

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.Г. Кобзик

*УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»,
г. Минск, Республика Беларусь*

Экономическая природа долевого строительства состоит в инвестировании денежных средств в процессе создания объекта долевого строительства и представляет собой действия дольщиков по вложению денежных средств для получения права собственности на объект долевого строительства [1]. В осуществлении долевого строительства участвует не менее двух субъектов хозяйствования (дольщик и заказчик), интересы которых необходимо учитывать в процессе регулирования отношений при создании объекта долевого строительства. Дольщик имеет свои индивидуальные интересы на возникновение права собственности в отношении помещения. Интерес заказчика строительства заключается в постоянном финансировании процесса строительства и получении прибыли (дохода).

Опосредованным участником отношений долевого строительства является государство, которое всегда заинтересовано в развитии экономики в целом и строительной отрасли в частности. Оно заинтересовано в решении: вопросов улучшения гражданами жилищных условий, что проявляется в содержании нормативных и законодательных документов, регулирующих отношения по привлечению средств граждан для долевого строительства; вопросов заключения, исполнения и расторжения договора долевого строительства; вопросов стоимости объектов долевого строительства, а также установлении гарантий защиты прав, интересов и имущества застройщика и дольщика.

Со стороны государства определено, что выполнение республиканскими органами управления и местными исполнительными и распорядительными органами заданий по вводу в эксплуатацию жилья обеспечивается путем использования на эти цели внебюджетных источников финансирования – строительство жилых домов на долевых началах за счет средств граждан и организаций, выплачиваемых одновременно или поэтапно с окончательным расчетом после сдачи дома в эксплуатацию [2]. В Республике Беларусь в 2013 году в запланировано построить 6,5 млн кв. м жилья, в том числе с господдержкой – 2,5 млн кв. м, остальные 4 млн кв. м должны быть возведены долевым способом, то есть с максимальным привлечением внебюджетных источников финансирования. Таким образом, долевое строительство является одним из способов решения государственной жилищной политики и выполнения задач по улучшению гражданами жилищных условий. Отсутствие сочетания интересов этих трех сторон приведет к тому, что либо институт долевого строительства не будет являться востребованным инструментом создания объектов недвижимости и возникновения права собственности на него, либо долевое строительство принесет больше вреда, чем пользы.

Важной характеристикой долевого строительства является предоставление дольщиками денежных средств. Данный процесс для заказчиков строительства представляет собой один из способов привлечения денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов, которое осуществляется на основании договора создания объекта долевого строительства, заключенного между физическим лицом и заказчиком строительства [3].

Для застройщика указанный процесс представляет собой аккумуляцию денежных средств дольщиков для выполнения им соответствующей деятельности в интересах этих дольщиков. Такая деятельность застройщиков имеет как юридическое, так и экономическое обоснование. Юридическая и экономическая регламентация деятельности застройщиков в интересах дольщиков на сегодняшний день определены Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь [4].

Процесс долевого строительства для дольщика имеет целью приобретение права собственности на конкретное помещение (жилое или нежилое) взамен переданных дольщиком денежных средств застройщику. То есть с экономической точки зрения, между застройщиком и дольщиком имеют место отношения обмена. Экономической составляющей отношений обмена является цена. В долевом строительстве речь идет о цене за возникновение у дольщика права собственности на объект долевого строительства, созданный застройщиком [4].

Из различных определений «цены», существующих в экономической литературе, в долевом строительстве под ценой понимается «размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком». Баланс интересов дольщика и застройщика обеспечивается за счет государственного регулирования образования цены застройщиком. Одним из принципов ценообразования, который нашел отражение в ст. 5 Закона Республики Беларусь «О ценообразовании» (от 10 мая 1999 г. № 255-З), является установление регулируемых цен на уровне, обеспечивающем субъектам хозяйствования покрытие экономически обоснованных затрат и получение достаточной для расширенного воспроизводства прибыли с учетом субсидий и других мер государственной поддержки.

Государственное регулирование ценообразования в долевом строительстве осуществляется путем определения структуры цены, регламентации порядка формирования каждого из элементов структуры цены и установления ограничений (максимального уровня) при формировании отдельных элементов.

Структура цены, уплачиваемой дольщиком за возникновение у него права собственности на объект долевого строительства, созданный застройщиком, состоит из: 1) затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства, определяемых в соответствии с законодательством с учетом прогнозных индексов цен в строительстве; 2) статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период строительства; 3) затрат застройщика, не включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства в соответствии с законодательством; 4) прибыли застройщика [4].

Специфика образования цены в долевом строительстве состоит в том, что цена формируется при отсутствии либо при неполном наличии данных о фактических размерах затрат, которые застройщик понесет в связи с созданием объекта долевого строительства. По этой причине формирование всех элементов цены для договора долевого строительства производится путем их расчета в соответствии: с 1) законодательством об определении стоимости строительства зданий и составлении сметной документации; 2) законодательством об определении затрат застройщика, не включен-

ных в сводный сметный расчет стоимости строительства; 3) законодательством об определении прибыли застройщика. Формирование цены путем расчета не исключает обязанности накопления и ведения застройщиком учета фактических затрат, которые он несет в процессе и в связи с созданием, но уже не объекта долевого строительства, а всего здания, в котором расположен объект долевого строительства [5].

В силу эффективности и рациональности управления строительным процессом, в силу стабильности и постоянства источников финансирования строительства, а также в силу реальных экономических процессов в государстве между расчетной ценой, включенной в условия договора долевого строительства, и ценой, основанной на накоплении застройщиком фактических затрат (фактическая цена) может образоваться ценовое отклонение. Ценовые отклонения в зависимости от указанных критериев могут принимать критические значения, т. е. фактическая цена может стать значительно выше либо значительно ниже расчетной цены. В этом случае возникающий ценовой риск от долевого участия в строительстве могут нести оба участника этой деятельности (как застройщик, так и дольщик). В целях предотвращения последствий ценового риска и их регулирования, используются такие инструменты как - неизменность цены для дольщика, либо установление для застройщика возможности, а для отдельных случаев обязанности, определения цены по фактическим затратам (обязанность предусмотрена в отношении граждан состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и использующих при строительстве государственную поддержку), либо определение принадлежности суммы ценового отклонения одному из участников долевого строительства или обоим участникам (принцип распределения экономии средств по договору).

Существующая система ценообразования в строительстве, действующая в Республике Беларусь, включает в себя государственное сметное нормирование, мониторинг цен и прогнозирование.

Для определения стоимости строительства объектов, независимо от источников их финансирования, действуют: базисные цены на 1 января 1991 года; с 1 января 2008 г. применяются базисные цены на 1 января 2006 г. с индексацией на действующий уровень цен (по индексам цен в строительстве, утверждаемым в установленном порядке); текущие цены (рассчитываемые на основе базисных цен и индексов, утверждаемых Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь) на определенную дату и для определенных целей [7].

По объектам, где архитектурно-планировочное задание получено после 01.01.2012, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 №-361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь», установлена еще одна методика разработки сметной документации на строительство объектов, при которой ее разработка осуществляется на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утверждаемых в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, и (или) укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта, стоимости объектов-аналогов. Сметная стоимость строительства объекта определяется на дату начала выполнения строительных, специальных, монтажных работ, устанавливаемую заказчиком (застройщиком) с учетом нормативной продолжительности строительства, определяемой в проектной документации. В этом случае для изменения стоимости строительства используются прогнозные индексы цен в строительстве, утверждаемые Министерством экономики.

Определение затрат на строительство объекта (здания, сооружения) в базисных ценах 2006 года имеет место в сводном сметном расчете стоимости строительства. Сметная документация является системным документом, входящим, как правило, в состав проектной документации, представляющим денежное выражение строительства объекта и определяющим его стоимость [6]. Сводный сметный расчет стоимости является основным документом, определяющим стоимость строительства [7]. В сводном сметном расчете виды, объемы и стоимость затрат на строительство распределяются по следующим направлениям: подготовка территории строительства; основные объекты строительства; объекты подсобного и обслуживающего назначения; объекты энергетического хозяйства; объекты транспортного хозяйства и связи; наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения; благоустройство территории; временные здания и сооружения; прочие работы и затраты; содержание застройщика, заказчика (технического надзора), затраты на осуществление авторского надзора; подготовка эксплуатационных кадров; проектные и изыскательские работы.

Для обеспечения единого подхода к ценообразованию в жилищном строительстве аналогично определению стоимости строительства всего объекта (здания) в базисных и текущих ценах производится расчет стоимости строительства 1 кв. метра жилого дома в базисных и в текущих ценах. В обоих случаях для приведения стоимости строительства в текущий уровень цен в строительстве используются индексы. Стоимость жилого дома при текущем уровне цен рассчитывается путем индексации стоимости затрат по его строительству при базисном уровне цен с применением соответствующих индексов (коэффициентов) по состоянию на определенную дату расчета с последующим суммированием проиндексированных затрат [8].

Индексы в строительстве вообще, и в долевом строительстве в частности, представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к их стоимости в базисном уровне на 1 января 2006 года по сопоставимым ценам, по номенклатуре и структуре ресурсов, по наборам ресурсов или их отдельным калькуляционным составляющим [9].

Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ являются не общими, а отраслевыми, отражающими динамику изменения стоимости определенного состава ресурсов (материалов, механизмов) в строительстве либо стоимости работ в строительстве.

Порядок разработки индексов предусматривает расчет индексов за отчетный период к базисным ценам на 1 января 2006 г., за текущий месяц к предыдущему месяцу, по строительно-монтажным работам (с учетом материалов, изделий и конструкций и без учета материалов, изделий и конструкций) и прочим затратам, включаемым в стоимость строительства. Для разработки индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ используется нормативно-справочная база ресурсно-сметных норм; ведомости унифицированных укрупненных групп материалов,

изделий и конструкций, строительных машин и механизмов. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ рассчитываются в целом по республике и по ее семи регионам в разрезе элементов затрат: заработная плата; расходы по эксплуатации машин и механизмов; строительные материалы, изделия и конструкции; транспортные затраты; накладные расходы; плановые накопления; временные здания и сооружения; зимние удорожания. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ рассчитываются по специализированным видам работ, отдельным объектам строительства в разрезе элементов затрат.

Рассчитанные индексы рассматриваются и согласовываются Межведомственной комиссией по ценообразованию в строительстве при Минэкономике и Министерстве архитектуры и строительства. На основе рекомендаций комиссии рассчитанные индексы ежемесячно утверждаются приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь с учетом выполнения показателей социально-экономического развития Республики Беларусь.

Объектом индексации при расчете цены объекта долевого строительства являются затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства, определенные сводным сметным расчетом. В таких элементах цены объекта долевого строительства как прибыль и затраты не предусмотренные сводным сметным расчетом, объект для индексации отсутствует, так как это не предусмотрено при расчете цены [4].

Одновременно с индексом изменения стоимости строительно-монтажных работ рассчитывается индекс строительно-монтажных работ для статистических целей (статистический индекс). В долевом строительстве статистические индексы могут применяться в связи с их изменением после заключения договора долевого строительства, но в нормативный период строительства [8].

Возможность и последствия индексации чего-либо определяются исходя из целей, для которых производится индексация, а также исходя из предмета индексации и экономических инструментов индексации (ставка рефинансирования, индекс роста потребительских цен, индекс цен в строительстве, коэффициент индексов и др.).

Согласно п. 2 Инструкции по организации и проведению выборочного государственного статистического наблюдения за ценами и тарифами на потребительские товары и платные услуги, оказываемые населению, утвержденным постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь от 28.12.2009 №301, инфляция определена как обесценивание денежных средств, сопровождающееся ростом цен (тарифов) на товары и услуги. В качестве методов измерения инфляции используются следующие основные методы: индекс потребительских цен (наиболее распространенный), индекс цен производителей, индекс расходов на проживание, индекс цены активов, дефлятор внутреннего валового продукта, паритет покупательской способности, индекс Паше.

В соответствии с п.4 указанной выше Инструкции индекс потребительских цен как показатель инфляции характеризующий изменения во времени, не включает стоимость товаров, расходовемых на цели инвестиций (строительство и капитальный ремонт жилых или подсобных помещений и тому подобное).

Если объектом индексации выступают денежные средства, то смысл индексации состоит в сохранении стоимости денежной массы. Использование строительных индексов изменения стоимости материалов и работ для сохранения стоимости денежной массы является экономически не состоятельным. Как правило, для сохранения стоимости денежной массы используется другой финансовый инструмент антиинфляционной политики – ставка рефинансирования. В связи с этим применение застройщиком строительных индексов для индексации перечисленных элементов, приведет к необоснованному завышению их размера с нарушением основного принципа их формирования – по фактически понесенным затратам, что в конечном итоге может привести к завышению цены объекта долевого строительства. В свою очередь, применение строительных индексов к указанным элементам при возврате долишки денежных средств, приведет к необоснованному увеличению денежной массы и послужит источником необоснованного их дохода.

В соответствии с Концепцией государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267 государственная жилищная политика будет реализована по двум направлениям: 1) улучшение жилищных условий граждан с государственной поддержкой. Для льготных категорий граждан с 2013 года планируется ввести новый механизм улучшения жилищных условий – государственный заказ на строительство жилых домов. Его реализация будет производиться в пределах средств государственной поддержки, выделяемой ежегодно на жилищное строительство; 2) улучшение жилищных условий граждан без государственной поддержки путем развития существующих и создания новых финансовых механизмов (ипотека, система жилищных строительных сбережений, жилищные облигации), создания благоприятных условий для строительства жилья на коммерческой основе, увеличения фонда наемного жилья.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Инвестиционный кодекс Республики Беларусь от 22 июня 2001 г. № 37-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Дата доступа: 20 марта 2013 г.
2. О мерах по обеспечению широкого привлечения средств граждан и юридических лиц на финансирование жилищного строительства: Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 24.01.2000 № 82 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Дата доступа: 20 марта 2013 г.
3. О некоторых вопросах жилищного строительства: Указ Президента Республики Беларусь от 02.07.2009 № 367 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Дата доступа: 20 марта 2013 г.
4. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов: Указ Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 № 396 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – Дата доступа: 20 марта 2013 г.