

УДК 347.254

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

**О. В. Шелков**

доцент кафедры гражданского и хозяйственного права,  
кандидат юридических наук, доцент,

Академия управления при Президенте Республики Беларусь (Беларусь)

e-mail: [shelkov07@tut.by](mailto:shelkov07@tut.by)

***Аннотация.** Сегодня в Республике Беларусь самым распространенным способом улучшения жилищных условий граждан без государственной поддержки является строительство жилья на коммерческой основе посредством долевого участия граждан и юридических лиц в его создании. В статье изучены правовые проблемы, связанные с участием граждан и юридических лиц в долевом строительстве. Предлагаемые автором меры по совершенствованию правовой базы долевого строительства необходимы для придания данной системе отношений устойчивости и надежности, сбалансированности интересов участников долевого строительства.*

***Ключевые слова:** улучшение жилищных условий, долевое строительство, правовая база, договор долевого строительства, дольщик, застройщик.*

***Annotation.** Today in Republic of Belarus the most widespread ways of improvement of living conditions of citizens without the state support is construction of housing on a commercial basis by means of individual share of citizens and legal entities in his creation. In article the legal problems connected with participation of citizens and legal entities in shared-equity construction are studied. The measures for improvement of legal base of shared-equity construction proposed by the author are necessary for giving to this system of the relations of stability and reliability, balance of interests of participants of shared-equity construction.*

***Keywords:** improvement of living conditions, shared-equity construction, legal base, contract of shared-equity construction, shareholder, builder.*

В Республике Беларусь приобретение жилья в новостройках осуществляется следующими основными способами: покупка квартир в готовом доме, долевое строительство и приобретение квартиры путем выкупа жилищных облигаций. При этом на долевое строительство приходится 55–60 % от всех зарегистрированных сделок по приобретению жилья в собственность. Таким образом, абсолютное большинство граждан и юридических лиц в Республике Беларусь решение своей жилищной проблемы видят в участии в долевом строительстве жилья.

Однако такая привлекательная как для застройщика, так и для дольщика схема долевого строительства, несмотря на, казалось бы, детальное правовое регулирование, то и дело дает сбои. Так, появлялись застройщики, которые со-

бирали у граждан деньги под будущие квартиры в привлекательных местах Минска, а затем бесследно исчезали. Нашумел случай двойной продажи квартир фирмой-двойником застройщика. Имели место и другие проблемы в доле-вом строительстве жилья.

Государство реагировало на возникающие проблемы и правовым путем пыталось от них избавиться. И следует отметить, что многое получилось. Исследование действующего законодательства, регулирующего отношения по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для ведения доле-вого строительства объектов, позволяет сделать вывод о том, что правовая за-щита как застройщиков, так и дольщиков постоянно совершенствуется и нахо-дится на достаточно высоком уровне.

Но тем не менее и сегодня от дольщиков поступает большое количество жалоб, связанных с качеством строительства, нарушениями сроков ввода жи-лых домов в эксплуатацию, отсутствием мер по устранению нарушений в дея-тельности застройщиков.

В то же время, на наш взгляд, изложенные недостатки законодательства, регулирующего доленое строительство, и практики его применения позволяют обозначить возможные направления его совершенствования. С этой целью нами изложены следующие рекомендации дольщикам и застройщикам, способ-ные повысить правовую защищенность каждой из сторон договора, позволяю-щие успешно реализовать каждый заключенный договор долевого строитель-ства.

Во-первых, документом, который закрепляет права и обязанности сторон, по-прежнему остается договор. Поэтому чем тщательнее застройщик и доль-щик оговаривают свои договорные взаимоотношения, тем меньше вероятность возникновения проблем в ходе исполнения договора. Кроме того, договор явля-ется, пожалуй, единственным документом, который принимается судами для разрешения споров между сторонами договора.

Следовательно, при заключении договора долевого строительства надо убедиться в том, что договор составлен согласно всем юридическим нормам и в нем предусмотрены все нюансы и пути решения проблем, которые могут воз-никнуть и в процессе строительства, и при сдаче дома в эксплуатацию.

Во-вторых, важно детально определить в договоре его предмет. Слож-ность заключается в том, что в случае приобретения готовой квартиры покупат-ель видит все ее характеристики. Заключая же договор долевого строитель-ства, дольщик, в отличие от покупки построенной квартиры, не видит готового объекта, что не исключает возникновения взаимных претензий после сдачи объекта в эксплуатацию. Как показывает судебная практика, «нечеткая форму-

лировка предмета договора долевого строительства влечет незаключенность договора и соответственно не порождает обязательства для сторон» [1].

В связи с этим возникает необходимость в тщательном описании приобретаемой квартиры, для чего в приложении к договору целесообразно указывать все ее характеристики (площадь и конфигурация отдельных комнат и помещений, высоту потолка, вид электропроводки, наличие замков в дверях, вид и качество материалов для внутренней отделки дома, дверей, окон, полов, звукоизоляции, теплоизоляции и т. д.). Только при таком подходе дольщик сможет проверить соответствие конечного товара, за который он заплатил деньги, тому, который описан в договоре.

В-третьих, не менее важно указание в договоре характеристик мест общего пользования и прав на них. Ведь, приобретая квартиру, дольщик одновременно приобретает часть доли в общем имуществе. Поэтому он вправе знать заранее, какие в доме будут лифты, входные двери, лестничные площадки и т. д. Если все эти позиции не прописать в договоре (в приложении к нему), то в дальнейшем (и об этом свидетельствует практика) могут возникать споры относительно общего имущества. Например, после ввода дома в эксплуатацию дольщики могут узнать, что, оказывается, какую-то часть мест общего пользования застройщик построил якобы за свои деньги и намерен распоряжаться ими по своему усмотрению. Речь может идти о технических этажах, встроенных помещениях нежилого характера и т. п.

В-четвертых, в том случае, если застройщик в договорах предусматривает свое право изменять стоимость квадратного метра, то необходимо четко оговаривать правила перерасчета стоимости жилья. И если этой четкости нет в договоре, у дольщика могут в последующем возникнуть определенные проблемы.

Кроме механизма перерасчета, должно быть четко прописано, за какое время застройщик обязан предупредить о предстоящем пересмотре стоимости и то, какие действия имеет право предпринять в этом случае дольщик. В частности, имеет смысл указывать, вправе ли дольщик выбирать — либо оплатить по старой цене всю стоимость, либо выкупить оставшиеся метры по уже новой стоимости.

Целесообразно при направлении дольщикам допсоглашений об увеличении цены указывать в них аргументированные расчеты.

В-пятых, встречаются случаи, когда гражданин, полностью выкупивший квартиру, долгое время не оформляет свое право на квартиру и все затраты по оплате коммунальных услуг, земельного налога и прочие расходы ложатся на заказчика. Само собой, когда дольщик становится собственником построенной доли, он обязан возместить заказчику соответствующие расходы. Если это не прописать в договоре, то заказчику сложно будет даже через суд возместить

свои потери. Следовательно, в договоре также следует регламентировать взаимоотношения между сторонами в период от момента сдачи дома в эксплуатацию объекта до оформления дольщиком права собственности на квартиру.

В-шестых, с целью совершенствования законодательства, регулирующего участие граждан и юридических лиц в долевом строительстве, предлагается внести в него ряд изменений и дополнений:

1. Для обеспечения возможности дольщиков осуществлять контроль за расходованием застройщиком привлеченных средств целесообразно п. 5 Положения о долевом строительстве, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее — Указ № 263) дополнить обязанностями застройщика представлять ежеквартально по требованию участника долевого строительства для ознакомления отчет о целевом использовании денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, и отчет об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

2. Предусмотренная законодательством о долевом строительстве исключительность денежной формы оплаты создает целый ряд правовых проблем и в целом порождает неопределенность в правоприменительной практике.

На наш взгляд, Указ № 263 необходимо дополнить нормой о возможности в долевом строительстве иных, помимо денежной, форм оплаты.

3. Следует учитывать, что договор создания объекта долевого строительства, по которому «инвестор передает денежные средства в пользу застройщика, обеспечивающего за счет полученных средств строительство определенного объекта недвижимости и после окончания строительства передачу его инвестору на праве собственности» [2, с. 58–59], имеет двоякую природу.

С одной стороны, это самостоятельная разновидность гражданско-правового договора, урегулированная в законодательном акте — в Указе № 263.

С другой стороны, в случае «выполнения строительных работ собственными силами застройщика и (или) использования материалов собственного производства договор можно квалифицировать как смешанный, содержащий в себе условия посреднического договора, договора подряда и (или) договора поставки (купли-продажи)» [3, с. 15].

Следовательно, наименование договора создания объекта долевого строительства, закрепленное Указом № 263, не отражает особенностей складывающихся между сторонами отношений, в связи с чем предлагается следующее название данного договора — договор финансирования и создания объекта долевого строительства.

4. Для договора создания объекта долевого строительства важным условием является не только срок исполнения обязательств по договору (передачи объекта долевого строительства), но и срок начала строительства объекта недвижимости. Поэтому предлагается установить дополнительно в качестве существенного условия договора срок начала создания многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, изучение правовых проблем, связанных с участием в долевом строительстве, предпринятое в настоящем исследовании, наглядно показывает, что правовые основы долевого строительства в нынешних экономических условиях являются одним из наиболее сложных правовых и экономических институтов.

Для застройщика и, особенно, для дольщика основной способ обезопасить себя от возможных рисков — это внимательно относиться к условиям договора. Когда предусмотрены четкие меры ответственности за неисполнение застройщиком принятых на себя обязательств, внятные механизмы их применения, то инвестор находится в более защищенном положении. Следует понимать, что обязательства, не подкрепленные мерами ответственности, на практике являются пустыми словами и носят скорее декларативный характер.

Законодатель при совершенствовании законодательства о долевом строительстве должен стремиться к установлению баланса интересов застройщиков и участников долевого строительства и дальнейшему урегулированию сферы долевого строительства. Предлагаемые меры по совершенствованию правовой базы долевого строительства необходимы для придания данной системе отношений устойчивости и надежности, сбалансированности интересов участников долевого строительства.

### **Список основных источников**

1. Колбасов, Р. А. Нечеткая формулировка предмета договора долевого строительства влечет незаключенность договора и соответственно не порождает обязательства для сторон [Электронный ресурс] / Р. А. Колбасов // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. [Вернуться к статье](#)

2. Журавлева, А. А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий / А. А. Журавлева // Журнал Российского права. – 2016. – № 7. – С. 57–62. [Вернуться к статье](#)

3. Ещенко, С. Застройщик в долевом строительстве строит объект из материалов собственного производства и (или) собственными силами / С. Ещенко, Т. Коковкина // Строительство и экономика. – 2016. – № 9. – С. 14–17. [Вернуться к статье](#)