

Нам пишут

***СУСЛИКОВ Владимир Николаевич** – кандидат юридических наук, доцент, декан юридического факультета Курского государственного технического университета*

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИНФОРМАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Укрепление информационной безопасности недвижимости (имущественной безопасности), в единстве с охраной инноваций, само по себе является и юридической, и социально-экономической задачей. Также следует подчеркнуть, что конституционные, административно-правовые и гражданско-правовые основы этой безопасности, безусловно, являются определяющими для правового регулирования отношений в сфере недвижимости в аспекте его положения и устойчивости¹. Вместе с тем первостепенное значение имеют и те правовые характеристики процессов имущественной безопасности, которые играют роль первопричин и условий, определяющих показатели национальной и конституционной безопасности.

Важно выяснить, существуют ли такие правовые, политические и социальные характеристики имущественных отношений, которые могут служить признаками катаклизмов развития такой безопасности? То есть, необходимо с помощью норм конституционного права определить, что лежит в основе ослабления имущественной безопасности.

Слагаемые информационной безопасности, ее составные, структурные и содержательные элементы образуют в целом единую и влиятельную имущественно-правовую систему, имеющую свои цели, элементы, фундамент, генезис, инновации. Цели такого единства отражают стремление государства к созданию правовых основ, начал, слагаемых имущественной безопасности. Не может быть спора о том, что законы, указы, постановления, решения, касающиеся безопасности объектов недвижимости, их владельцев, влияют на упрочение этого единства.

Имущественная безопасность важна в первую очередь для конституционно-правового развития отношений недвижимости.

Носители (субъекты) такой безопасности становятся активной действующей величиной в том случае, если от них исходит влияние, воздействие на правовые приоритеты в регулировании рынка недвижимости. Ведь имущественная безопасность – средство сохранения, стремления сберечь, оставить в силе приобретенные имущество, недвижимость, не дать ему исчезнуть, а также самых насущных правовых стимулов под предлогом невмешательства в собственность.

Здесь необходимо обеспечить последовательное проведение принципов имущественной безопасности: связанность обеспечения развития рынка недвижимости правом, верховенством закона, гарантированность прав собственника, сдерживание государственных и муниципальных властей от неправомерных действий относительно недвижимости.

Правостимулирующие факторы обновления роли государства в этом процессе, включая проблему формирования законодательной базы, средств имущественной безопасности, имеют большое научное и практическое значение². Выяснить их место и сущность в жизни общества – значит, установить силу ускоряющего воздействия имущественно-правовых факторов. Причем, под факторами понимаются факты, явления, события в сфере недвижимости, находящиеся в причинной связи с основными условиями организации и действия системы правового обеспечения собственников, оказывающие решающее влияние на демократизацию этой сферы. Естественно, изучение факторов во взаимодействии представляет определенную трудность, которая проистекает из природы, множественности и многообразия условий имущественной безопасности. Значение многих из них находится в прямой зависимости от конкретной ситуации в обществе, от оцениваемого процесса или элемента правового развития рынка недвижимости.

Опираясь на нормы российского законодательства по этому и другим вопросам, в том числе на Закон Российской Федерации «О безопасности», выделяют следующие основные виды безопасности: информационную, экономическую, финансовую, технико-технологическую, организационно-управленческую, экологическую, правовую и др.

Приоритетной задачей имущественной безопасности является ресурсосберегаемое развитие недвижимости, которое обеспечило бы благоприятные условия для жизнедеятельности. В частности, это можно сделать за счет отказа от ряда неестественных потребностей, от потребительского эгоизма и не оправдавших традиционных ценностей, тем самым выжить и обеспечить себе устойчивое развитие системы недвижимости. С этим положением связано понятие режима имущественной безопасности, которое вышло из предела чисто национального значения и обрело общечеловеческое, правовое содержание.

К сожалению, в ряде случаев законодательные нормы устанавливают не конкретные права и обязанности сторон в имущественных правоотношениях, а лишь принципы, цели, взаимосвязи. Законодательные нормы о реализации управления собственностью порой формулируются в самом общем виде, что ведет к внешнему завуалированию их нормативного характера. Тем не менее, в актах органов управления государственной и муниципальной собственностью предписывается необходимость, порядок, процесс соблюдения определенного поведения владельцев имущества. Из этого следует вывод: такие предписания имеют не только нормативный характер, но и ставят общественные отношения в юридические рамки, которые создают руководящие начала для стимулирования развития отношений недвижимости.

Процесс материализации предполагает создание инновационных предпосылок развития субъектов процесса регулирования недвижимости, которые позволяют добиваться оптимизации правового механизма создания новой модели рынка недвижимости, исключающей недобросовестную конкуренцию.

На основе инновационно-правовой аналитики недвижимости выясняется, что специфической формой противоправных отношений на рынке недвижимости является неформальные отношения по поводу имущества. Эта система неформальных взаимосвязей между экономическими субъектами базируется на личных взаимоотношениях и чаще всего проявляется в системе материально-технического снабжения (в форме прямого натурального обмена материальных ценностей и услуг, нередко связанных с дачей и получением взяток, должностными злоупотреблениями и другим). Отсюда вытекает стремление участников отношений недвижимости рассматривать такую форму в качестве дополняющей или заменяющей официально установленный порядок организации и реализации рыночных отношений в сфере недвижимости.

Принимая во внимание важность правореализационного подхода к проблеме регулирования отношений недвижимости, субъекты этого регулирования призваны определять приоритетные пути развития рынка недвижимости. Его роль возрастает в осуществлении социально-экономической политики и рыночных отношений собственности. Речь идет о систематической, творческой связи науки с жизнью, материализации правовых идей регулирования отношений недвижимости.

Деятельность субъектов регулирования сферы недвижимости – понятие, отражающее качества практики действия правопорядка: целенаправленность, планомерность развития, демократичность преобразований отраслей и сферы недвижимости. Разумеется, речь идет не о простом суммировании или эмпирическом накоплении управленческого опыта. Научное изучение предполагает рассмотрение, анализ, обобщение фактов по всей совокупности.

С точки зрения правовой аналитики, в процессе регулирования рынка недвижимости важно учитывать все особенности субъектов регулирования, которые связаны главным образом с различиями в степени воздействия федеральных, региональных и муниципальных органов регулирования отношений собственности. Свообразие этого воздействия обуславливается прежде всего тем, что в правовом порядке руководящую роль играют органы управления. Функционирование самоуправяемого рыночного хозяйства дает возможность укреплять свободу собственников недвижимости, удовлетворять широкий круг их социально-экономических запросов и потребностей. Федеральные законы о местном самоуправлении, законодательство субъектов РФ тогда могут реально укреплять государственную и муниципальную недвижимость, когда способны обеспечить борьбу с хищениями и расточительством ее объектов. В этих целях необходимо укреплять дисциплину, ответственность органов управления РФ, ее субъектов перед обществом по формированию и активизации собственника. Все это потребует правовой и социальной защищенности субъектов управления государственной и муниципальной недвижимости. Нередко аппарат государственных органов недооценивает активности муниципальных организаций, создаваемых по решению снизу, и поэтому не владеет ситуацией. Тогда общественную инициативу перехватывают люди, претендующие на лидерство в регулировании отношений собственности, по сути стремящиеся к перехвату ее объектов в свои руки.

На пути повышения ответственности органов регулирования отношений недвижимости за реконструкцию всех сторон экономической жизни новым государственным и муниципальным структурам власти предстоит поднять, с одной стороны, инициативу, самостоятельность, предприимчивость человека и коллектива, а с другой – преодолеть обезличку и безответственность собственных решений и их исполнений. Вместе с тем в публично-правовом механизме регулирования недвижимости на уровне регионов было бы правильно выделять в качестве составной органической части правовой процесс материализации управленческих отношений в сфере недвижимости, наряду с информационными, интеллектуальными, управленческими, научно-техническими ресурсами территорий.

¹ См. подробнее об этом: Безопасность России. XXI век. Перевод с англ. М., 2000. С. 114-137; Сусликов В.Н. Правовые приоритеты в регулировании рынка недвижимости. М., 2001. С. 116-182.

² См.: Материалы II научно-практической конференции «Проблемы внутренней безопасности России в XXI веке». М., 2003. С. 17-85.