

Долевое строительство: достоинства и недостатки

Чиж А.П.

(научный руководитель – Щуровская Т.В.)
Белорусский национальный технический университет

Основные отношения, возникающие между сторонами по договору долевого строительства, являются отношения между дольщиками и застройщиками, привлекающими денежные средства дольщиков для направления их на финансирование расходов по строительству собственными силами или с привлечением третьих лиц жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме и иных объектов недвижимости, связанных с многоквартирным жилым домом.

Долевое строительство – это всегда риски. А в случае привлечения средств дольщиков, когда еще ведется работа над проектом, когда не совсем ясно, что это будет за объект, пройдет ли проект экспертизу и вообще получит ли заказчик разрешение на строительство, эти риски существенно увеличиваются.

Долевое строительство в Беларуси регламентируется Указом Президента Республики Беларусь от 15 июня 2008 года № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» с последующими изменениями и дополнениями. В нем прописаны все нормы и правовые аспекты этого вида возведения недвижимости.

Долевое участие предполагает, что строительная компания получает и использует деньги дольщика непосредственно на строительство дома. На момент заключения договора долевого участия квартира как объект недвижимости не существует.

Ответственность за целевое использование денежных средств, поступивших на специальные счета, возлагается на коммерческие организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительство жилых домов.

Основные риски участия в долевом строительстве – это вероятность «замораживания» строительства жилого дома, а также необоснованного роста цены на квартиру. Чтобы избежать этих не-

приятностей, важно самому позаботиться о защите своих интересов и финансовых вложений. В первую очередь следует внимательно выбирать застройщика. Обратить внимание на репутацию строительной фирмы. Желательно, чтобы организация работала на рынке несколько лет, имела сданные и заселенные дома.

Другой важный момент после выбора застройщика – заключение договора.

Текст договора должен обязательно содержать сведения о предмете договора, а также подробное описание квартиры, с указанием всех деталей - подъезд, этаж, количество комнат, строительный адрес жилого дома, условный номер квартиры, ее стоимость на момент заключения договора, срок передачи квартиры инвестору, срок окончания строительства жилого дома. В договоре должны быть четко зафиксированы срок окончания строительства, дата предоставления долищику квартиры по акту приема-передачи, срок предоставления пакета документов для регистрации прав собственности на квартиру. В договоре также должны быть предусмотрены все возможные конфликтные ситуации и определены механизмы их разрешения, прописаны основания расторжения договора до истечения установленного срока его исполнения, порядок возврата денежных средств долищику в случае неисполнения обязательства или расторжения договора до истечения срока, ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

2 июля 2009 года Главой государства был подписан Указ № 367, в соответствии с которым застройщик может привлекать средства на строительство жилья только по договорам создания объектов долевого строительства, при строительстве в ЖСК (ЖСПК) или выпуская жилищные облигации. Другие формы договоров попросту не защищают в полной мере граждан, поэтому в настоящее время запрещены.

Чтобы избежать риска повышения стоимости квартиры, также следует внимательно читать документ, который собираетесь подписывать. В нем должна быть указана цена объекта долевого строительства, то есть та сумма, которую долищик должен уплатить, включая затраты застройщика на строительство. Она определяется в соответствии с законодательством с учетом прогнозных индексов

цен в строительстве, статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период строительства, стоимости услуг застройщика по обеспечению строительства объекта долевого строительства, не включенных в стоимость одного квадратного метра общей площади, и прибыль застройщика. При этом в договоре должны быть указаны отдельно цена услуг застройщика по обеспечению строительства и цена строительства объекта, номера счетов, на которые перечисляются дольщиком денежные средства, условия изменения цены, а также размер и порядок внесения денежных средств дольщиком.

В течение двух месяцев со дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию после его государственной регистрации и при условии полной уплаты дольщиком цены договора застройщик обязан передать документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства, комплект ключей от помещений и документы на установленное оборудование. Не позднее трех месяцев со дня получения документов и ключей дольщик должен оформить на себя право собственности на построенное помещение.

Если квартира была построена с существенным нарушением качества, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика либо бесплатного устранения недостатков в разумный срок, либо возмещения своих расходов по устранению недостатков, либо расторжения договора и возврата денежных средств, причем с индексацией. Для объектов долевого строительства гарантийный срок определяется договором и не может составлять меньше двух лет. Данный срок считается со дня ввода дома в эксплуатацию. Если в течение этого времени были выявлены недостатки в качестве объекта долевого строительства, дольщик вправе предъявить застройщику свои претензии.

Плюсы долевого строительства:

1. Возможность поэтапного расчета за квартиру.
2. Для участия в долевом строительстве можно использовать заемные средства – например, банковский кредит, в том числе и льготный, если вы имеете на него право.
3. Заключая договор с организацией – застройщиком, вы можете заранее зарезервировать свою квартиру, оговорить этаж, ориента-

цию окон по сторонам света, изменения в геометрии комнат, особенности подводки инженерных коммуникаций и т.п.

4. Участвуя в долевом строительстве, вы получаете новую, а не бывшую в употреблении квартиру.

5. При коммерческом (долевом) строительстве, как правило, используются нетиповые проекты. Квартиры отличаются повышенной комфортностью и удобством. Купить квартиру с такими параметрами на вторичном рынке сложно.

6. В долевых домах, как правило, создаются товарищества собственников, которые сами определяют формы и методы содержания и обслуживания дома. В них могут присутствовать такие удобства, как консьерж в подъезде, огражденная территория двора, охраняемая стоянка, спутниковое телевидение, дополнительные системы безопасности и т.д.

Минусы долевого строительства

1. Основной недостаток долевого строительства – это необходимость ожидания окончания строительства 1–1,5 года, в зависимости от степени готовности дома в момент заключения договора на долевое строительство.

2. В период строительства существует риск возникновения проблем у застройщика, подрядчиков, изменения законодательства, кризиса в отрасли и других обстоятельств, в том числе и форс-мажорных, которые могут повлиять на изменения конечной стоимости квартиры и сроков строительства.

3. Возможность заключить договор с недобросовестным застройщиком.

4. Возможное отсутствие инфраструктуры в том районе, куда вы планируете переехать сразу после получения ключей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента РБ от 15 июня 2008 года № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов»

2. Указ Президента РБ от 2 июля 2009 года № 367 «О некоторых вопросах жилищного строительства».

3. Красовский И., «Экономика и строительство» №3(42): журнал. – Минск, 2011.- 48 с

4. <http://www.minsksdom.com/2010/10/blog-post.html>