

ИМПЕРАТИВНЫЕ НОРМЫ КАК ОСНОВА ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРУ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Король А.В., Белорусский государственный университет

В течение многих лет в Беларуси, как и во всем бывшем Советском Союзе, жилищная проблема решалась главным образом за счет государства [1, с. 3].

Как отмечает в своих трудах профессор В.Ф. Чигир, жилищная проблема существует на протяжении всей истории развития человеческого общества и является одной из важнейших социальных проблем, поскольку в отличие от других необходимых жизненных условий жилище предназначено для длительного удовлетворения потребностей человека, вследствие чего для его приобретения необходимо произвести одновременно значительные расходы [2, с. 3; 3, с. 3]. На современном этапе среди финансовых механизмов строительства жилья без государственной поддержки (банковский кредит, ипотека, жилищные облигации, система жилищных строительных сбережений) в Республике Беларусь широкое распространение и специальное правовое регулирование получило долевое строительство.

Отношения сторон (застройщика и дольщика) по поводу создания объекта долевого строительства осуществляются на основе договора, что определяет диспозитивность регулирования и частноправовой характер этих отношений.

В то же время, учитывая социальную значимость, экономическое неравенство сторон, необходимость наличия и поддержания конкуренции среди застройщиков в правовом регулировании долевого строительства выявляется ряд императивных элементов, призванных защитить интересы более слабой стороны (дольщика).

Посредством формы типового договора создания объекта долевого строительства и детальной регламентации отношений сторон Положением о долевом строительстве в Республике Беларусь, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее – Указ № 263) и иных нормативных правовых актов, законодатель значительно ограничил свободу сторон в заключении и исполнении такого договора. Анализ развития законодательства о долевом строительстве показывает, что с течением времени императивное регулирование расширяет границы своего действия на данные правоотношения. В частности, законодательство о долевом строительстве содержит императивные нормы, регламентирующие требования к застройщику, устанавливающие регистрацию договоров, контроль заключения и исполнения договоров со стороны государственных органов, форму типового договора, административную ответственность застройщика и др.

Государство, не являясь стороной договора и не участвуя в процессе строительства, использует императивные средства влияния на

формирование данных правоотношений. Это объясняется в первую очередь предоставлением государством конституционной гарантии – содействовать гражданам в приобретении жилья (ст. 48 Конституции Республики Беларусь), а также необходимостью определения границ экономической свободы в целях предотвращения экономического произвола.

С другой стороны, схема получения денежных средств от дольщиков усложняется и становится менее выгодной для застройщика, что говорит о нарушении баланса интересов сторон и может привести к уходу от данной формы финансирования строительства жилья.

В целом увеличение императивных норм в регулировании частноправовых отношений ограничивает использование основополагающих гражданско-правовых принципов и в то же время ориентировано и способствует защите интересов дольщиков.

На наш взгляд, для обеспечения эффективной защиты интересов граждан-дольщиков (с помощью способов, предусмотренных ст. 11 Гражданского кодекса Республики Беларусь, Указом № 263, законодательством о защите прав потребителей) частноправового регулирования недостаточно. Увеличение объема императивных норм в регулировании, напротив, может привести к не востребованности данного договора у застройщиков.

С учетом изложенного, полагаем, что отношения по поводу создания объекта долевого строительства будут развиваться в случае соблюдения баланса диспозитивных и императивных элементов в гражданско-правовом регулировании, что обеспечит гарантии защиты прав и интересов обеих сторон, а также соблюдение гражданско-правовых принципов равенства сторон и свободы договора.

Список использованных источников

1. *Чигир, В.Ф.* Кредиты и субсидии на приобретение и оплату жилья / В.Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 1996. – 120 с.
2. *Чигир, В.Ф.* Право на жилище / В.Ф. Чигир. – Минск: Беларусь (Правовые знания в массы), 1979. – 127 с.
3. *Чигир, В.Ф.* Советское жилищное право / В.Ф. Чигир. – Минск: Вышэйшая школа, 1968. – 226 с.