

К вопросу о совершенствовании законодательства Республики Беларусь в области долевого строительства жилья

*Фидек А. В., студ. II к. БГУ,
науч. рук. Денисенко М. А.,
канд. юр. наук, доц.*

По данным на начало 2011 года в очереди на квартиру в нашей стране стоит 700 тысяч семей. В Минске люди могут дожидаться своих квартир по 20 и более лет. Ситуацию усугубляет перманентный рост стоимости жилья. У коммерческих застройщиков в Минске цена квадратного метра варьируется в пределах от 900 до 1500 долларов в эквиваленте [1, с. 11]. Большинство белорусов не могут позволить себе купить квартиру в готовом доме, выплатить полную стоимость квартиры без рассрочки и привлечения кредитных средств. Популярная же на Западе система стройсбережений у нас пока еще не получила законодательного закрепления и находится в зачаточном состоянии. В таких условиях долевое строительство объектов недвижимости представляет собой самую распространенную форму решения «квартирного вопроса».

Однако отечественное законодательство в данной сфере далеко от совершенства. Долевое строительство нежилой недвижимости фактически лишено правового регулирования. Что касается правового регулирования жилой недвижимости, то оно существует с 2006 года. Основным правовым актом в этой области является Указ Президента от 15.06.2006 № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (далее — Указ № 396), содержащий Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства и примерный договор создания объекта долевого строительства. В данном акте были введены жесткие ограничения в части сохранения неизменной стоимости жилья в процессе его строительства, в результате чего большинство застройщиков ушло с рынка, потеряв к нему коммерческий интерес. В итоге повысились цены на вторичном рынке жилья.

Указ Президента от 31.01.2008 № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства» (далее — Указ № 55) несколько изменил ситуацию, оставив требование об ограничении прибыли застройщика пятью процентами только для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Указ № 55 сократил количество документов, необходимых для начала сбора средств с дольщиков, упростил порядок передачи построенных квартир и порядок

согласования цены с дольщиками, снял с юридических лиц запрет на продажу в течение 3 лет жилья, построенного долевым способом, и закрепил возможность расторгать договоры создания объектов долевого строительства во внесудебном порядке. К положительным моментам следует отнести и отмену обязательного страхования рисков при долевом строительстве жилья (существует и иная позиция — подробнее см. [2, с. 27]), что уменьшило стоимость строительства. Тем не менее, осталось еще немало проблем в данной области. Для их разрешения законодателю необходимо принять ряд неотложных мер.

Во-первых, для исключения ситуации, при которой застройщик оформляет на одно и то же помещение нескольких дольщиков, следует ввести институт регистрации сделок долевого строительства по примеру России. С этой целью необходимо внести соответствующие дополнения в ст. 9 Закона от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Во-вторых, целесообразно предоставить дольщикам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, возможность получать льготные кредиты без учета их очередности в списках. Несмотря на то, что Мингорисполком в 2009–2010 гг. принимал решения о предоставлении гражданам кредитов под 5% годовых, п. 1.10 Указа Президента от 14.04.2000 № 185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений» требует при кредитовании руководствоваться очередностью граждан. На деле банки зачастую требуют от дольщиков документы о том, что все, кто стал в очередь раньше дольщика (как правило, это тысячи человек), не хотят строиться в доме, который он выбрал. Таким образом, на практике право на кредит остается лишь потенциальной возможностью. В-третьих, законодателю следует установить административную ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве недвижимости по аналогии с Россией (за наличие недостоверной информации в проектной декларации и т. д.). В-четвертых, представляется необходимым запретить рекламу объектов, на возведение которых у застройщиков нет обязательных разрешительных документов. В-пятых, нужно увеличить размеры неустойки при просрочке исполнения обязательства сторонами, так как неустойки по п. 2.4 Указа № 396 крайне малы (например, для дольщика при невнесении платежа, который должен вноситься единовременно, она составляет 0,001% невнесенного платежа в день). Очевидно, что такая сумма не покроет потери застройщика и не станет побудительным мотивом к своевременному исполнению обязательства.

В заключение следует отметить, что с учетом распространенности и социальной значимости долевого участия граждан и юридических лиц в строительстве жилья, законодателю целесообразно внести статьи о договоре создания объекта долевого строительства в Гражданский кодекс.

Литература

1. Шарай, Н. Долевое строительство: какие сюрпризы ждать от застройщика / Н. Шарай // «Комсомольская правда» в Белоруссии». — 2011. — № 55. — С. 11.
2. Шелков, О. Долевое строительство жилья: проблемы и перспективы / О. Шелков // «Личный юрист». — 2011. — № 2. — С. 23–28.

Экономия подрячика по договору строительного подряда

*Фидек А. В., студ. II к. БГУ,
науч. рук. Денисенко М. А.,
канд. юр. наук, доц.*

По правилу об экономии подрячика, установленному ст. 664 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-З (далее — ГК), в случаях, когда фактические расходы подрячика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены (составлении сметы), подрячик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором (сметой), если заказчик не докажет, что полученная подрячиком экономия повлияла на качество выполненных работ. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрячиком экономии между сторонами.

Аналогичное право подрячика в отношении как сформированной по результатам проведения торгов, так и договорной цены закреплено в п. 39 Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров от 15.09.1998 № 1450 (далее — Правила № 1450) и части 2 п. 20 Положения о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрячиком при строительстве объектов, утвержденного постановлением Совета Министров от 03.03.2005 № 235 (далее — Положение № 235). При установлении факта наличия экономии подрячика следует учитывать положения п. 11 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда от 23.12.2005 № 33 «О некоторых вопросах рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда». Экономия подрячика определяется относительно стоимости всех работ в целом, поскольку экономия на одном из этапов строительства может быть поглощена увеличением стоимости работ на других этапах. При этом включение экономии подрячика в выполненные им объемы работ должно отражаться документально и учитываться отдельно.