных объектов недвижимости, расположенных в месте оценки (город, населенный пункт).

С учетом местоположения, функционального использования, конструктивных особенностей и физического состояния объекта оценки принимаются планируемые ставки арендных платежей для различных помещений здания. Высокое качество ремонтных работ позволяет делать выводы о возможности получения значительных доходов от воз-