

1) преследует цель обеспечения безопасности личности, общества, государства, охраны общественного порядка;

2) характеризуется наличием относительного запрета, закрепленного правовой нормой. Чаще всего это делается косвенно: устанавливается, что осуществить какое-либо действие можно только при наличии разрешения. Так, иностранные граждане могут временно проживать в Республике Беларусь при условии получения разрешения на такое проживание;

3) реализуется в рамках административно-правовых отношений между органами исполнительной власти, с одной стороны, и иностранными гражданами, желающими получить разрешение, — с другой. Юридическим фактом, влекущим возникновение соответствующих отношений, служит подача заинтересованным лицом в уполномоченный орган заявления, например, обращение иностранных граждан в посольство или консульство Республики Беларусь за границей с заявлением о выдаче визы на въезд в Республику Беларусь. Такие отношения возникают по инициативе «невластной стороны», а не субъектов управления;

4) фокусом указанных правоотношений является получение иностранными гражданами разрешений на совершение определенных действий, т.е. принятие компетентными органами исполнительной власти индивидуального управомочивающего акта, легализирующего деяние. Такой акт выступает завершающим этапом предварительного государственного контроля за совершением определенных действий, проверки обоснованности заявления. В административно-правовом режиме пребывания иностранных граждан в Республике Беларусь используются такие виды разрешений, как виза на въезд в Республику Беларусь, приглашение на въезд в Республику Беларусь иностранных граждан, квота на выдачу приглашений в Республику Беларусь иностранных граждан в целях осуществления трудовой деятельности, разрешение на временное проживание и другие;

5) атрибутивным признаком исследуемого режима является административный надзор компетентных органов исполнительной власти за соблюдением иностранными гражданами, получившими различного рода разрешения, правил и условий при осуществлении соответствующих действий. Так, сотрудники органов внутренних дел проводят проверки соблюдения иностранными гражданами правил пребывания в Республике Беларусь;

6) за нарушение правил рассматриваемого режима к виновным применяются разнообразные меры юридической ответственности.

Таким образом, административно-правовой режим пребывания иностранных граждан в Республике Беларусь носит регулятивный, охранительный характер, создает условия, обеспечивающие требуемое состояние общественных отношений, связанных с пребыванием в стране иностранных граждан, упорядочивает, регулирует, организует их, обеспечивает соответствующей охраной и защитой.

*Н.И. Рудович, канд. юрид. наук, доцент
Roodnik@mail.ru
БГЭУ (Минск)*

<http://edoc.bseu.by/>

ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ РИЕЛТОРСКИХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Особое место среди прав в социально-экономической сфере занимает право на жилище, предусмотренное как международными универсальными документами, так и

национальным законодательством. Это обусловлено тем, что наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности. В этой связи государство изыскивает дополнительные возможности финансового и организационного характера для развития рыночных отношений в указанной сфере общественных отношений.

Право на жилище, провозглашенное целым рядом социалистических конституций в 60–70-е гг. XX в., в полной мере не было реализовано ни в одной из стран, поскольку потребности в нем обычно значительно опережали возможности их удовлетворения. Не стала исключением Республика Беларусь: по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь, в 2018 г. число граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составляло около 664 тыс. чел.

Переход от административно-командных отношений к рыночным предопределил необходимость изменения приоритетов и в жилищной сфере Республики Беларусь, а именно создание рынка недвижимости, дающего возможность реализовать право граждан на свободный выбор способа удовлетворения своих жилищных потребностей.

С появлением юридической возможности граждан становиться собственником недвижимого имущества, свободно покупать и продавать объекты жилого и нежилого фонда одновременно возникли профессиональные посредники — риелторские организации, которые обладали соответствующим опытом и знаниями по совершению сделок с указанными объектами рынка недвижимости.

Первое риелторское агентство недвижимости образовано на белорусском рынке в марте 1991 г. Количество риелторских фирм, размах их деятельности в той или иной местности полностью определялись потребностями рынка данного вида услуг, который становился все более существенной составляющей белорусского рынка недвижимости. Изначально государством риелторская деятельность рассматривалась как вид экономической деятельности, регулирование которой осуществлялось в соответствии с принципами гражданского законодательства, определяющими содержание и требования для договоров купли-продажи недвижимого имущества, аренды недвижимого имущества, возмездного оказания услуг и др.

В дальнейшем для обеспечения безопасности совершения сделок с недвижимым имуществом, а также соблюдения прав и законных интересов всех участников рынка недвижимости были последовательно введены сертификация и лицензирование деятельности профессиональных субъектов рынка риелторских услуг. По мнению профессиональных участников рынка риелторских услуг, государство (в лице уполномоченных органов) вполне справедливо предъявляет дополнительные требования к порядку осуществления данной деятельности, в частности обязательное лицензирование и страхование. Это обусловлено не столько перспективами развития указанных экономических отношений, сколько необходимостью обеспечения соблюдения норм действующего законодательства и договорных обязательств профессиональными участниками предпринимательской деятельности при их взаимодействии с потребителями риелторских услуг.

С учетом изложенного выше можно отметить, что риелторская деятельность сегодня занимает ведущее место среди предпринимательских структур, работающих на белорусском рынке недвижимости. Считаю необходимым инициировать принятие отдельных нормативных правовых актов, направленных на обеспечение развития отдельных сегментов рынка недвижимости, повышение его инвестиционной привлекательности.