

# Долевое строительство: конец незаконного обогащения



**Александр ЗАНЬКО,**  
начальник управления  
ОАО «БПС-Сбербанк»

Успешный бизнес возможен только при наличии необходимой правовой основы. В совершенствовании законодательства заинтересованы в равной степени все три основных участника рынка: государство, предприниматель и физическое лицо. Естественно, это касается и сферы жилищного строительства.

В 2012 году из-за несовершенства законодательной базы в жилищном строительстве возникла парадоксальная ситуация. В то время как одни граждане не имели жилья и искали любые возможности построить его законным способом, другие таким же законным способом устроили своеобразный «бизнес по-белорусски».

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 года № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» [1] (далее – Указ № 396) дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора долевого строительства по своей инициативе на любой стадии его исполнения без объяснения причин. Возврат денежных средств,

внесенных дольщиком, осуществляется в соответствии с Положением о порядке возврата дольщикам денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме и связанных с ним объектов недвижимости (далее – Положение), утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 сентября 2006 года № 1207 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396» [2] (далее – постановление № 1207).

Возвращаемая застройщиком сумма, согласно Положению, подлежит индексации с учетом соответствующего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ (СМР), утвержденного на дату выплаты. Этот индекс в 2011 году в жилищном строительстве составил 197,6 %, а в 2012 – 142,2 %. Поскольку ни один банк на территории Республики Беларусь не выплачивает такие процентные доходы по вкладам, то заключать договоры долевого строительства, а затем в определенный момент их расторгать стало для некоторых белорусских граждан своего рода бизнесом.

Например, дольщиком своевременно с августа по сентябрь 2011 года было внесено три платежа на общую сумму 94 млн рублей из 12 платежей, предусмотренных графиком. Через два месяца дольщик инициирует расторжение договора, не связанное с какими-либо существенными нарушениями со стороны организации-застройщика. Возврат денежных средств дольщику, согласно Положению, застройщик должен

## ОБ АВТОРЕ

### **ЗАНЬКО Александр Иванович.**

Родился в 1977 году в г. Ганцевичи Брестской области. Окончил Минский государственный высший радиотехнический колледж (2003), Академию управления при Президенте Республики Беларусь (2010).

Трудовую деятельность начал в 1998 году. С 2004 года работал в системе жилищно-коммунального хозяйства: инженером, главным инженером, директором ЖЭС.

С 2007 года – на различных должностях в сфере государственного управления: начальник отдела строительства администрации Центрального района г. Минска, заместитель председателя комитета – начальник управления жилищного строительства Комитета строительства и инвестиций Минского горисполкома, главный советник отдела строительства управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства Аппарата Совета Министров Республики Беларусь, заместитель директора КПУП «Завод эффективных промышленных конструкций».

С 2013 года – начальник управления планирования и контроля качества операционной деятельности ОАО «БПС-Сбербанк».

Автор 4 научных работ, в том числе одной в соавторстве.

Сфера научных интересов: инвестиции, жилищное строительство, управление и организация экономических процессов.

был произвести в сумме 170 млн рублей, то есть внесенная дольщиком сумма за пять месяцев участия в долевом строительстве увеличилась на 80 %.

Бывали случаи, когда после расторжения договора долевого строительства и получения суммы денежных средств, рассчитанной с учетом индексов СМР, граждане обращались вновь к тем же застройщикам для заключения нового договора долевого строительства уже через близких родственников. Получалось, что вложение гражданами денег в долевое строительство являлось не целью приобретения в собственность объекта долевого строительства, а способом получения весомого дополнительного дохода в виде индексации внесенных средств.

Такое положение создало конфликт интересов организации-застройщика и дольщика. Это приводило к увеличению стоимости строительства, а в большинстве случаев – к образованию невозмещаемых убытков, поскольку заложенный в Положении принцип, согласно которому выплаченная сумма индексации компенсируется платежом вновь вступающего в строительство дольщика, не работает.

Например, при первоначальной стоимости квадратного метра жилья в 7,1 млн рублей в случае выхода из долевого строительства дольщика, полностью внесшего всю стоимость объекта, сумма возврата с индексацией уже составляла около 10,5 млн рублей за квадратный метр. В эквиваленте к доллару США стоимость квадратного метра из 867 долларов превращалась в 1275 долларов, в то время как реализовать построенные квартиры в то время можно было не дороже чем за 1000 долларов. Данный факт является ярким примером некомпенсируемых убытков.

Так, в ОАО «Белбуд» размер индексации взносов составил 0,5 млрд рублей при расторжении 15 договоров создания объектов долевого строительства, по ООО «Арэса-Сервис» – 2,3 млрд рублей при расторжении 9 договоров, по ОДО «Айрон» – 3,1 млрд рублей при расторжении 27 договоров.

Для решения возникшей проблемы Ассоциация застройщиков объектов жилищного строительства (далее – Ассоциация) обратилась в Совет Министров Республики Беларусь с конкретными предложениями о внесении дополнений и изменений в



постановление № 1207, которые в целом сохраняли существующий подход к индексации возвращаемых средств из долевого строительства через применение индексов СМР. Предлагалось:

- более четко сформулировать нормы подпунктов, указывающих на то, что индексации при возврате подлежат только средства, поступившие на специальный счет застройщика, то есть средства, используемые на финансирование затрат, которые также формируются индексным методом;

- уточнить случаи применения индексации в зависимости от источника финансирования (заемные средства не индексируются, равно как и кредиты банков);

- уточнить случаи применения статистических индексов, сроки возврата, момент исчисления этих сроков, а также предусмотреть, с каких счетов застройщика какие средства возвращаются;

- установить последствия возврата средств по истечении сроков;

- установить прямую связь между суммой, уплачиваемой «выходящему» дольщику, и суммой платежа, которую должен внести вновь «входящий» дольщик.

Следует отметить, что поступившие денежные средства от дольщика к моменту возврата уже овеществлены, то есть направлены на закупку строительных материалов и оплату выполненных работ.

Ассоциация застройщиков является негосударственной некоммерческой организацией и объединяет ведущие строительные

организации Минска. Цель ее создания – повышение эффективности и координация предпринимательской деятельности юридических лиц – членов организации, а также представление и защита их общих имущественных интересов.

Казалось бы, исходя из принципа равенства участников гражданских правоотношений, необходимо было незамедлительно принять решение по предлагаемому вопросу. Но вопрос «застрял» в Министерстве архитектуры и строительства (далее – МАиС), которое однозначно изложило свою позицию, заключающуюся в отсутствии спешки в его решении.

В то же время применяемый в Российской Федерации подход к определению возвращаемой из долевого строительства суммы денежных средств наиболее понятен и обоснован. Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ с изменениями и дополнениями от 10 июля 2012 года № 118-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3] в качестве основы для отношений по возврату денежных средств дольщику применяется такой экономический инструмент, как ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Таким образом, именно ставка рефинансирования,

являясь одним из методов антиинфляционной политики, несет в себе защитную функцию от инфляционных процессов, а правовые отношения по пользованию денежными средствами в процессе долевого строительства в этом случае не отличаются от иных случаев (аванс, рассрочка, отсрочка оплаты).

Для решения этой проблемы Советом Министров Республики Беларусь было поручено МАиС внести изменения и дополнения в постановление № 1207, не увязывая эту работу с принятием нового Указа № 396. С 9 сентября 2013 года в связи с принятием и вступлением в законную силу Указа Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 года № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее – Указ № 263) [4] признан утратившим силу Указ № 396.

В Указе № 263 предусмотрено разделение видов долевого строительства на:

- долевое строительство жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика;

- долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости на коммерческой основе (без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика);

- долевое строительство многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости.

Застройщиками в соответствии с новыми нормами могут быть только юридические лица, возможность же выступать в роли застройщика для индивидуальных предпринимателей исключена.

Указ № 263 предусматривает:

- новый порядок уплаты пени, выплачиваемой застройщиком дольщику в связи с просрочкой строительства объекта при наличии в этом вины застройщика. В настоящем нормативном акте указанная пеня привязана к продолжительности просрочки;

- новое обязательство у застройщиков, которое предусматривает ежегодную организацию проведения аудита целевого использования привлекаемых на строи-



тельство объектов долевого строительства средств;

– привязку стоимости к иностранной валюте. Так, право предусматривать в договоре цену объекта долевого строительства в привязке к иностранной валюте распространяется только на дольщиков, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом определено, что цена, установленная в привязке к иностранной валюте, должна быть неизменной до окончания строительства. Если же дольщик стал нуждающимся в процессе строительства (то есть уже после заключения договора), пересчет цены объекта долевого строительства (цены договора) без привязки к иностранной валюте возможен только по соглашению сторон, которое должно быть выражено в письменной форме.

Более жесткое требование по исключению привязки к иностранной валюте в случае получения дольщиком в процессе строительства права на льготный кредит введено в августе 2014 года. Тогда были внесены изменения и дополнения в Указ № 263, в соответствии с которыми пересчет цены объекта долевого строительства (цены договора) с исключением привязки к иностранной валюте производится застройщиком в обязательном порядке по заявлению дольщика за весь период строительства при наличии подтверждающих документов о предоставлении льготного кредита.

В отношении дольщиков в связи с принятием Указа № 263 изменения коснулись только объема уплачиваемой пени застройщику: за просрочку внесения платежей они увеличились с 0,01 до 0,02 % при погашении платежей частями и с 0,001 до 0,002 % при единовременном внесении платежей.

Следует отметить и то, что у исполнительной власти появилось право осуществлять замену застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства. Оно было закреплено в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 10 ноября 2014 года «Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства» [5].

До 15 января 2014 года порядок возврата денежных средств дольщикам определялся постановлением № 1207, которое было отменено в связи с принятием и вступлением в законную силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2014 года № 6 «Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу» [6].

Таким образом, понадобилось почти два года для устранения возможности недобросовестного поведения участников строительного процесса. Остается надеяться, что в будущем подобное не повторится.

В условиях динамично развивающихся рыночных отношений формирование нормативно-правовых регламентов в сфере жилищного строительства должно основываться на согласовании интересов и заключениях экспертов всех участников инвестиционного процесса, начиная от инвестиционного проектирования жилищного строительства до передачи права собственности объектов строительства. ■

## ЛИТЕРАТУРА

1. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов: Указ Президента Респ. Беларусь, 15 июня 2006 г., № 396 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 93. – 1/7676.
2. О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим долевое строительство многоквартирных жилых домов: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 нояб. 2011 г., № 1497 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2011. – № 128. – 5/34750.
3. Федеральный Закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №-214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12138267/>. – Дата доступа: 05.05.2015
4. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 июня 2013 г., № 263 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2013. – 1/14318.
5. Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 10 ноября 2014 г., № 1056 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2014. – 5/39690.
6. Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 января 2014 г., № 6 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2014. – 5/38290.