

Литература

1. Павлов, Р. Н. Институты социальной ответственности бизнеса и проблемы корпоративного поведения в России / Р. Н. Павлов. — М.: ЦЭМИ РАН, 2003. — 49 с.
2. Беннетт, Ш. Корпоративная социальная ответственность / Ш. Беннетт // «Нефтяное обозрение» [Электронный ресурс] — 2010. — Режим доступа: <http://www.oilru.com/sp/10/445/>. — Дата доступа: 20.03.2011.

Долевое строительство жилья: рискуем оправданно

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

Суть долевого строительства заключается в привлечении строительными компаниями (застройщиками) средств граждан (дольщиков), за счет которых и будет построен новый дом. Такой способ строительства жилья обладает рядом преимуществ.

1. При долевом строительстве граждане получают возможность покупки жилья в рассрочку на несколько лет вплоть до непосредственной сдачи объекта.

2. В отличие от приобретения квартиры на вторичном рынке жилья, при долевом строительстве дольщик получает в собственность новую квартиру.

3. Долевое строительство — это чрезвычайно выгодное вложение средств, поскольку цены на квартиры в готовом доме намного выше.

Однако, несмотря на все свои плюсы, долевое строительство является достаточно рискованным предприятием. Никто не застрахован от того, что не натолкнется на недобропорядочного заказчика, оформляющего на одно и то же помещение нескольких дольщиков или постоянно повышающего якобы «фиксированную» стоимость жилья.

Как не стать жертвой мошенников при строительстве жилья? В защите законных интересов поможет состоящий из 7 шагов алгоритм действий грамотного дольщика.

ШАГ 1: СБОР ИНФОРМАЦИИ О РЕПУТАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКА

Прежде чем заключить договор долевого строительства следует изучить документы потенциального застройщика и уточнить, сколько лет он работает на строительном рынке, сдавал ли он уже жилые дома, в какие сроки выполнял обязательства по другим проектам.

В сборе информации могут помочь распространенные сегодня интернет-форумы потенциальных дольщиков, в которых обсуждается вся необходимая информация. Следует также избегать «проблемных застройщиков», список которых находится на сайте Мингорисполкома.

ШАГ 2: ИЗУЧЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

Не лишним будет проверить соблюдение застройщиком требования об обязательной публикации в местном печатном СМИ и на сайте Мингорисполкома проектной декларации, в которой содержатся важнейшие характеристики подлежащего строительству объекта. Не рекомендуется заключать договор, когда проектная декларация не опубликована. Это может оказаться следствием наличия непогашенных долгов у застройщика.

ШАГ 3: ОЦЕНКА ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ СТРАХОВАНИЯ

Несколько лет назад законодатель вводил обязательное страхование ответственности сторон договора долевого строительства жилья. Сегодня же страхование может быть лишь добровольным, а потому каждый дольщик может самостоятельно решить целесообразно ли в его случае страховаться.

ШАГ 4: АКЦЕНТ НА ПРИНЦИПИАЛЬНЫХ НЮАНСАХ

При заключении договора необходимо четко описать объект долевого строительства, поскольку если он не согласован, то и требовать его невозможно. Все обязательства должны содержать четкие сроки исполнения, причем не только строительства, но и передачи объекта от застройщика к дольщикам. В договоре обязательно следует прописать меры ответственности и порядок разрешения споров.

Законные неустойки за просрочку исполнения своих обязательств сторонами являются крайне малыми, а потому во избежание просрочки контрагента можно по соглашению с застройщиком соразмерно увеличить эти неустойки.

ШАГ 5: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОКОНЧАТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Самый частый сюрприз долевого строительства — это конечная цена квартиры. Она зачастую меняется в связи с изменением индекса строительно-монтажных работ (индекса СМР).

Цена в договоре может быть фиксированной, с прогнозным показателем индекса СМР или неизменной. Для дольщика наиболее предпочтительна неизменная цена. Однако, в таких договорах цены обычно фиксируются в долларовом эквиваленте и расчет производится в белорусских рублях по курсу Нацбанка на день оплаты. В таком случае дольщик очень рискует при удорожании валюты.

ШАГ 6: ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

Все явные недостатки квартиры необходимо перечислить в акте приемки, сделав оговорку о дефектах и желаемом сроке их устранения. Существенные недостатки по требованию дольщика устраняются, если они выявлены в течение 2 лет после подписания акта сдачи-приемки объекта.

ШАГ 7: ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

По поводу проблемы, возникающей при оформлении застройщиком-мошенником прав нескольких дольщиков на одно помещение необходимо отметить следующее. Лицо, первым оформившее право собственности на объект, и будет являться его собственником. Следовательно, дольщику желательно поторопиться с оформлением прав собственности на объект.

Некоторые аспекты развития теневой экономики в условиях глобализации

*Харченко В. О., студ. III к. БГЭУ,
науч. рук. Лемеш В. Н.,
канд. эк. наук, доц.*

Характерной чертой современных процессов глобализации и интернационализации мировой экономики и международных экономических отношений становится усиление теневых процессов в национальных экономиках практически всех стран мира.

Теневая экономика — совокупность неучтенных государством хозяйственных коммерческих операций, при идеальных условиях подлежащих регистрации в специализированных органах — как правило, налоговых.

Согласно методологии, рекомендованной ООН и Евростатом, теневая экономика включает: скрытую, неформальную, нелегальную экономики.

В развитых странах теневая экономика эквивалентна в среднем 10–20% ВВП, в странах с трансформационной экономикой — 30–49%, а в развивающихся странах — свыше 50% ВВП.

Среди развитых стран с наиболее высокой долей теневого сектора следует выделить Грецию (29% ВВП), Италию (27,8), Испанию (23,4), Бельгию (23,4). В середине оказываются Ирландия, Канада, Франция и Германия (от 14,9 до 16,3%). Наиболее низкие показатели доли теневого сектора приходятся на Австрию (9,1), США (8,9) и Швейцарию (8,0). В США теневая экономика ежегодно создает товаров и услуг на 700 млрд. долл., в Италии — на 310, а в Великобритании — на 190 [2].

Долгое время экономика в глобальном масштабе не анализировалась и не рассматривалась как экономический феномен. Теоретическая наука не уделяла этому явлению достаточно внимания, считая его временным, незначительным и относящимся к сфере уголовно-правовых и административно-правовых отношений. Невнимание к данной проблеме со стороны институтов,