ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Я. Караневич *(ГИУСТ БГУ)*
Научный руководитель:
преподаватель ***Н.А. Устюшенко***

В современном мире как никогда остро стоит проблема жилья. Естественно, что всем хочется жить в собственном доме или квартире, при этом желательно «большом, красивом и уютном». Но, к сожалению, ни изобретение новых строительных материалов, ни различные усовершенствования специальной техники не могут окончательно решить проблему нехватки жилья. Например, на данный момент в Беларуси в очереди на жилье стоит более полумиллиона семей.

Одним из способов хоть и частичного, но все же решения данной проблемы является долевое строительство. Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» практически парализовал деятельность строительных компаний. Для сравнения: в 2006 г. в стране 37 % жилья возводилось долевым путем. За прошлый год этот рынок свернулся более чем в четыре раза. Из 4 млн 685 тыс. кв. м долевым способом построено только 269 тыс. Что же послужило причиной подобного поведения, а именно «замораживания» своей деятельности, строительных компаний?

Застройщик вправе в соответствии с законодательством изменять договорную (контрактную) цену, определенную в заключенном им договоре подряда на строительство многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, лишь при изменении стоимости объекта долевого строительства в договорах создания объектов долевого строительства с дольщиками-гражданами в порядке, установленном вышеупомянутым Указом.

Этот закон был призван защитить в первую очередь интересы потребителей. Так, было введено жесткое ограничение в части сохранения неизменной стоимости жилья в процессе строительства. Средний срок строительства составляет 1–1,5 года, по этому логично предположить, что за этот срок экономические условия могут несколько измениться. Как результат, строительные компании в большинстве своем, опасаясь убытков, приостанавливают деятельность либо вообще уходят с рынка. Конечно, некоторые компании все же продолжают строительство, но они, в основном, несут убытки.

К счастью, этот перекос был благополучно исправлен Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2008 г. № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства». Теперь цена фиксируется в рамках проектной декларации, то есть в определенный момент строительства застройщик принимает решение о продаже какого-либо количества квартир для дальнейшего финансирования строительства и публикует проектную декларацию. Декларация должна содержать информацию о цене квадратного метра на дату ее публикации. На следующем этапе, а значит в следующей декларации, цена уже может быть изменена. Таким образом, у застройщика появляется возможность вносить изменения в расчетную стоимость продаваемого жилья в соответствии с уровнем цен на материалы и работы.

Также отменено обязательное страхование ответственности заказчиков за невыполнение договорных обязательств по своевременной передаче квартир в собственность дольщиков. Эта мера призвана снизить стоимость квадратного метра, но есть у нее и негативная, для застройщика в первую очередь, сторона. Ведь теперь издержки граждан, которые не смогут по вине застройщика своевременно вселиться в квартиру, будут возмещаться самими застройщиками, а не страховыми компаниями, как было прежде.

Не остался в стороне и извечный вопрос о сроках. Строительство, сданное точно в срок, все еще является приятной неожиданностью. Но что делать, если сроки сдачи объекта подходят к концу, а строительство еще на нулевом цикле? Правильно, идти в суд. И если застройщик сумеет доказать, что выполнению сроков препятствовали чрезвычайные или непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, а если учесть, что к таковым событиям можно отнести и неожиданно возникший дефицит стройматериалов, как, например, в 2006–2007 гг., а также проблемы, связанные с освобождением строительной площадки, то можно сделать вывод, что у судов однозначно прибавится работы.

Претерпел изменения и список документов, необходимых для начала строительства. Количество документов уменьшилось, хотя специалисты высказывают предположение, что следовало бы просто сократить сроки изготовления необходимых документов. Строительство – очень ответственная сфера деятельности, где малейшая ошибка может привести к весьма трагическим последствиям, поэтому наличие в списке многих справок является оправданным, ведь на начальном этапе именно они отвечают за безопасность будущего объекта долевого строительства.

С другой стороны, новый закон изначально противоречит антикоррупционному законодательству, так как он дает право местным властям при выдаче разрешений проведения проектно-изыскательных работ определять круг лиц, которым будут отдаваться предпочтения при заключении договоров создания объектов долевого строительства. Также весьма любопытны те критерии, по которым местные чиновники будут определять, для кого строить дом. Но они, увы, пока неизвестны.

В целом же Указ Президента Республики Беларусь от 31 января 2008 г. № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства», как и положено любому закону, несет в себе как положительные, так и отрицательные моменты. Пока еще прошло недостаточно времени, чтобы дать объективную оценку новому Указу, однако можно попытаться построить прогноз на будущее.

Уже сейчас изменение законодательства вызвало увеличение предложения на первичном рынке жилья, что, в свою очередь, отразилось и на рынке вторичного жилья. Например, сейчас вступить в долевое строительство жилых каркасно-блочных домов в каком-либо микрорайоне можно по цене 1500–1600 долл. США за кв. м. И это с учетом того, что срок сдачи домов намечен на 2009–2010 гг. В уже построенном доме, но без отделочных работ, цена будет колебаться уже в пределах 1600–1750 долл. США за кв. м. Но не следует строить радужных перспектив на бесконечное снижение цены на жилье. Если учесть, что себестоимость строительства домов типовых потребительских качеств находится на уровне 1000–1100 долл. США за кв. м, а еще нельзя забывать и про рост цен на стройматериалы, про рентабельность и т. д., то можно сделать вывод, что цена квадратного метра не может быть ниже 1400 долл. США. Возможен вариант, при котором застройщики, продав определенное количество квартир и обеспечив тем самым финансирование строительства на установленный период, перейдут на более высокий уровень цен. Однако при этом эти цены уже будут учитывать более высокую степень готовности объекта и планируемый рост цен на стройматериалы и строительные работы.

Таким образом, новый Указ, несомненно, несколько скорректировал ситуацию на строительном рынке, однако еще многие проблемы не решил. Это касается и достаточно неоднозначных вопросов страхования, и проблем, связанных, например, со сносом домов в частном секторе Минска. Тем не менее радует уже то, что была предпринята попытка исправить несовершенство первого указа. Насколько это попытка оказалось удачной, судить еще рано. Должно пройти некоторое время, которое и покажет истинную эффективность данного указа.

Литература

1. *Жданова, Я.* Долевое строительство: фиксация цен / Я. Жданова // Ключевой вопрос. 2008. № 11.

2. *Масловская, Е.* Долевой строительство реанимируют, но не сразу / Е. Масловская // Недвижимость Белоруссии. 2008. № 9.

3. *Сиротко, М.* Главное, что «новый указ дает стоимость» / М. Сиротко // Недвижимость Белоруссии. 2008. № 6.