

**МЕРЫ ПО БОРЬБЕ С НЕДОБРОСОВЕСТНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ***Н.С. Сольшко, магистрант**Научный руководитель – Л.П. Матюшков, к.э.н., доцент  
Брестский государственный университет им. А.С. Пушкина*

Одним из самых популярных способов приобретения жилых помещений, и по настоящее время, является участие в долевом строительстве, так как покупка уже готовых жилых помещений на первичном или вторичном рынке обходится гораздо дороже. Однако за экономию приходится расплачиваться рисками, которые на сегодняшний день являются самыми значительными рисками гражданского оборота с участием физических лиц. С каждым годом количество «обманутых дольщиков» растет, но данный факт не останавливает намерения получить собственные квадратные метры еще при жизни.

В большинстве случаев, дольщики, заключившие договор долевого строительства, попадают в сложные ситуации, если застройщик, не исполняющий своих обязательств, оказывался банкротом. Это объясняется тем, что на рынок выходили недобросовестные строительные и проектные организации.

Именно поэтому в Беларуси разрабатывается полный цикл нормативного регулирования долевого строительства с учетом практики его реализации. Таким образом, был принят ряд документов, направленных на защиту дольщиков и регламентацию обязанностей застройщиков. Основой является Указ Президента Республики Беларусь № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь», которым устанавливаются общие основные принципы долевого строительства жилых домов для разных категорий граждан. В развитие Указа приняты постановления Совета Министров Республики Беларусь №1006 от 22 ноября 2013 и №1007 от 22 ноября, а также Указ Президента Республики Беларусь № 26 от 14 января 2014. Этими документами определен единый порядок сопоставления стоимости строительства жилья и внесенных дольщиками денежных средств, установлены требования по финансовой устойчивости застройщиков.

Так, из числа возможных застройщиков исключены индивидуальные предприниматели. Теперь застройщиком могут выступать только юридические лица [2].

Новый Указ предусматривает меры по увеличению ответственности застройщиков. Одна из них выражается в том, что застройщик не вправе привлекать денежные средства дольщиков, если у него есть задолженность по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и (или) местные бюджеты свыше 60 дней, а также в случае, если у него отсутствует хотя бы один из предусмотренных законодательством «разрешительных» документов либо истек срок действия хотя бы одного из них

Следующая мера — установление градации ответственности застройщика в случае наличия его вины в невыполнении нормативного срока строительства. Если раньше застройщик был обязан уплатить дольщикам неустойку (пеню) в размере 0,001 процента от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки, то со вступлением в силу нового Указа ответственность застройщика увеличивается. Застройщик обязан выплатить дольщикам в срок не позднее двух месяцев после передачи объекта неустойку (пеню) в размере [1, 2]:

За превышение нормативных сроков продолжительности строительства размер неустойки (от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки) будет составлять 0,01 процента – до трех месяцев, 0,02 процента – от трех до шести месяцев, 0,03 процента – свыше шести месяцев.

Однако в соответствии с новым Указом, упразднена обязанность застройщика возмещать дольщику убытки в случае нарушения по вине застройщика срока передачи дольщику объекта долевого строительства, установленного договором.

Одно из нововведений, предусмотренных в новом Указе, — это обязанность застройщика по проведению за свой счет ежегодного аудита целевого использования привлекаемых в строительство средств. Копии результатов такого аудита застройщик обязан предоставить в местный исполком. Кроме того, застройщик должен разместить информацию о результатах аудита в месте, доступном для ознакомления, по месту нахождения застройщика. С результатами данного аудита имеют право ознакомиться и дольщики.

В целях исключения двойной продажи одного и того же жилого помещения и соответствия законодательству заключаемых с дольщиками договоров долевого строительства предусмотрена регистрация местными исполнительными и распорядительными органами не только самих договоров, но и дополнительных соглашений к ним (в случаях изменения существенных условий договора).

Претерпело изменения и правовое регулирование гарантийного срока на объект долевого строительства: минимально допустимый гарантийный срок для объекта долевого строительства увеличен с двух лет до пяти лет. Кроме того, в соответствии с новым Указом, гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки–передачи объекта долевого строительства, а не со дня государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, как это предусмотрено в Указе № 396.

Опубликование проектной декларации допускается только при возведении застройщиком части объекта строительства за счет собственных (привлеченных) средств (кроме привлеченных средств дольщиков) в сумме, составляющей не менее 15 процентов от стоимости объекта строительства, определенной в проектной документации [3].

Для того чтобы защитить рынок от ненадежных игроков, строительные и проектные организации будут аттестовываться. Указом №26 от 14 января 2014 года закреплено, что архитектурная, градостроительная и строительная деятельность, а также услуги по обследованию зданий и сооружений осуществляются субъектами хозяйствования, имеющими аттестаты соответствия и аттестованный персонал.

На данный момент министерством архитектуры и строительства готовится постановление по проведению аттестации, где будут указаны критерии по допускам для предприятий к участию в строительном процессе. Будет предложено 5 классов ответственности зданий. На каждый класс ответственности будет производиться аттестация подрядной организации, которая способна выполнять данный вид работ. Чтобы получить аттестат, организациям придется соответствовать определенным жестким требованиям: по численности квалификации персонала, по численности работников, необходимой для строительства объектов, по оснащенности механизмами и машинами [3].

В целом, с подписанием нового Указа были решены многие спорные вопросы, касающиеся долевого строительства. Таким образом, принятый комплекс мер позволит в значительной степени обезопасить простых граждан, которые в качестве дольщиков участвуют в строительном процессе. Это позволит отсеять недостаточно квалифицированных и недобросовестных застройщиков, поставить их в жесткие рамки, то есть им придется теперь работать по новым, четко определенным правилам, и если они способны соблюдать их и работать, как следует, то они будут допущены в доленое строительство. Принятые и разрабатываемые документы способствуют упорядочению самой процедуры данного типа строительства, и уже можно заметить положительный эффект от этих новаций.

#### **Список использованных источников**

1. Национальный правовой Интернет–портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 № 396 «О доленом строительстве многоквартирных жилых домов» – Брест, 2014. – Режим доступа: <http://pravo.by>. – Дата доступа: 15.02.2014.
2. Национальный правовой Интернет–портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] Указ Президента Республики Беларусь от 06 июня 2013 № 263 «О доленом строительстве объектов в Республике Беларусь» – Брест, 2014. – Режим доступа: <http://pravo.by>. – Дата доступа: 15.02.2014.
3. Национальный правовой Интернет–портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] Указ Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» – Брест, 2014. – Режим доступа: <http://pravo.by>. – Дата доступа: 15.02.2014.
4. Национальный правовой Интернет–портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 № 1007 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим доленое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых и (или) иных объектов недвижимости» – Брест, 2014. – Режим доступа: <http://pravo.by>. – Дата доступа: 15.02.2014.