

обязательного страхования указанного вида деятельности, но и достаточно подробной регламентацией ее осуществления. Так, почти все действия участников рынка недвижимости, начиная с создания субъекта хозяйствования и вплоть до прекращения его деятельности, четко регламентированы законодательством. Подробно закреплён порядок оказания риэлтерских услуг, установлены тарифы на оказываемые услуги, установлена процедура регистрации сделок с недвижимым имуществом и т.д.

Вместе с тем, достаточно высокий процент сделок с недвижимостью, будь это купля-продажа или аренда, совершается непосредственно собственниками имущества. Именно в данной сфере наблюдается больше всего нарушений белорусского законодательства: начиная от незаконной предпринимательской деятельности и заканчивая мошенничеством. Отсутствие единой и четкой системы мониторинга всех совершенных операций на рынке недвижимости делает неэффективным механизм государственного контроля за порядком совершения сделок с недвижимостью на определенной части рынка недвижимости, а следовательно, поддерживает существование «серых схем» оказания риэлтерских услуг.

Несмотря на детальное и последовательное юридическое сопровождение порядка осуществления риэлтерской деятельности, на данный момент наблюдается сворачивание предпринимательской деятельности средних и мелких агентств недвижимости, вызванное экономической нецелесообразностью ведения данного вида деятельности.

Сокращение количества профессиональных участников рынка риэлтерских услуг будет негативно сказываться на качестве осуществления риэлтерской деятельности, способствовать монополизации рынка отдельными риэлтерскими организациями, ограничению появления новых агентств недвижимости и вытеснению с рынка уже существующих, что, в свою очередь, обусловит появление так называемых «черных риэлтеров», которые будут осуществлять незаконную предпринимательскую деятельность либо без государственной регистрации, либо без лицензии, либо без заключения соответствующего договора на оказание риэлтерских услуг.

Решение указанных проблем, по нашему мнению, лежит исключительно в плоскости административно-правового регулирования, поэтому необходимо последовательно совершенствовать работу органов государственного управления, ответственных за указанный сектор экономики. Так, Министерство юстиции Республики Беларусь как уполномоченный орган государственного управления в сфере рынка риэлтерских услуг целесообразно наделить полномочиями, направленными на пресечение предпринимательской деятельности (помимо риэлтерских организаций) субъектов хозяйствования в случае совершения последними хозяйственных операций, непосредственно составляющих содержание риэлтерской деятельности, путем представления соответствующего представления в экономический суд по месту нахождения ответчика.

А.С. Кокор

Международный университет МИТСО (г. Минск)

СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЙ В ТРУДОВОМ ПРАВЕ РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Согласно статье 358 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее – ТК Беларуси) соглашение – это нормативный акт, содержащий обязательства сторон по регулированию отношений в социально-трудовой сфере на уровне определенной профессии, отрасли, территории.

Законодательством закреплены несколько уровней заключения соглашений: республиканский, отраслевой и местный. Стороны соглашений определяются в соответствии с уровнем, на котором они заключаются.

Статья 359 ТК Беларуси четко закрепляет, кто может быть сторонами соглашений и на каком уровне.

На республиканском уровне сторонами соглашений могут быть:

- республиканские объединения нанимателей;
- республиканские объединения профессиональных союзов (далее – профсоюзы);
- Правительство Республики Беларусь.

На отраслевом уровне:

- соответствующие объединения нанимателей;
- соответствующие профсоюзы (их объединения);
- соответствующие органы государственного управления.

На местном уровне:

- соответствующие нанимателя (их объединения);
- соответствующие профсоюзы (их объединения);
- местные исполнительные и распорядительные органы.

Как видим, на каждом уровне участвует три стороны по заключению соглашений. Республика Беларусь в данном вопросе основывается на принципе трипартизма. Необходимо пояснить значение таких категорий, связанных с социальным партнерством, как бипартизм и трипартизм. Бипартизм – это взаимодействие двух субъектов социального партнерства (работников и нанимателей). Ярким проявлением бипартизма выступает заключение на предприятии коллективного договора, также возможно иное взаимодействие работников и нанимателей на уровне конкретной организации.

Трипартизм, начало которому положила деятельность Международной организации труда (далее – МОТ), представляет собой взаимодействие трех субъектов социального партнерства (т.е. к работникам и нанимателям добавляется государство в лице соответствующего государственного органа, должностных лиц). Примерами трипартизма выступают заключение генерального, тарифных и местных соглашений.

Рассмотрим на примере кто может выступать сторонами соглашений, заключенных на различных уровнях.

Сторонами Генерального соглашения между Правительством Республики Беларусь, республиканскими объединениями нанимателей и профсоюзов на 2019–2021 гг. являются Правительство Республики Беларусь, а также республиканские объединения нанимателей (Союз некоммерческих организаций «Конфедерация промышленников и предпринимателей (нанимателей)» и профсоюзов (Федерация профсоюзов Беларуси).

Например, сторонами отраслевого соглашения в сфере образования и науки на 2016–2019 гг. являются Министерство образования и Белорусский профессиональный союз работников образования и науки. Отметим, что в данном отраслевом соглашении отсутствует третья сторона – объединение нанимателей. Указывается лишь то, что соглашение распространяется на нанимателей – организации, подчиненные Министерству, управления образования областных исполнительных комитетов, комитет по образованию Минского городского исполнительного комитета, отделы образования, спорта и туризма районных (городских) исполнительных комитетов, управления (отделы) образования, спорта и туризма местных администраций районов в городе, нанимателей – организации, подчиненные управлениям, комитету, отделам образования. В Республики Беларусь большинство отраслевых соглашений заключаются на двусторонней основе, между профсоюзами и соответствующими государственными органами. Это обусловлено тем, что объединения нанимателей созданы не на всех уровнях социального партнерства.

Проблема представительства нанимателей на местном и отраслевом уровнях давно обсуждается в научной литературе. Основной причиной малого количества объединений нанимателей называется отсутствие специального закона, который бы регулировал деятельность данных объединений. В случае заключения соглашения на двусторонней основе, также возникает вопрос о распространении действия соглашения на нанимателей, которые фактически не принимали участие в его заключении. При решении данного вопроса следует учитывать такой принцип социального партнерства как добровольность принятия обязательств (п. 4 ч. 1 ст. 353 ТК)

и компетенцию государственного органа, который принимает решение о распространении действия соглашения на определенных нанимателей.

А.С. Коробко

Международный университет МИТСО (г. Минск)

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ И РАЗВИТИИ ФРАНЧАЙЗИНГА

Одним из наиболее эффективных инструментов для быстрого развития бизнеса является франчайзинг. Термин «франчайзинг» происходит от французского слова «franchise» – льгота, привилегия, особое право на свободу ведения какой-либо деятельности.

Согласно, пункту 3 статьи 910 Гражданского кодекса Республики Беларусь, сторонами по договору франчайзинга могут быть коммерческие организации и индивидуальные предприниматели.

По договору комплексной предпринимательской лицензии (франчайзинга), сторона которая продаёт или предоставляет лицензионный комплекс (совокупность прав, объектов интеллектуальной собственности) именуется правообладателем. А сторона, которая приобретает, получает права – пользователь. В международной практике за ними закрепилось название франчайзер и франчайзи соответственно.

Популярность использования франчайзинга прежде всего обусловлена следующими факторами:

Бизнесменам не нужно с нуля создавать собственную торговую марку и выстраивать бизнес-процессы. Что существенно снижает затраты на маркетинг, а также затраты времени и денег для создания доверия потребителей к продукту компаний.

Вместе с приобретением франшизы предприниматели получают не только право на использование узнаваемого бренда и его технологий, но и готовые бизнес-план, маркетинговые кампании, стандарты по работе с клиентами, поставщиками и персоналом.

Можно выделить следующие особенности тенденции развития франчайзинга:

1. Отсутствие юридической помощи. Дефицит квалифицированных специалистов в данной сфере, которые бы могли помочь в организации бизнеса, с использованием франчайзинга на этапе подготовки, регистрации, а также при непосредственном осуществлении бизнеса с помощью применения франчайзинга.

Это обусловлено тем, что в Республике Беларусь правоотношения в данной сфере не получили должного развития, что приводит к возникающим сложностям с заключением и регистрацией договора в порядке, установленном законодательством, и может повлечь потерю времени, а также финансовых средств.

2. Низкий уровень финансовой грамотности среди среднего класса населения, на котором в большинстве случаев и базируется предпринимательство.

3. Неблагоприятные условия кредитования для предпринимателей, так как покупка «Франшизы» имеет большую стоимость по сравнению с запуском своего дела без использования франчайзинга. Например, покупка комплексной предпринимательской лицензии всемирно известного бренда как BurgerKing, Mcdonalds.

После анализа факторов, препятствующих продвижению данной сферы, сформулированы следующие предложения:

1. Создание и проработка нормативной правовой базы, касающейся франчайзинга, в частности, принятие Закона Республики Беларусь «О франчайзинге» для более детального регулирования правоотношений франчайзинга.

Внесение дополнений в Гражданский кодекс, либо принятие Закона Республики Беларусь, в котором будет указано, что незарегистрированный договор франчайзинга в Национальном центре интеллектуальной собственности (НЦИС), будет считаться ничтожным.