

Правовое регулирование долевого строительства объектов недвижимости, не относящихся к жилищному фонду

*Жук Н. А., магистрант ГИУСТ БГУ,
науч. рук. Савина И. В., канд. юр. наук, доц.*

В настоящее время долевое строительство недвижимости, не относящейся к жилищному фонду, так называемой «коммерческой недвижимости», приобретает все более широкое распространение, однако по причине отсутствия необходимого правового регулирования возникают серьезные проблемы в правоприменительной практике, в том числе связанные с отсутствием эффективного механизма защиты прав субъектов хозяйствования, инвестировавших свои средства в долевое строительство. Действующий Указ Президента РБ от 06.06.2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее – Указ) не регулирует отношения по долевному строительству указанных объектов недвижимости, за исключением строительства нежилых помещений в составе многоквартирных жилых домов. Вследствие отсутствия специального правового регулирования при инвестировании денежных средств в долевое строительство недвижимости, не относящейся к жилищному фонду, стороны опираются на имеющиеся в гражданском законодательстве правовые конструкции, а также на принцип свободы договора, который позволяет заключать как поименованные, так и непоименованные в законодательстве договоры. Несмотря на отсутствие в Гражданском кодексе РБ понятия «договор создания объекта долевого строительства», определение которого содержится лишь в Указе, на практике договоры создания объектов долевого строительства заключаются не только в рамках данного Указа.

По своей правовой природе договор создания объекта долевого строительства является консенсуальным, возмездным договором. Для данного вида договора, заключаемого субъектами хозяйствования, обязательна письменная форма. Причем в связи с отсутствием специальных требований в силу п. 2 ст. 404 ГК РБ такой договор может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена документами с использованием средств связи, за исключением договоров, подпадающих под действие Указа. Полагаю, что, ввиду сложности и многоаспектности отношений по долевному строительству недвижимости, а также высокой стоимости объекта долевого строительства было бы целесообразно предусмотреть в законодательстве требование, предписывающее заключать договор создания объекта долевого строительства в простой письменной форме путем составления и подписания сторонами одного документа.

В силу п. 1 ст. 402 ГК РБ существенными условиями договора создания объекта долевого строительства, на который не распространяется действие Указа, являются условие о предмете договора, а также условия, относительно которых, по заявлению одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение. Предметом данного договора следует считать действия застройщика по строительству (обеспечению строительства) определенного договором объекта долевого строительства и передаче его дольщику после окончания строительства и приемки в эксплуатацию, а также действия дольщика по оплате цены объекта долевого строительства и по его принятию. При согласовании сторонами предмета договора важно полно и точно идентифицировать конкретный объект долевого строительства, который подлежит созданию во исполнение договора, с приложением его плана, составленного на основании имеющейся проектно-сметной документации.

Однако представляется недостаточным достижение сторонами соглашения только в отношении предмета договора создания объекта долевого строительства, чтобы считать такой договор заключенным. Для сторон не менее важными являются условия о цене объекта долевого строительства (цене договора), сроках и порядке ее уплаты, сроках строительства и передачи объекта дольщику, гарантийном сроке на объект долевого строительства, которые также следовало бы предусмотреть в законодательстве как существенные условия для данного вида гражданско-правового договора.

Несмотря на то, что договор создания объекта долевого строительства имеет некоторые сходные черты с другими видами гражданско-правовых договоров (купли-продажи будущей вещи, строительного подряда, возмездного оказания услуг, простого товарищества и т. п.), по своей правовой природе данный договор является самостоятельным видом гражданско-правового договора. Не следует его рассматривать и в качестве смешанного договора, так как этот договор имеет особую правовую конструкцию и свои отличительные признаки в части предмета, сторон договора и их правового статуса.

Ввиду того, что Указ достаточно жестко регулирует отношения по долевному строительству, поскольку направлен на защиту прав граждан, осуществляющих строительство жилья, целесообразно внести вышеуказанные дополнения в ГК РБ либо принять отдельный законодательный акт с целью надлежащего правового регулирования отношений по долевному строительству недвижимости, не относящейся к жилищному фонду, предоставив субъектам хозяйствования больше свободы в определении условий договора.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 31.12.2014 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология Проф

[Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

2. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 6 июня 2013 г., № 263 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

Общая характеристика законодательных подходов зарубежных государств к уголовно-правовой оценке деяний, сопряженных с совершением вымогательства

*Захилько К. С., магистрант БГУ,
науч. рук. Мороз Д. Г., канд. юр. наук, доц.*

В отечественной научной литературе указывается на некоторые проблемные аспекты системы норм уголовного кодекса, устанавливающей ответственности за преступное принуждение, сопряженное с вымогательством, связанные с: предметом вымогательства [1]; угрозой как признаком вымогательства [2]; вопросом его отнесения к категории хищений [3]. Рассмотрим опыт зарубежного законодателя применительно к очерченной проблематике.

Так, УК ФРГ относит вымогательство к виду преступлений против собственности, обособив вымогательство и разбой в Разделе 20. Аналогичная классификация обнаруживается в УК Швейцарии. УК Франции относит вымогательство как преступление против собственности к виду «обманные присвоения» наряду с мошенничеством и схожими деяниями (ст. 312-1 УК Франции). Уголовное право Англии относит вымогательство к отдельному виду типа «иные преступления против собственности» наряду с такими видами, как а) преступления, причиняющие ущерб имуществу; б) использование без разрешения чужого транспорта.

В УК ФРГ предметом вымогательства указываются «действия, попустительство или бездействие человека» (пар. 253 УК ФРГ). Широкое содержание предмета ограничивается иными признаками объективной стороны. Так, принуждение к указанным действиям должно: а) причинить вред имуществу потерпевшего или другого лица; б) совершаться с целью собственного противоправного обогащения или с целью незаконного обогащения третьего другого лица. Аналогичная логика построения состава находит свое отражение в УК Швеции (ст. 9:4) и Дании (пар. 281). Уголовное право Англии признает предметом вымогательства любую выгоду для себя или другого лица либо причинение вреда другому лицу. Отдельно стоит выделить спо-