

МЕРОПРИЯТИЯ ПО УКРЕПЛЕНИЮ ПРАВОВОЙ БАЗЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Задачи совершенствования законодательной и правоприменительной практики в предпринимательстве на рынке недвижимости наряду с вопросами корпоративного управления, правового регулирования, саморегулирования и надзора связаны с такими проблемами, как соблюдение налогового и антимонопольного законодательства, борьба с отмыванием доходов, полученных преступным путем, правового обеспечения страхования. Совершенствование законодательной и правоприменительной практики по указанным направлениям также должно осуществляться с использованием международного опыта.

Одной из основных причин потери предпринимательскими организациями на рынке недвижимости финансовой устойчивости является низкий уровень управления. Предстоит существенно повысить требования к владельцам и руководителям предпринимательских организаций на рынке недвижимости с тем, чтобы эффективно противодействовать участию в управлении кредитными организациями руководителей и владельцев с сомнительной репутацией или неустойчивым финансовым положением. В связи с этим необходимо предусмотреть меры в части регистрации новых предпринимательских организаций с учетом согласования этих процессов с организациями профессионального сообщества – саморегулируемыми организациями.

Саморегулируемые организации профессионального сообщества в сфере недвижимости должны вести работу по повышению требований к владельцам и руководителям кредитных организаций, включая:

- обеспечение прозрачности структуры собственности организаций путем законодательного установления требований к представлению сведений о себе и своей деятельности в саморегулируемую организацию, в том числе сведений о финансовом положении и деловой репутации, лицами (группами лиц), имеющими возможность оказывать существенное влияние на принятие решений органами управления организации (реальными владельцами);

- разработку положений саморегулируемых организаций профессиональных участников рынка недвижимости, уточняющих (с учетом международного опыта) критерии деловой репутации членов совета директоров и руководителей единоличных и коллегиальных исполнительных органов предпринимательских организаций и, предоставляющих самим профессиональным организациям право устанавливать критерии оценки деловой репутации лиц, занимающих руководящие должности в предпринимательских организациях. Необходима разработка и принятия кодекса поведения лиц, которые занимают должности в органах управления предпринимательских организаций.

Предстоит установить критерии оценки деловой репутации учредителей (участников) предпринимательской организации, работающей на рынке недвижимости. Требования к приобретателям акций (долей) организаций, работающих на рынке недвижимости должны быть повышены. Так, владельцам существенных пакетов акций (долей) или реальным владельцам организаций, работающих на рынке недвижимости, которые признаны несостоятельными (банкротами), допустившим своими действиями банкротство организации, не предпринявшим меры по ее финансовому оздоровлению необходимо запретить выступать в качестве учредителей (участников) предпринимательских организаций на рынке недвижимости в течение 10 лет.

Необходимо работать по созданию системы мониторинга современных технологий дистанционного обслуживания клиентов, в том числе интернет-технологий обслуживания.

Создание условий для развития конкуренции предпринимательских организаций на рынке недвижимости является одним из ключевых факторов эффективной реализации конституционного принципа единства экономического пространства и свободного перемещения услуг.

Действия должны быть направлены на создание равных условий для ведения бизнеса всеми предпринимательскими организациями на рынке недвижимости независимо от формы собственности, в том числе организациями, контролируруемыми государством.

Пресечение злоупотреблений предпринимательских организаций на рынке недвижимости своим доминирующим положением является задачей антимонопольного регулирования на федеральном и региональном уровнях. Помимо этого, на региональном уровне основной задачей антимонопольного регулирования является противодействие установлению территориальных ограничений на деятельность предпринимательских организаций на рынке недвижимости, а также предоставлению прямо или косвенно органами власти отдельным организациям преференций.

В целях укрепления правовой базы развития конкуренции на рынке недвижимости при подготовке изменений в антимонопольное законодательство необходимо руководствоваться международным опытом антимонопольного регулирования в предпринимательстве, связанным в первую очередь с защитой интересов потребителей услуг.

Обеспечение транспарентности деятельности предпринимательских организаций на рынке недвижимости является одним из существенных условий укрепления дисциплины на рынке недвижимости, совершенствования качества корпоративного управления в организациях и роста доверия общества к предпринимательскому сектору. Обеспечение транспарентности требует осуществления комплекса мер, включая достоверный учет и отчетность, повышение требований к объему, качеству и периодичности публикуемой информации, реализацию при учете критериев, признанных международной практикой, а также переход на использование международных стандартов финансовой отчетности.

Внешний аудит играет большую роль в обеспечении транспарентности деятельности предпринимательских организаций на рынке недвижимости, усилении рыночной дисциплины и совершенствовании системы корпоративного управления и внутреннего контроля. Одной из основных задач на ближайшие годы является совершенствование российских стандартов аудита и их максимальное приближение к международным стандартам. В целях реализации указанной задачи необходимо провести следующую работу:

- по завершению утверждения федеральных стандартов аудиторской деятельности, разработанных на основе международных стандартов аудита с учетом международной практики;
- по повышению требований к репутации и опыту аудиторов, работающих с предпринимательскими организациями на рынке недвижимости;
- по развитию практики применения эффективных мер к аудиторами, включая приостановление и отзыв лицензий на осуществление аудиторской деятельности за грубые ошибки при проведении аудита предпринимательских организаций на рынке недвижимости, повлекшие введение в заблуждение пользователей подтвержденной аудиторами недостоверной информации.

Для привлечения иностранных инвестиций в экономику России, в частности в ее предпринимательский сектор, повышения доверия иностранных партнеров к российскому рынку недвижимости предстоит улучшить законодательное обеспечение прав инвесторов, повысить качество корпоративного управления на предприятиях и в организациях всех отраслей экономики, создать условия для снижения некоммерческих рисков вложений и свободной репатриации прибыли, обеспечить эффективную реализацию принципов международных стандартов финансовой отчетности в предпринимательских организациях рынка недвижимости.

Одновременно необходимо принять меры, которые не допустили бы проникновения в российский предпринимательский сектор капитала юридических лиц, в том числе капитала нерезидентов, с неустойчивым финансовым положением и сомнительной деловой репутацией.

Созданию надлежащих условий для развития предпринимательских организаций рынка недвижимости будет способствовать продолжение процесса реформирования судебной системы, дальнейшее развитие внесудебных процедур разрешения споров, включая повышение роли третейских судов при решении споров, возникших в сфере недвижимости, и использование специальных примирительных процедур.

В ближайшей перспективе предстоит предпринять новые шаги по развитию конструктивных контактов с предпринимательским сообществом за рубежом, прежде всего с ассоциациями риэлторов и девелоперов. Важным вкладом в осуществление мер по реформированию российского предпринимательского сектора является взаимодействие с российскими и иностранными экспертами и международными организациями.

БДЭУ. Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.

БГЭУ. Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.°

BSEU. Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by> elib@bseu.by