

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 347.454

РУДОВИЧ  
НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ

**АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ  
РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук  
по специальности 12.00.14 — административное право,  
административный процесс**

Минск, 2017

Научная работа выполнена в УО «Белорусский государственный экономический университет»

Научный  
руководитель

Телятицкая Татьяна Валерьевна, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой, УО «Белорусский государственный экономический университет», кафедра международного экономического права

Официальные оппоненты:

Балашенко Сергей Александрович, доктор юридических наук, профессор, декан факультета, Белорусский государственный университет, юридический факультет

Козелецкий Иван Владимирович, кандидат юридических наук, доцент, начальник кафедры, УО «Академия Министерства внутренних дел Республики Беларусь», кафедра управления органами внутренних дел факультета повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров

Оппонирующая организация

Учреждение образования Федерации профсоюзов Беларуси «Международный университет „МИТСО”»

Защита состоится 14 декабря 2017 года в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций К 02.07.02 при УО «Белорусский государственный экономический университет» по адресу: 220070, Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 407 (1-й учеб. корпус), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный экономический университет».

Автореферат разослан 13 ноября 2017 года.

Ученый секретарь  
совета по защите диссертаций

Халецкая Т. М.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Создание полноценного рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой является одним из важнейших направлений государственной политики в экономической сфере, влияющих непосредственно на предпринимательский климат в стране, его инвестиционную активность и привлекательность.

С расширением перечня объектов недвижимости, включенных в гражданский оборот, а также юридической возможности граждан свободно покупать и продавать недвижимое имущество в Республике Беларусь появились профессиональные посредники — риэлтерские организации. Число риэлтерских агентств, размах их деятельности в той или иной местности полностью определялись потребностями рынка риэлтерских услуг, который в настоящее время становится все более существенной составляющей национальной экономики.

Риэлтерская деятельность, являясь разновидностью предпринимательской деятельности, имеет свои специфические особенности, обусловленные комплексным характером возникающих в этой связи общественных отношений, что вызывает необходимость дополнительного изучения экономической деятельности риэлтерских организаций, порядка их взаимодействия не только с органами государственного управления, но и непосредственно с потребителями риэлтерских услуг.

Вместе с тем использование нечеткого понятийного аппарата, связанного с функционированием рынка риэлтерских услуг, неоднозначное понимание его субъектного состава, отсутствие анализа специфики указанных правоотношений и унифицированного подхода к формам и методам административно-правового регулирования риэлтерской деятельности оказывают негативное воздействие на развитие указанных общественных отношений в данном секторе экономики Республики Беларусь.

Основополагающее значение для повышения экономической эффективности деятельности субъектов хозяйствования при совершении сделок с недвижимым имуществом, а также юридической защиты имущественных прав и законных интересов участников рынка риэлтерских услуг имеют последовательное изучение и разрешение проблем теоретического и практического характера, которые возникают в процессе правового регулирования порядка осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.

Все это подчеркивает своевременность и актуальность избранной темы настоящего исследования.

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Связь работы с научными программами (проектами), темами.** Тема диссертации соответствует п. 11.4 Перечня приоритетных направлений фунда-

ментальных и прикладных научных исследований Республики Беларусь на 2011–2015 годы, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 апреля 2010 г. № 585; п. 11 Приоритетных направлений научных исследований Республики Беларусь на 2016–2020 годы, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 марта 2015 г. № 190; п. 397 Перечня актуальных направлений диссертационных исследований в области права, утвержденного Межведомственным советом по проблемам диссертационных исследований в области права решением от 5 сентября 2012 г. Результаты настоящего исследования направлены на обеспечение защиты прав и свобод человека, сформулированных в п. 2 Концепции совершенствования законодательства Республики Беларусь, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 10 апреля 2002 г. № 205, и согласуются с основными целями, задачами и принципами, предусмотренными Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 годы, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 11 апреля 2011 г. № 136.

**Цель и задачи исследования.** Целью настоящей диссертации является выработка новых юридических положений о сущности административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, разработка научно обоснованных предложений и практических рекомендаций по повышению эффективности государственного управления в данной сфере, совершенствование законодательства о риэлтерской деятельности.

В рамках реализации поставленной цели следует рассмотреть и разрешить следующие основные задачи:

конкретизировать с позиции науки административного права дефиниции «риэлтер» и «риэлтерская деятельность», а также уточнить влияние норм административного права на формирование определения гражданско-правовых понятий «риэлтерская услуга», «договор на оказание риэлтерских услуг», составляющих юридическую основу осуществления риэлтерской деятельности;

определить систему субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности и рассмотреть их компетенцию;

дать характеристику административно-правовым отношениям, складывающимся в процессе осуществления риэлтерской деятельности, установить критерии их обособления от иных правоотношений, возникающих в указанной сфере;

выявить особенности административно-правового статуса участников риэлтерской деятельности и на этой основе разработать предложения по совершенствованию административно-правовых форм ее регулирования;

охарактеризовать методы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности и определить пути повышения эффективности их реализации в государственном управлении исследуемой сферой;

выработать и научно обосновать предложения и рекомендации по совершенствованию действующего законодательства Республики Беларусь, регулирующего деятельность органов государственного управления в сфере риэлтерской деятельности.

Объектом исследования выступает регулируемая административно-правовыми нормами совокупность общественных отношений, возникающих между профессиональными участниками риэлтерской деятельности — риэлтерскими организациями, с одной стороны, и уполномоченными органами государственного управления — с другой, при осуществлении ими властной управленческой деятельности. Предмет исследования — законодательство Республики Беларусь, определяющее порядок государственного регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также материалы отечественной и зарубежной правоприменительной и судебной практики, доктринальные исследования.

Выбор объекта и предмета исследования обусловлен актуальностью рассматриваемых проблем и необходимостью совершенствования законодательства в указанной сфере.

**Научная новизна** диссертации заключается в том, что она является первой в отечественной юридической науке монографической работой, системно рассматривающей теоретические и прикладные аспекты административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, которые стали предметом комплексного правового анализа и исследованы с учетом действующего законодательства, практики его применения, а также позитивного отечественного и зарубежного опыта государственного регулирования складывающихся общественных отношений в указанной сфере. Исследование содержит новые научно-теоретические и прикладные положения по обозначенной теме, конкретизирует порядок осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также является основой для проведения новых исследований в этом направлении.

Научная новизна исследования также выразилась: в теоретическом обосновании и уточнении дефиниций таких юридических понятий в сфере риэлтерской деятельности, как «риэлтер», «риэлтерская деятельность», «риэлтерская услуга»; выделении научно обоснованной системы субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь и их компетенции в регламентации указанных общественных отношений; определении специфики административно-правовых отношений, складывающихся в процессе осуществления риэлтерской деятельности; выводах об особой значимости совершенствования форм и методов административно-правового регулирования в процессе государственного управления риэлтерской деятельностью; предложениях по совершенствованию законодательства, рекомендациях, направленных на повышение эффективности и оптимизацию данной деятельности.

### **Положения, выносимые на защиту.**

1. Выработанные на основе сущностно-содержательного анализа основные определения, раскрывающие характерные черты ключевых понятий риэлтерской деятельности.

Риэлтер — это профессиональный работник риэлтерской организации, имеющий соответствующую квалификацию, подтверждаемую свидетельством об аттестации риэлтера, обладающий установленными административным законодательством полномочиями по оказанию риэлтерских услуг от ее имени и несущий административную ответственность за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности.

Риэлтерская деятельность — это предпринимательская деятельность риэлтерской организации, осуществляемая на основании договоров оказания риэлтерских услуг за счет и в интересах своего клиента (потребителя риэлтерской услуги) и направленная на удовлетворение потребности клиента в консультировании, представительстве, содействии при заключении им сделок с недвижимостью, защите его прав и интересов в целях экономически выгодного изменения имущественного положения клиента и (или) порождения для него полезного экономического эффекта.

Риэлтерская услуга — это посредническая деятельность коммерческой организации, направленная на изменение правового статуса недвижимого имущества, посредством которой одно лицо — исполнитель (риэлтерская организация) за определенное договором (законодательством) вознаграждение по поручению другого лица — заказчика (потребителя риэлтерской услуги) от собственного имени содействует заключению, исполнению, прекращению договоров на строительство (в том числе долевого), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них либо предоставляет информацию, связанную с проведением вышеназванных действий.

Введение в научный оборот нового содержания определения указанных понятий способствует единообразному пониманию регулируемых общественных отношений в сфере риэлтерской деятельности, является теоретической основой для развития национального законодательства и практики его применения.

2. Научно обоснованная система субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности исходя из объема компетенции и эффективности их деятельности.

Система субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности представляет собой взаимосвязанную и иерархически структурированную на основе разделения компетенции совокупность органов государственного управления, объединенных единой целью обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц в процессе осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, которая включает органы

общей компетенции (Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы); органы отраслевой компетенции, образующие две группы: органы, деятельность которых непосредственно связана с регулированием риэлтерской деятельности (Министерство юстиции Республики Беларусь), органы, деятельность которых прямо не связана с риэлтерской деятельностью, но которые в силу специфики выполняемых отраслевых задач оказывают влияние на регулирование отдельных аспектов порядка осуществления риэлтерской деятельности (Министерство антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь, Министерство информации Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь); органы межотраслевой компетенции, реализующие полномочия по регулированию риэлтерских отношений в рамках управления иными сферами (Государственный комитет по стандартизации Республики Беларусь, Комитет государственного контроля Республики Беларусь, Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь).

Система субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности позволяет определить место и роль каждого из них в управлении данной сферой, повысить эффективность их деятельности. Кроме того, она направлена на разработку научно-теоретических и практических рекомендаций по обеспечению их надлежащего взаимодействия.

Отсутствие в названной системе функционального органа управления данной сферой снижает эффективность реализации нормативных правовых актов, принятых отраслевыми органами государственного управления, а также приводит к дублированию в реализации управленческих функций. Расширение компетенции Министерства юстиции Республики Беларусь путем закрепления функции координации деятельности других республиканских органов государственного управления в сфере государственного регулирования риэлтерской деятельности повысит эффективность реализации единой скоординированной стратегии развития правового обеспечения риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.

3. Научно аргументированное определение административных правоотношений, возникающих в процессе осуществления риэлтерской деятельности, их классификация по признаку субъектного состава, а также обоснование их отличия от гражданских правоотношений, складывающихся при реализации данного вида предпринимательской деятельности.

Под административными правоотношениями, возникающими в процессе осуществления риэлтерской деятельности, следует понимать однородные общественные отношения, урегулированные нормами административного права, складывающиеся с участием республиканских и местных органов государственного управления, с одной стороны, и коммерческих и некоммерческих организаций,

потребителей риэлтерских услуг (физических и юридических лиц) — с другой, в связи с допуском последних на рынок недвижимости для оказания риэлтерских услуг на профессиональной основе и привлечением к решению государственных задач социально-экономического характера, а также при защите и восстановлении нарушенных прав участников указанных общественных отношений.

Отличительным признаком административно-правовых отношений, возникающих в процессе осуществления риэлтерской деятельности, от гражданско-правовых является специфика объекта указанных правоотношений, к которому следует отнести действия органов государственного управления, обеспечивающие допуск субъектов предпринимательства для осуществления риэлтерской деятельности, защиту прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, а также участие профессиональных субъектов риэлтерской деятельности в решении организационных и управленческих задач с учетом проводимой государственной политики. На основании представленного определения в зависимости от субъектного состава можно выделить следующие группы общественных отношений, составляющих предмет административно-правового регулирования риэлтерской деятельности:

общественные отношения, складывающиеся с участием органов государственной власти (регистрирующие, лицензирующие, контролирующие) и риэлтерских организаций и связанные с порядком допуска последних на рынок недвижимости для оказания риэлтерских услуг на профессиональной основе;

общественные отношения, складывающиеся между органами государственной власти и потребителями риэлтерских услуг в связи с обеспечением их защиты прав и законных интересов от неправомерных действий риэлтерских организаций;

общественные отношения, возникающие в связи с участием профессиональных субъектов риэлтерской деятельности в решении организационных и управленческих задач с учетом проводимой государственной политики сокращения властного государственного управления в пользу саморегулирующего начала экономической жизни общества.

Предложенное определение позволит рассматривать указанные правоотношения как единую систему общественных отношений, для которой характерны устойчивость, целостность и автономность функционирования.

4. Обоснование необходимости совершенствования и оптимизации следующих правоприменительных форм административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь:

принятие индивидуальных правовых актов — путем предоставления права Министерству юстиции Республики Беларусь привлечения к административной ответственности за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности не только должностных лиц риэлтерских организаций, но и сами организа-



ции; необходимо также конкретизировать основания привлечения к административной ответственности за совершенные правонарушения, предусмотренные ст. 12.36 КоАП Республики Беларусь, уточнив, что административная ответственность наступает за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией или ее должностным лицом правил осуществления риэлтерской деятельности, определяющих исключительно организационно-правовой аспект деятельности указанной организации; исключение вопросов гражданско-правового регулирования из сферы действия данной статьи позволит оперативно рассматривать возникающие споры относительно риэлтерской деятельности, а также станет критерием разграничения административной и гражданской подсудности по делам данной категории;

совершение юридически значимых действий или действий юридического характера на основе нормативного правового акта или изданного правового акта управления — предлагается инициировать создание единой мультилистинговой системы (информационной базы данных объектов недвижимости), где будут отражаться сведения о продаваемых объектах и лицах, уполномоченных собственником имущества на представление его интересов. Установление единых требований к ведению информационного обеспечения рынка риэлтерских услуг повысит уровень правовой защиты их потребителей.

5. Теоретически обоснованное положение об особой значимости использования субъектами административно-правового регулирования риэлтерской деятельности метода стимулирования правомерного поведения управляемых объектов, а также разработанный комплекс мер по его реализации, включающий следующие поощрения материального характера: для риэлтерских организаций, деятельность которых на протяжении определенного срока (не менее 3 лет) на рынке риэлтерских услуг не привела к наступлению страхового случая, необходимо предусмотреть понижающий коэффициент страховых взносов, а также возможность рассрочки с поэтапной уплатой; в целях стимулирования развития риэлтерской деятельности на территории средних, малых городских поселений, сельской местности необходимо предусмотреть налоговые льготы и условия (основания) для их применения.

Реализация данных предложений позволит повысить эффективность правового воздействия на сознание и поведение риэлтерских организаций при осуществлении риэлтерской деятельности, поскольку административно-правовые средства сдерживания от совершения правонарушений будут дополнены заинтересованностью субъекта хозяйствования в получении поощрений материального характера.

6. Научно обоснованные предложения по совершенствованию законодательства, регламентирующего порядок оказания риэлтерских услуг. В частности, предлагается:

принять Закон Республики Беларусь «О государственном регулировании риэлтерской деятельности»;

принять Концепцию развития информационного обеспечения рынка риэлтерских услуг в Республике Беларусь;

внести изменение в ст. 12.36 КоАП Республики Беларусь, предусмотрев наступление административной ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией или ее должностным лицом правил осуществления риэлтерской деятельности, которые определяют исключительно организационно-правовой аспект деятельности указанной организации;

внести изменение в п. 67 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП Республики Беларусь, закрепив за Министерством юстиции Республики Беларусь право привлечения к административной ответственности за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности риэлтерские организации и их должностных лиц;

внести изменения в Указ Президента Республики Беларусь «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» от 9 января 2006 г. № 15 (далее — Указ Президента Республики Беларусь № 15):

изложить в новой редакции п. 1.1, закрепив за Министерством юстиции Республики Беларусь функции координации деятельности других республиканских органов государственного управления в сфере государственного регулирования риэлтерской деятельности;

изложить в новой редакции п. 1.3, включив в него уточненные определения терминов «риэлтерская деятельность», «риэлтерская услуга»;

внести изменения в Указ Президента Республики Беларусь «О страховой деятельности» (вместе с Положением о страховой деятельности в Республике Беларусь) от 25 августа 2006 г. № 530 (далее — Указ Президента Республики Беларусь № 530), в частности:

дополнить п. 358, закрепив за риэлтерскими организациями право на понижающий коэффициент страхового взноса, а также возможность рассрочки с поэтапной уплатой при соблюдении определенных условий;

дополнить п. 360, установив обязанность страховщика по выплате страховой суммы после истечения действия договора обязательного страхования имущественной ответственности на период срока исковой давности по данной категории сделок при условии, что такие сделки были совершены в момент действия соответствующего договора;

внести изменение в п. 2 Положения о порядке оплаты риэлтерских услуг, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386, закрепив дифференцированный подход в регламентации тарифов на оказание риэлтерских услуг;

внести изменение в п. 2 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь № 15, для закрепления уточненного термина «риэлтер»;

дополнить перечень работ, осуществляемых риэлтерской организацией при оказании услуг, определенный совместным постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 1 сентября 2006 г., отдельным видом работы при оказании риэлтерской услуги «проведение риэлтерской экспертизы».

**Личный вклад соискателя ученой степени.** Содержащиеся в диссертации выводы и предложения разработаны и сформулированы соискателем самостоятельно. Автору принадлежат все теоретические и практические результаты, представленные в виде научных публикаций, диссертации и автореферата. В работах, опубликованных в соавторстве, соискателю принадлежит не менее 50 % текста.

**Апробация диссертации и информация об использовании ее результатов.** Результаты исследования, включенные в диссертацию, докладывались и обсуждались на заседании кафедры международного экономического права Белорусского государственного экономического университета, а также на следующих международных и республиканских научно-практических конференциях: «Государственно-правовое регулирование интеграционных процессов на постсоветском пространстве» (Витебск, 2012); «Вклад молодых ученых в развитие правовой науки Республики Беларусь» (Минск, 2012); «Инновационное развитие и структурная перестройка экономики» (Минск, 2014); «Механизмы и инструменты экономического роста региональной экономики: состояние, политика и прогноз» (Ростов-на-Дону, 2015); «Теоретико-методологические и конституционные основы устойчивого развития национальной правовой системы в условиях глобальных и региональных процессов в контексте защиты прав человека и построения правового государства» (Минск, 2015); «Инновационное развитие и структурная перестройка экономики» (Минск, 2016); «Борьба с преступностью: теория и практика» (Могилев, 2016).

**Опубликование результатов диссертации.** Основные результаты диссертации изложены в 42 публикациях, в том числе 7 статьях в научных рецензируемых журналах, 5 — рецензируемых сборниках научных трудов, 2 — сборниках научных статей, 20 — материалах конференций, 8 — тезисах докладов конференций. Объем публикаций, соответствующих п. 18 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий в Республике Беларусь, составляет 6,0 авторского листа.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из введения, четырех глав, объединяющих семь разделов, заключения, библиографического

списка, включающего 324 источника, и приложений. Работа изложена на 235 страницах. Объем, занимаемый 10 приложениями, составляет 16 страниц.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ

В первой главе **«Аналитический обзор литературы и методологическая основа исследования»** проведен анализ научных и нормативных правовых источников, в том числе зарубежного законодательства, ставших основой для формирования белорусского законодательства в указанной сфере. При раскрытии вопросов темы диссертационной работы дополнительно проанализированы положения ряда международных документов, закрепляющих обязанности государства в создании и развитии условий для реализации гражданами своих прав в социально-экономической сфере.

При проведении исследования использованы теоретические и эмпирические методы научного познания, среди которых диалектический, анализа и синтеза, статистического анализа, сравнительный, исторический, сравнительно-правовой, логический, социологический, формально-юридический и др.

Научная достоверность выводов дополнительно подтверждена анализом норм законодательства Республики Беларусь и других государств, изучением статистических сведений информационно-аналитического управления Министерства внутренних дел Республики Беларусь за 2010–2016 гг., а также проведенными социологическими опросами специалистов в сфере риэлтерской деятельности.

Вторая глава **«Сущность и содержание административно-правового регулирования риэлтерской деятельности»** носит общетеоретический и научно-практический характер и включает два раздела: «Риэлтерская деятельность как объект административно-правового регулирования» и «Ретроспективный анализ административно-правового регулирования риэлтерской деятельности».

Рассмотрение в первом разделе риэлтерской деятельности в качестве объекта административно-правового регулирования предполагает анализ не только сущности и предметного содержания риэлтерской деятельности, но и правового статуса субъектов административно-правового регулирования указанных общественных отношений. Всестороннее изучение таких ключевых понятий в риэлтерской сфере, как «риэлтер», «риэлтерская услуга», «договор на оказание риэлтерских услуг», «риэлтерская деятельность», имеет основополагающее значение для понимания юридической сущности рынка риэлтерских услуг в целом. Неточность их определения в действующем законодательстве порождает на практике недобросовестную конкуренцию, снижает эффективность деятельности предпринимательских структур на рынке недвижимости, ограничивает

юридические возможности защиты прав и законных интересов добросовестных участников рынка риэлтерских услуг.

Учитывая комплексный характер риэлтерских отношений, можно сделать вывод о том, что определение существенных критериев названных юридических дефиниций возможно только при условии полного учета всех требований действующего белорусского законодательства и прежде всего смежных отраслей — гражданского и административного права. Использование сформулированных ключевых понятий в области риэлтерской деятельности позволяет провести анализ субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, на которых законодательством возложены обязанности по правотворчеству и правоприменению, упорядочению и охране указанных общественных отношений.

Во втором разделе «Ретроспективный анализ административно-правового регулирования риэлтерской деятельности» изучены условия возникновения профессиональных посредников — риэлтеров на рынке недвижимости в Республике Беларусь. Отсутствие эффективной рыночной инфраструктуры, ограниченность ресурсов, а также проблемы правовой регламентации взаимоотношений между основными участниками рынка недвижимости оказывают существенное влияние на масштабы и темпы развития рынка риэлтерских услуг. Как показывает практика экономически развитых государств, формирование цивилизованных отношений на рынке риэлтерских услуг осуществляется, как правило, посредством регулятивного воздействия и контроля со стороны государства. Развитие рынка риэлтерских услуг в Республике Беларусь находится в прямой зависимости от государственной политики в отношении объектов недвижимости. При принятии государственных программ, направленных на обеспечение дальнейшего развития отдельных сегментов рынка недвижимости, следует учитывать экономические реалии рынка риэлтерских услуг, поскольку слаженная работа последнего существенно повышает эффективность функционирования вышеуказанных сегментов. Привлечение профессиональных участников рынка риэлтерских услуг к решению государственных задач в рамках социально-экономической политики Республики Беларусь вполне ожидаемо повысит имидж риэлтерских организаций как среди органов государственного управления, так и граждан и юридических лиц — потенциальных потребителей риэлтерских услуг.

Третья глава «**Особенности административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь**» посвящена рассмотрению вопросов, связанных с определением правового статуса профессиональных участников рынка риэлтерских услуг, и включает три раздела.

В первом разделе «Правовая основа осуществления риэлтерской деятельности» проведен анализ основных нормативных правовых актов, не только ре-

гулирующих порядок осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, но и устанавливающих обязательные требования непосредственно к профессиональным участникам рынка риэлтерских услуг. Определено, что эффективность правоприменения нормативных правовых актов снижается в связи с отсутствием единого комплексного нормативного правового акта, который исключит дублирование и противоречивость действующего законодательства, обеспечит последовательное и перспективное развитие экономических отношений в указанной сфере.

Второй раздел «Административно-правовое регулирование риэлтерской деятельности как система правоотношений» посвящен определению места риэлтерских отношений в системе права с позиции отнесения группы правовых норм, регулирующих существующую группу общественных отношений, к одной из самостоятельных отраслей права — административному. Выступая главным инструментом превращения нормативных правовых актов в упорядоченные и организованные отношения между людьми, правоотношения всегда оставались центральным элементом механизма правового регулирования. При рассмотрении порядка осуществления риэлтерской деятельности были определены юридическая сущность понятия «власть—подчинение» и граница его распространения на риэлтерские отношения, поскольку именно данное правовое явление выступает основным критерием отнесения общественных отношений к административно-правовым.

В третьем разделе «Административно-правовой статус субъектов риэлтерской деятельности» рассмотрены категории субъектов рынка риэлтерских услуг, их права и обязанности, а также определены закономерности развития посреднической деятельности на рынке риэлтерских услуг. Внесение изменений в законодательство Республики Беларусь, предусматривающих более активное участие риэлтерских организаций при совершении купли-продажи недвижимости, не только даст дополнительный импульс для развития рынка риэлтерских услуг, а следовательно, и рост числа профессиональных участников — риэлтерских организаций, но и обеспечит снижение рисков имущественных потерь всех участников рынка недвижимости.

Четвертая глава **«Формы и методы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь»** посвящена анализу правоприменительной практики органов государственного управления в процессе регулирования риэлтерской деятельности и состоит из двух разделов: «Формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности» и «Методы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности».

В первом разделе определены формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, их соотношение с формами государствен-

ного управления. Выбор и содержание той или иной правовой формы регулирования закрепляется в законодательных актах, положениях, уставах и иных актах законодательства, регламентирующих деятельность органов государственного управления, иных участников административно-правовых отношений. С учетом специфики риэлтерской деятельности сделаны предложения по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.

Второй раздел посвящен методам административно-правового регулирования риэлтерской деятельности. Обозначив необходимость правового регулирования риэлтерских отношений в Республике Беларусь, перед органами государственного управления ставится вопрос о методах правового регулирования соответствующих отношений. Рассмотрение методов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в качестве правовых средств, непосредственно закрепленных в нормативных правовых актах, определяющих права и обязанности всех участников (реальных и потенциальных) рынка риэлтерских услуг, и направленных на реализацию государственной политики в указанной сфере, будет способствовать формированию единых стандартов поведения не только для участников экономических отношений, но и для органов государственного управления.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Основные научные результаты диссертации.** В результате проведенного исследования по избранной теме на основе анализа нормативных правовых актов, действующих в сфере риэлтерской деятельности, практики применения указанного законодательства профессиональными участниками рынка риэлтерских услуг и их клиентов, а также изучения правовой доктрины сделаны следующие теоретические выводы и внесены практические рекомендации по совершенствованию законодательства и правоприменительной деятельности.

1. Разработаны определения понятий «риэлтер», «риэлтерская деятельность», «риэлтерская услуга».

Под риэлтером понимается профессиональный работник риэлтерской организации, имеющий соответствующую квалификацию, подтверждаемую свидетельством об аттестации риэлтера, обладающий установленными административным законодательством полномочиями по оказанию риэлтерских услуг от ее имени и несущий административную ответственность за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности. Данный подход к определению указанного понятия позволит рассматривать риэлтера как должностное лицо риэлтерской организации, обладающее соответствующим правовым статусом, полномочия которого определены не учредительными документами юридиче-

ского лица и не трудовым договором, а соответствующим административным законодательством. Предложенное определение приводит к формированию нового подхода к сущности правового статуса риэлтера, который позволит обеспечить системность в регулировании указанных правоотношений и будет способствовать единообразному применению законодательства в указанной сфере.

Риэлтерская деятельность рассматривается как предпринимательская деятельность риэлтерской организации, осуществляемая на основании договоров оказания риэлтерских услуг за счет и в интересах своего клиента (потребителя риэлтерской услуги) и направленная на удовлетворение потребности клиента в консультировании, представительстве, содействии при заключении им сделок с недвижимостью, защите его прав и интересов в целях экономически выгодного изменения имущественного положения клиента и (или) порождения для него полезного экономического эффекта. Предложенное определение позволяет рассматривать риэлтерскую деятельность как предпринимательскую со всеми вытекающими юридическими и социально-экономическими последствиями. Более того, объединение в единую систему видов экономической деятельности, относящихся к риэлтерской, может оптимизировать правотворческие и правоприменительные формы административно-правового регулирования в указанной сфере.

Под риэлтерской услугой понимается посредническая деятельность коммерческой организации, направленная на изменение правового статуса недвижимого имущества, посредством которой одно лицо — исполнитель (риэлтерская организация) за определенное договором (законодательством) вознаграждение по поручению другого лица — заказчика (потребителя риэлтерской услуги) от собственного имени содействует заключению, исполнению, прекращению договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них либо предоставляет информацию, связанную с проведением вышеназванных действий. Новизна дефиниции заключается в том, что полезный эффект услуги выражается в самом процессе ее оказания, следовательно, существует вероятность того, что действия уполномоченных лиц не всегда будут выражаться в каком-либо овеществленном результате. Именно поэтому полезный результат риэлтерской услуги в случае оказания ее в полном объеме выражается в получении заказчиком (потребителем риэлтерской услуги) полной и достоверной информации об объектах недвижимости и возможности вступления в правоотношения с другими участниками рынка недвижимости либо получения соответствующих документов, обеспечивающих проведение сделок с недвижимостью [3, 10, 12, 16, 24–26, 35].

2. Определена система субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, представляющая собой взаимосвязанную и иерархически структурированную на основе разделения компетенции совокупность органов государственного управления, объединенных единой целью



обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц в процессе осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, которая включает органы общей компетенции (Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы); органы отраслевой компетенции, образующие две группы: органы, деятельность которых непосредственно связана с регулированием риэлтерской деятельности (Министерство юстиции Республики Беларусь), и органы, деятельность которых прямо не связана с риэлтерской деятельностью, но в силу специфики выполняемых отраслевых задач оказывают влияние на регулирование отдельных аспектов порядка осуществления риэлтерской деятельности (Министерство антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь, Министерство информации Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь); органы межотраслевой компетенции, реализующие полномочия по регулированию риэлтерских отношений в рамках управления иными сферами (Государственный комитет по стандартизации Республики Беларусь, Комитет государственного контроля Республики Беларусь, Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь).

Отсутствие в системе функционального органа управления данной сферой снижает эффективность реализации нормативных правовых актов, принятых отраслевыми органами государственного управления, а также приводит к дублированию в реализации управленческих функций. Расширение компетенции Министерства юстиции Республики Беларусь путем закрепления функции координации деятельности других республиканских органов государственного управления в сфере государственного регулирования риэлтерской деятельности повысит эффективность реализации единой скоординированной стратегии развития правового обеспечения риэлтерской деятельности в Республике Беларусь [6, 8, 27, 28, 31].

3. Сформулировано понятие административных правоотношений, возникающих в процессе осуществления риэлтерской деятельности, под которыми следует понимать однородные общественные отношения, урегулированные нормами административного права, складывающиеся с участием республиканских и местных органов государственного управления, с одной стороны, и коммерческих и некоммерческих организаций, потребителей риэлтерских услуг (физических и юридических лиц) — с другой, в связи с допуском последних на рынок недвижимости для оказания риэлтерских услуг на профессиональной основе и привлечением к решению государственных задач социально-экономического характера, а также при защите и восстановлении нарушенных прав участников указанных общественных отношений.

Выявлены отличительные признаки административно-правовых отношений, возникающих в процессе осуществления риэлтерской деятельности, от

гражданско-правовых, проявляющиеся в специфике объекта указанных правоотношений, к которому следует отнести действия органов государственного управления, обеспечивающие допуск субъектов предпринимательства для осуществления риэлтерской деятельности, защиту прав и законных интересов потребителей риэлтерских услуг, а также участие профессиональных субъектов риэлтерской деятельности в решении организационных и управленческих задач с учетом проводимой государственной политики [4, 5, 14, 20].

4. Обоснована необходимость дальнейшего совершенствования правоприменительных форм административно-правового регулирования риэлтерской деятельности с целью повышения их эффективности. Так, относительно правоприменительной формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности «принятие индивидуальных правовых актов» следует предоставить право Министерству юстиции Республики Беларусь привлекать к административной ответственности за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности не только должностных лиц риэлтерских организаций, но и сами организации. Одновременно следует уточнить основания привлечения к административной ответственности за совершение правонарушений, предусмотренных ст. 12.36 КоАП Республики Беларусь, для исключения из сферы действия данной статьи вопросов гражданско-правового регулирования.

В отношении правоприменительной формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности «совершение юридически значимых действий или действий юридического характера на основе нормативного правового акта или изданного правового акта управления» необходимо инициировать создание единой мультилистинговой системы (информационной базы данных объектов недвижимости), которая установит единые требования к ведению информационного обеспечения рынка риэлтерских услуг, повысит уровень правовой защиты потребителей риэлтерских услуг [1, 2, 11, 13, 18, 34, 38–42].

5. Аргументирован вывод о необходимости придания приоритетного значения использованию субъектами административно-правового регулирования риэлтерской деятельности метода стимулирования в целях развития правомерного поведения профессиональных субъектов рынка риэлтерских услуг. Реализация метода стимулирования правомерного поведения управляемых объектов как комплекса мер поощрения риэлтерских организаций за соблюдение правил осуществления риэлтерской деятельности основывается на их материальной заинтересованности и включает: для риэлтерских организаций, деятельность которых на протяжении определенного срока (не менее трех лет) на рынке риэлтерских услуг не привела к наступлению страхового случая, — применение понижающего коэффициента страховых платежей и возможность рассрочки с поэтапной оплатой; в целях стимулирования развития риэлтерской деятельности

на территории средних, малых городских поселений, сельской местности — налоговые льготы и условия (основания) для их применения [7, 30].

6. Сформулированы предложения по совершенствованию законодательства, регламентирующего порядок оказания риэлтерских услуг, предусматривающие:

принятие Закона Республики Беларусь «О государственном регулировании риэлтерской деятельности», закрепляющего систему административно-правовых норм, устанавливающих порядок государственного регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, а также определяющих основные приоритетные направления государственной политики в указанной сфере [5, 7, 21, 32, 36, 37, 42];

принятие Концепции развития информационного обеспечения рынка риэлтерских услуг, предусматривающей не только создание единой мультиистинговой системы, содержащей сведения о продаваемых объектах и лицах, уполномоченных собственником имущества на представление их интересов, но и упорядочение общественных отношений, связанных с рекламированием объектов недвижимости [8, 12, 23];

внесение изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь № 15:

а) изложение в новой редакции п. 1.1 с закреплением за Министерством юстиции Республики Беларусь функции координации деятельности других республиканских органов государственного управления в сфере государственного регулирования риэлтерской деятельности;

б) в п. 1.3 для закрепления в нем уточненных определений терминов «риэлтерская деятельность», «риэлтерская услуга» [6, 7, 10, 22];

внесение изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь № 530:

а) дополнение п. 358, предусматривающее для риэлтерских организаций, деятельность которых на протяжении определенного срока (не менее трех лет) на рынке риэлтерских услуг не привела к наступлению страхового случая, применение понижающего коэффициента страхового взноса, а также возможность рассрочки с поэтапной уплатой;

б) дополнение п. 360, устанавливающее обязанность страховщика по выплате страховой суммы после истечения действия договора обязательного страхования имущественной ответственности на период срока исковой давности по данной категории сделок при условии, что такие сделки были совершены в момент действия соответствующего договора [9, 10, 15, 33];

внесение изменений в ст. 12.36 КоАП Республики Беларусь, закрепляющих наступление административной ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией или ее должностным лицом

правил осуществления риэлтерской деятельности, которые определяют исключительно организационно-правовой аспект деятельности указанной организации [1, 34, 41];

внесение изменений в п. 67 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП Республики Беларусь, предусматривающих за Министерством юстиции Республики Беларусь право привлечения к административной ответственности за нарушение правил осуществления риэлтерской деятельности не только должностных лиц риэлтерских организаций, но и сами организации [17, 19];

внесение изменений в п. 2 Положения о порядке оплаты риэлтерских услуг, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386, предусматривающих внедрение дифференцированного подхода в регламентации тарифов на оказание риэлтерских услуг [7, 29];

внесение изменений в п. 2 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь № 15, для закрепления уточненного термина «риэлтер» [12, 25];

внесение дополнения в перечень работ, осуществляемых риэлтерской организацией при оказании услуг, определенный совместным постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 1 сентября 2006 г., для закрепления отдельного вида работы при оказании риэлтерской услуги — проведения риэлтерской экспертизы [7, 12].

**Рекомендации по практическому использованию результатов.** Результаты исследования используются в практической деятельности риэлтерских организаций (справка о возможном практическом использовании результатов исследования в практической деятельности).

Сформулированные в диссертации выводы и предложения могут применяться в нормотворческой деятельности по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего государственное управление в сфере рынка риэлтерских услуг (акт о возможности использования результатов исследования в законопроектной деятельности Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по законодательству).

Результаты исследования могут быть использованы в научно-исследовательской работе, а также в учебном процессе, что подтверждено соответствующими актами и справками о внедрении.

## СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

### *Статьи в научных рецензируемых журналах*

1. Рудович, Н. И. К вопросу об ответственности юридических лиц за нарушение порядка осуществления риэлтерской деятельности / Р. А. Середа, Н. И. Рудович // Вестн. Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь. — 2012. — № 2. — С. 152–156.

2. Рудович, Н. И. О некоторых правовых проблемах лицензирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Вестн. Моск. ун-та М-ва внутр. дел России. — 2012. — № 9. — С. 128–133.

3. Рудович, Н. И. Договорная практика по оказанию риэлтерских услуг в Республике Беларусь: административно-правовой аспект / Н. И. Рудович // Проблемы упр. — 2014. — № 1. — С. 130–133.

4. Рудович, Н. И. О специфике административно-правовых отношений, складывающихся в процессе осуществления риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Проблемы упр. — 2014. — № 4. — С. 140–144.

5. Рудович, Н. И. Риэлтерские отношения в Республике Беларусь: совершенствование административно-правового регулирования / Н. И. Рудович // Проблемы упр. — 2015. — № 4. — С. 135–139.

6. Рудович, Н. И. Система субъектов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Е. Н. Мазаник, Н. И. Рудович // Труд. Профсоюзы. Общество. — 2017. — № 3 (57). — С. 77–81.

7. Рудович, Н. И. Вопросы регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. В. Ждановская, Н. И. Рудович // Экон. бюл. НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь. — 2017. — № 8. — С. 41–48.

### *Статьи в рецензируемых сборниках научных трудов*

8. Рудович, Н. И. Риэлтерская деятельность: опыт государственно-правового регулирования (сравнительно-правовой анализ) / Н. И. Рудович // Науч. тр. Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. — Минск, 2012. — Вып. 14 : Экономика и упр. Право. Педагогика упр. — С. 303–314.

9. Рудович, Н. И. Правовые аспекты страхования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Экономика, право и проблемы управления : сб. науч. тр. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; под общ. ред. Г. Е. Ясникова. — Минск, 2012. — Вып. 2. — С. 264–271.

10. Рудович, Н. И. Правовые проблемы регламентации риэлтерских услуг в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Экономика, право и проблемы управле-

ния : сб. науч. тр. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; под общ. ред. В. Г. Тихини. — Минск, 2014. — Вып. 4. — С. 227–234.

11. Рудович, Н. И. Формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Экономика, право и проблемы управления : сб. науч. тр. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; под общ. ред. В. Г. Тихини. — Минск, 2015. — Вып. 5. — С. 212–221.

12. Рудович, Н. И. Теоретические и прикладные проблемы осуществления предпринимательской деятельности на рынке риэлтерских услуг в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Экономика, право и проблемы управления : сб. науч. тр. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; под общ. ред. В. Г. Тихини. — Минск, 2016. — Вып. 6. — С. 231–238.

#### *Статьи в сборниках научных статей*

13. Рудович, Н. И. Лицензирование как способ государственного регулирования риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Проблемы правотворчества и правоприменения в государствах Центральной и Восточной Европы : сб. науч. ст. / Гродн. гос. ун-т им. Я. Купалы ; отв. ред. Н. В. Сильченко. — Гродно : Экоперспектива, 2012. — С. 192–195.

14. Рудович, Н. И. Совершенствование арендных отношений в сфере недвижимости как перспективное направление развития рынка риэлтерских услуг / Н. И. Рудович // Инновационное развитие общества в условиях интеграции правовых систем : сб. науч. ст. / Гродн. гос. ун-т им. Я. Купалы ; редкол.: Н. В. Сильченко (гл. ред.) и [др.]. — Гродно : ГрГМУ, 2013. — С. 191–193.

#### *Материалы конференций*

15. Рудович, Н. И. Страхование как способ обеспечения законных прав потребителей риэлтерской услуги / Н. И. Рудович // Теоретико-методологические и прикладные аспекты государственного управления : материалы междунар. науч.-практ. конф., Минск, 23 марта 2012 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; под общ. ред. А. В. Ивановского. — Минск, 2012. — С. 283–285.

16. Рудович, Н. И. К вопросу участия государства в регулировании договорных отношений, связанных с оказанием риэлтерских услуг / Н. И. Рудович // Государственно-правовое регулирование интеграционных процессов на постсоветском пространстве : материалы междунар. науч.-практ. конф., Витебск, 20–21 апр. 2012 г. / Витеб. гос. ун-т им. П. М. Машерова ; редкол.: А. А. Бочков [и др.]. — Витебск, 2012. — С. 219–221.

17. Рудович, Н. И. Административная ответственность за нарушение порядка риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Инновационное развитие и

структурная перестройка экономики : материалы XVI Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 26 апр. 2012 г. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; редкол.: В. Ф. Медведев [и др.]. — Минск, 2012. — С. 123–126.

18. Рудович, Н. И. К вопросу о необходимости лицензирования риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость : материалы V Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 17–18 мая 2012 г. : в 2 т. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В. Н. Шимов [и др.]. — Минск, 2012. — Т. 2. — С. 362–363.

19. Рудович, Н. И. К вопросу применения административной ответственности в предпринимательских отношениях / Н. И. Рудович // Актуальные проблемы юридической науки : материалы респ. науч.-практ. конф., Могилев, 18 мая 2012 г. / Могилев. высш. колледж М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; редкол.: Е. Л. Лазакович [и др.]. — Могилев, 2012. — С. 210–212.

20. Рудович, Н. И. К вопросу необходимости совершенствования правового регулирования отношений по оказанию риэлтерских услуг / Н. И. Рудович // Проблемы возникновения и развития белорусской государственности (к 1150-летию первого летописного упоминания о государственных образованиях у восточных славян) : материалы междунар. науч.-теорет. конф. студентов, магистрантов и аспирантов, Минск, 20 нояб. 2012 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Д. М. Демичев (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2012. — С. 113–115.

21. Рудович, Н. И. К вопросу о необходимости совершенствования источников правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Вклад молодых ученых в развитие правовой науки Республики Беларусь : сб. материалов III Междунар. науч. конф., Минск, 23 нояб. 2012 г. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: В. И. Семенов (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2012. — С. 231–233.

22. Рудович, Н. И. Обеспечение качества оказания риэлтерских услуг как способ социально-экономического развития Республики Беларусь / Н. И. Рудович // Теория и практика обеспечения экономической безопасности в Республике Беларусь : материалы респ. науч.-практ. конф., Минск, 14 дек. 2012 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; под общ. ред. А. В. Яскевича. — Минск, 2013. — С. 122–126.

23. Рудович, Н. И. К вопросу о необходимости совершенствования системы информационного обеспечения рынка риэлтерских услуг в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Теоретико-методологические и прикладные аспекты государственного управления : материалы XVII Респ. науч.-практ. конф. молодых ученых, аспирантов и студентов, Минск, 22 марта 2013 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: Ю. К. Абухович [и др.] ; под общ. ред. А. Н. Рябовой. — Минск, 2013. — С. 218–220.

24. Рудович, Н. И. Особенности правовой природы договора на оказание риэлтерских услуг / Н. И. Рудович // *Борьба с преступностью: теория и практика* : материалы междунар. науч.-практ. конф., Могилев, 4 апр. 2013 г. / Могилев. высш. колледж М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; редкол.: Е. Л. Лазакович [и др.]. — Могилев, 2013. — С. 210–212.

25. Рудович, Н. И. К вопросу необходимости совершенствования правового статуса риэлтера / Н. И. Рудович // *Приоритеты интеллектуальной элиты в развитии мировой цивилизации* : материалы межвуз. науч.-теорет. конф., Минск, 26 апр. 2013 г. / *Международ. гуманитар.-экон. ин-т* ; редкол.: А. Н. Алпеев [и др.]. — Минск, 2013. — С. 434–438.

26. Рудович, Н. И. К вопросу необходимости конкретизации сущности информационных услуг по сделкам с объектами недвижимости / Н. И. Рудович // *Тенденции развития юридической науки в Беларуси* : материалы междунар. студен. конф., Минск, 19–20 нояб. 2013 г. / *Белорус. гос. экон. ун-т* ; редкол.: Д. М. Демичев (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2013. — С. 201–202.

27. Рудович, Н. И. Проблемы совершенствования правовой регламентации взаимоотношений участников рынка недвижимости в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // *Борьба с преступностью: теория и практика* : материалы II Междунар. науч.-практ. конф., Могилев, 27 фев. 2014 г. / Могилев. высш. колледж М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; редкол.: Ю. П. Шкаплеров (отв. ред.) [и др.]. — Могилев, 2014. — С. 256–257.

28. Рудович, Н. И. Особенности субъектов административно-правовых отношений, складывающихся в процессе осуществления риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // *Инновационное развитие и структурная перестройка экономики* : материалы XVIII Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 27 марта 2014 г. : в 2 т. / *Част. ин-т упр. и предпринимательства* ; под ред. В. Г. Тихини, М. И. Овсейца. — Минск, 2014. — Т. 1. — С. 260–262.

29. Рудович, Н. И. Проблемы регулирования оплаты риэлтерских услуг в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // *Идеи правового государства в юридической доктрине и конституционной практике Беларуси: история и современность* : материалы междунар. науч. конф., Минск, 27–28 нояб. 2014 г. / *Белорус. гос. экон. ун-т* ; редкол.: Д. М. Демичев (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2014. — С. 165–166.

30. Рудович, Н. И. К вопросу о реализации методов административно-правового регулирования в риэлтерских отношениях / Н. И. Рудович // *Инновационное развитие и структурная перестройка экономики* : материалы XIX Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 19–20 марта 2015 г. : в 2 т. / *Част. ин-т упр. и предпринимательства* ; под ред. В. Г. Тихини, М. И. Овсейца. — Минск, 2015. — Т. 1. — С. 268–271.

31. Рудович, Н. И. Риэлтерская деятельность в условиях формирования социального государства в Республике Беларусь: проблемы и пути их решения /



Т. В. Телятицкая, Н. И. Рудович // Механизмы и инструменты экономического роста региональной экономики: состояние, политика и прогноз : материалы междунар. науч.-практ. конф., Ростов н/Д, 26 июня 2015 г. / Ростов. гос. экон. ун-т ; редкол.: Л. Н. Усенко [и др.]. — Ростов н/Д, 2015. — С. 201–209.

32. Рудович, Н. И. К вопросу совершенствования правового регулирования риэлтерских отношений / Н. И. Рудович // Теоретико-методологические и конституционные основы устойчивого развития национальной правовой системы в условиях глобальных и региональных процессов в контексте защиты прав человека и построения правового государства : материалы междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 90-летию юрид. фак. Белорус. гос. ун-та, Минск, 19–20 окт. 2015 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: С. А. Балашенко (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2015. — С. 387–390.

33. Рудович, Н. И. О дополнительных гарантиях при совершении сделок с недвижимым имуществом в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Теоретические и прикладные аспекты современной юридической науки : сб. материалов междунар. науч.-практ. конф., посвящ. памяти В. И. Семенкова, Минск, 11 дек. 2015 г. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: С. М. Сивец [и др.]. — Минск, 2015. — С. 219–221.

34. Рудович, Н. И. К вопросу о пресечении противоправного поведения участников рынка риэлтерских услуг в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Инновационное развитие и структурная перестройка экономики : материалы XX Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 17–18 марта 2016 г. : в 2 т. / Част. ин-т упр. и предпринимательства ; под ред. В. Г. Тихини, М. И. Овсейца. — Минск, 2016. — Т. 1. — С. 271–273.

#### *Тезисы докладов конференций*

35. Рудович, Н. И. Правовая сущность услуги в гражданском праве / Н. И. Рудович // Человек. Цивилизация. Культура : тез. докл. XIII Межвуз. науч.-теорет. конф., Минск, 18 апр. 2008 г. / Междунар. гуманитар.-экон. ин-т ; редкол.: А. Н. Алпеев [и др.]. — Минск, 2008. — С. 166–168.

36. Рудович, Н. И. О государственном регулировании порядка осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для органов внутренних дел Республики Беларусь : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., посвящ. Дню белорус. науки, Минск, 21 янв. 2011 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; под ред. В. Б. Шабанова. — Минск, 2011. — С. 216–217.

37. Рудович, Н. И. Необходимость административно-правового регулирования риэлтерской деятельности / Н. И. Рудович // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для органов внутренних дел Республики Бела-

русь : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., посвящ. Дню белорус. науки, Минск, 5 апр. 2012 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; под ред. В. Б. Шабанова. — Минск, 2012. — С. 22.

38. Рудович, Н. И. Административно-правовые аспекты противодействия незаконной предпринимательской деятельности (на примере аренды жилых помещений) / Н. И. Рудович // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для органов внутренних дел Республики Беларусь : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., Минск, 4 апр. 2013 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; под ред. В. Б. Шабанова. — Минск, 2013. — С. 44–45.

39. Рудович, Н. И. Гражданско-правовая ответственность за ненадлежащее исполнение риэлтерской услуги / Н. И. Рудович // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для правоохранительных органов : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., Минск, 3 апр. 2014 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; под ред. В. Б. Шабанова. — Минск, 2014. — С. 304–305.

40. Рудович, Н. И. К вопросу совершенствования правотворческой формы административно-правового регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Борьба с преступностью: теория и практика : тез. докл. II Междунар. науч.-практ. конф., Могилев, 20 марта 2015 г. / Могилев. ин-т М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; редкол.: Ю. П. Шкаплеров (отв. ред.) [и др.]. — Могилев, 2015. — С. 304–306.

41. Рудович, Н. И. Некоторые аспекты привлечения к административной ответственности за нарушение порядка осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь / Н. И. Рудович // Проблемы борьбы с преступностью и подготовки кадров для правоохранительных органов : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., Минск, 3 апр. 2015 г. / Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь. — Минск, 2015. — С. 30–31.

42. Рудович, Н. И. Административно-правовое регулирование порядка оказания риэлтерских услуг / Н. И. Рудович // Борьба с преступностью: теория и практика : тез. докл. IV Междунар. науч.-практ. конф., Могилев, 25 марта 2016 г. / Могилев. ин-т М-ва внутр. дел Респ. Беларусь ; редкол.: Ю. П. Шкаплеров (отв. ред.) [и др.]. — Могилев, 2016. — С. 86–89.

## РЭЗІЮМЭ

Рудовіч Мікалай Іванавіч

### Адміністрацыйна-прававое рэгуляванне рыэлтарскай дзейнасці ў Рэспубліцы Беларусь

**Ключавыя словы:** агенцтва нерухомасці, мультылістынгавая сістэма, спажывец рыэлтарскай паслугі, рыэлтарская дзейнасць, рыэлтарскія адносіны, рыэлтарская паслуга, рынак нерухомасці.

**Мэта даследавання:** выпрацоўка новых юрыдычных палажэнняў аб сутнасці адміністрацыйна-прававога рэгулявання рыэлтарскай дзейнасці, распрацоўка навукова абгрунтаваных прапаноў і практычных рэкамендацый па павышэнню эфектыўнасці дзяржаўнага кіравання ў гэтай сферы, удасканаленне заканадаўства аб рыэлтарскай дзейнасці.

**Метады даследавання:** агульнанавуковыя і спецыяльныя метады пазнання — дыялектычны, параўнальна-прававы, канкрэтна-сацыялагічны, фармальна-лагічны, статыстычны, аналізу і сінтэзу, аналогіі і інш.

**Атрыманыя вынікі і іх навізна:** упершыню ў Рэспубліцы Беларусь праведзена комплекснае даследаванне адміністрацыйна-прававых нормаў, якія рэгулююць парадак ажыццяўлення рыэлтарскай дзейнасці; абгрунтаваны новыя тэарэтыка-прыкладныя высновы аб юрыдычнай прыродзе паняццяў «рыэлтарская дзейнасць» і «рыэлтарская паслуга»; выпрацаваны шэраг прапаноў і рэкамендацый па ўдасканаленні формаў і метадаў адміністрацыйна-прававога рэгулявання рыэлтарскай дзейнасці, а таксама па павышэнню эфектыўнасці юрыдычнай абароны правоў і законных інтарэсаў усіх суб'ектаў рынку рыэлтарскіх паслуг.

**Ступень выкарыстання:** атрыманыя вынікі даследавання ўкаранёны ў навукова-даследчую дзейнасць, могуць быць выкарыстаны ў нарматворчай дзейнасці, а таксама ўжыты ў навучальным працэсе беларускіх і расійскіх ВНУ.

**Галіна прымянення:** праватворчая і правапрымяняльная дзейнасць, навукова-даследчая работа, навучальны працэс.

## РЕЗЮМЕ

Рудович Николай Иванович

### Административно-правовое регулирование риэлтерской деятельности в Республике Беларусь

**Ключевые слова:** агентство недвижимости, мультилистинговая система, потребитель риэлтерской услуги, риэлтерская деятельность, риэлтерские отношения, риэлтерская услуга, рынок недвижимости.

**Цель исследования.** Целью настоящей диссертации является выработка новых юридических положений о сущности административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, разработка научно обоснованных предложений и практических рекомендаций по повышению эффективности государственного управления в данной сфере, совершенствование законодательства о риэлтерской деятельности.

**Методы исследования:** общенаучные и специальные методы познания — диалектический, сравнительно-правовой, конкретно-социологический, формально-логический, статистический, анализа и синтеза и др.

**Полученные результаты и их новизна:** впервые в Республике Беларусь проведено комплексное исследование административно-правовых норм, регулирующих порядок осуществления риэлтерской деятельности; обоснованы новые теоретико-прикладные выводы о юридической природе понятий «риэлтерская деятельность» и «риэлтерская услуга»; выработан ряд предложений и рекомендаций по совершенствованию форм и методов административно-правового регулирования риэлтерской деятельности, а также по повышению эффективности юридической защиты прав и законных интересов всех субъектов рынка риэлтерских услуг.

**Степень использования:** полученные результаты исследования внедрены в научно-исследовательскую деятельность, могут быть использованы в нормотворческой деятельности, а также применены в учебном процессе белорусских и российских вузов.

**Область применения:** правотворческая и правоприменительная деятельность, научно-исследовательская работа, учебный процесс.

## RESUME

Rudovich Nikolai

### **Administrative and legal regulation the real estate activity in the Republic of Belarus**

**Keywords:** real estate agency, multilisting system, the consumer of real estate services, real estate activities, real estate relations, real estate services, real estate market.

**The purpose of the study:** development of new legal provisions on the essence of administrative and legal regulation of real estate activities, development of scientifically sound proposals and practical recommendations for improving the effectiveness of public administration in this area, improving legislation on real estate activities.

**Methods of the study:** the scientific and special methods of knowledge: the dialectical, comparative-legal, concrete-sociological, formal-logical, statistical methods, analysis and synthesis, analogy, etc.

**Results and novelty:** at the first time in Belarus it is carried out a comprehensive study of the administrative and legal norms regulating the implementation procedure of real estate activity; grounded new theoretical conclusions about the legal nature of the concepts «real estate activity» and «real estate service»; developed a number of proposals and recommendations for improving the forms and methods of administrative and legal regulation of real estate activity, as well as increasing the effectiveness of legal protection of rights and legitimate interests of all subjects of the market of real estate services.

**Extent of use:** the results of research introduced in scientific-research activities, can be used in standard-setting, and applied in the educational process of the Belarusian and Russian universities.

**Areas of use:** law-making and law-enforcement activity, scientific research, educational process.

Редактор *Т.В. Скрипко*  
Корректор *С.В. Лукашевич*  
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*  
Компьютерный дизайн *О.Н. Белезяк*

Подписано в печать 10.11.2017. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,8. Уч.-изд. л. 1,7. Тираж 66 экз. Заказ

Издатель и полиграфическое исполнение: УО «Белорусский государственный экономический университет».

Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий № 1/299 от 22.04.2014, № 2/110 от 7.04.2014.

Пр. Партизанский, 26, 220070, Минск.