

ное агентство Дата доступа 21.11.2014 Режим доступа [http://www.belta.by/ru/conference/i\\_422.html](http://www.belta.by/ru/conference/i_422.html)

5. Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь 26.11.2003 № 201О правилах осуществления операций с электронными деньгами»Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь 26.11.2003 № 201 «О правилах осуществления операций с электронными деньгами»

УДК 69:34.03

### **Долевое строительство. Проблемы и пути решения**

Захарченко Д.В.

(научный руководитель – Сидорова Е.И.)

Белорусский национальный технический университет  
г.Минск

Одной из самых распространенных форм разрешения жилищной проблемы на сегодняшний день является долевое строительство жилья, которое в последнее время получает все более широкое распространение. Его суть, если вкратце, заключается в привлечении строительными компаниями средств граждан (дольщиков), за счет которых и будет построен новый дом.

Данный вид строительства жилья обладает рядом плюсов. При долевом строительстве граждане получают возможность покупки жилья в рассрочку на несколько лет вплоть до непосредственной сдачи объекта. По окончании строительства дома квартиры переходят в собственность граждан-дольщиков. К тому же, учитывая тот факт, что цены на квартиры в готовом доме гораздо выше, чем в строящемся, долевое строительство — это, несомненно, выгодное вложение средств.

Следует отметить, что сегодня желающих заключить договоры долевого строительства среди очередников немного, поскольку это недешево. Кроме этого, дольщики серьезно рискуют своими деньгами, «замораживают» их на 1–2 года. Следует согласиться с тем, что «на стадии строительства объекта нельзя сказать, какого он бу-

дет качества, в какую в конечном итоге цену он обойдется дольщику, будет ли он построен в сроки, указанные в договоре, и будет ли он вообще построен»<sup>[1]</sup>.

### **Нормативная база**

С целью активизации участия граждан в долевом строительстве и для его детальной регламентации был принят Указ Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (далее — Указ № 396). Данным нормативным правовым актом были введены жесткие ограничения в части сохранения неизменной стоимости жилья в процессе его строительства. Соответственно, предложение строящихся квартир резко уменьшилось, что привело к повышению цен на вторичном рынке жилья.

Поэтому впоследствии был принят Указ Главы государства от 31.01.2008 № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства» (далее — Указ № 55), создающий более благоприятные условия для застройщиков, в первую очередь — возможность получения прибыли при долевом строительстве. Требование об ограничении прибыли 5% при строительстве жилья было оставлено только для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Однако между дольщиком и застройщиком, в Республике Беларусь от случая к случаю появляются пострадавшие от действий недобросовестного застройщика. Малоприятных случаев в Минске и других городах зафиксировано немало, нередко это приводит к возбуждению уголовных дел.

Не смотря на то, что этот сегмент рынка строительства жилья сегодня активно развивается, правовые «пробелы» до сих пор волнуют будущих собственников жилья. Мало того, что в настоящее время никто не застрахован от того, что не натолкнется нанедобропорядочного заказчика, оформляющего на одно и то же помещение нескольких дольщиков или постоянно повышающего якобы «фиксированную» стоимость жилья, так еще и в случае банкротства компании вернуть вложенные инвестиции будет весьма проблематично.

Следовательно, и инвестор, и застройщик должны быть готовы к встрече с некоторыми проблемами. Практика активного применения договора долевого строительства говорит о том, что «при их

заклучении и исполнении возникает большое количество вопросов, с которыми инвесторы, застройщики и подрядчики вынуждены все чаще обращаться в суд»[2]. А как показывает анализ судебной практики, значительная часть споров порождается как нарушением тех или иных норм законодательства, так и их отсутствием или несовершенством. Изучив практику заключения и исполнения таких договоров, предлагаются возможные пути устранения правовых проблем в процессе создания объектов долевого строительства.

### **Побольше конкретики**

При заключении договора долевого строительства следует обращать внимание на следующие принципиальные нюансы.

Необходимо четко описать объект долевого строительства, так как если он не согласован, то и требовать его невозможно.

Необходимо отметить, что в договоре долевого строительства обязательно должны быть прописаны меры ответственности и порядок разрешения споров. Причем, как отмечают юристы-практики, «чем детальнее стороны договора долевого строительства описывают пути разрешения споров, которые могут возникнуть при исполнении договора, тем вероятнее в последующем исключается возможность различного толкования условий договора в части обязательств сторон и применения общих условий, регулирующих исполнение обязательств»[3].

Что касается ответственности сторон, то Указ № 396 устанавливает неустойку при просрочке исполнения своих обязательств как застройщиком, так и дольщиком. За каждый день просрочки он составляет 0,365% годовых от суммы просроченной задолженности и 3,65% от суммы внесенных платежей в случае нарушения срока передачи объекта дольщику.

Таким образом, для застройщика и, особенно, для дольщика основной способ обезопасить себя от возможных рисков — это внимательно относиться к условиям договора. Следует понимать, что обязательства, не подкрепленные мерами ответственности, на практике являются пустыми словами и носят, скорее, декларативный характер.

### **Как быть с кредитами?**

Серьезным препятствием для участия граждан в долевом строительстве является отсутствие законодательного закрепления норм о допустимости получения дольщиком льготных кредитов для строительства жилья. Минский городской исполнительный комитет в 2009–2010 гг. принимал решение о возможности получения гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий и участвующими в долевом строительстве жилья, льготного кредита (под 5% годовых) для строительства квартир. Но в настоящее время п. 1.10 Указа Президента Республики Беларусь от 14.04.2000 № 185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений» установлено, что льготный кредит предоставляется по спискам, составленным с соблюдением очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Соответственно, банк требует от дольщиков документы о том, что все, кто стал в очередь раньше дольщика, не хотят строиться в доме, который он выбрал. Только как это решить технически, если перед тобой в очереди несколько десятков тысяч человек, еще никто не придумал.

### **Сначала товарищество, потом ввод в эксплуатацию**

В дальнейшем с учетом распространенности и социальной значимости долевого участия граждан и юридических лиц в строительстве жилья, законодателю следовало бы подумать о внесении соответствующих статей, регулирующих данный договор, в Гражданский кодекс Республики Беларусь. Кроме того, правильно было бы в действующем законодательстве о защите прав потребителей установить особый правовой режим защиты прав дольщика в договоре создания объекта долевого строительства.

Долевое строительство необходимо для потенциальных инвесторов, так как это — выгодные инвестиции и решение жилищных проблем. Необходимо и полезно оно и для застройщиков (строительных организаций), поскольку обеспечивает их выгодными заказами, стимулирует профессиональный рост и формирует высокий уровень социальной ответственности.

## ЛИТЕРАТУРА

[1] Булатецкая, Е. Потребитель предпочитает рисковать/Е. Булатецкая//Недвижимость Белоруссии. — 27 сент. 2010 — № 38. — С. 1.

[2] Долевое строительство ждет специального закона (Материалы круглого стола) // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2010. — № 9. — С. 32.

[3] Миколенко, Т.А. Некоторые особенности гарантии качества в договоре долевого строительства / Т. А. Миколенко // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2010. — № 9. — С. 53.

УДК 69:005.52(075.8)

### **Экономические преимущества вторичной переработки железобетона**

Ибрахимов Р.А.

(научный руководитель – к.э.н., доцент Сидорова Е.И.)

Белорусский национальный технический университет

г.Минск

Утилизация строительных отходов является одной из важнейших проблем строительной отрасли и ее актуальность постоянно возрастает. По данным Европейской ассоциации по сносу зданий, созданной в 1976 г., ежегодно на планете образуется около 2,5 млрд. т. строительных отходов, в том числе в Европе - 200 млн. т.

На сегодняшний день существует два пути утилизации строительных отходов:

- захоронение на специально отведенных полигонах и свалках;
- полная переработка с помощью специальной техники.

До недавнего времени единственным путем утилизации строительных отходов был первый вариант, но, по сути, это откладывание решения проблемы на завтра. Кроме того, такой способ утилизации создает большие экологические проблемы.

За рубежом проблема утилизации отходов решается системно на государственном уровне: в некоторых странах свалки строительных отходов запрещены вовсе, а в Америке и Канаде свалки в принципе