

3. Дайнес, В. ШТРАФБАТЫ ВЫИГРАЛИ ВОЙНУ? МИФЫ И ПРАВДА О ШТРАФНИКАХ КРАСНОЙ АРМИИ [Электронный ресурс] / В. Дайнес. — Режим доступа: <http://profilib.com/chtenie/109058/vladimir-daynes-shtrafbaty-vyigrali-voynu-mify-i-pravda-o-shtrafnikakh-krasnoy-armii-20.php>. — Дата доступа: 30.01.2016.

4. Телицын, В. МИФЫ О ШТРАФБАТАХ. Женщины-штрафницы [Электронный ресурс] / В. Телицын. — Режим доступа: <http://profilib.com/chtenie/101995/vadim-telitsyn-mify-o-shtrafbatakh-28.php>. — Дата доступа: 30.01.2016.

5. Драбкин, А. Я ДРАЛСЯ В ШТРАФБАТЕ. «ИСКУПИТЬ КРОВЬЮ!» Обучение и подготовка штрафников [Электронный ресурс] / А. Драбкин, Г. Койфман. — Режим доступа: <http://profilib.com/chtenie/150974/artem-drabkin-ya-dralsya-v-shtrafbate-iskupit-krovyu-8.php>. — Дата доступа: 30.01.2016.

6. Дайнес, В. ПРАВДА О ШТРАФБАТАХ — 2 [Электронный ресурс] / В. Дайнес, В. Абагуров. — Режим доступа: <http://profilib.com/chtenie/67725/v-daynes-pravda-o-shtrafbatakh-2-lib-22.php>. — Дата доступа: 30.01.2016.

7. Драбкин, А. Я дрался в штрафбате. «Искупить кровью!» [Электронный ресурс] / А. Драбкин. — Режим доступа: http://thelib.ru/books/drabkin_artem/ya_dralsya_v_shtrafbate_iskupit_krovyu-read-4.html. — Дата доступа: 30.01.2016.

УДК 347.254

О. В. Шелков,

кандидат юридических наук, доцент

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, Минск

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, УЧАСТВУЮЩИХ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

Введение. В Республике Беларусь приобретение жилья в новостройках осуществляется следующими основными способами: покупка квартир в готовом доме, долевое строительство и приобретение квартиры путем выкупа жилищных облигаций. При этом на долевое строительство приходится 55—60% от всех зарегистрированных сделок по приобретению жилья в собственность. Таким образом, абсолютное большинство граждан и юридических лиц в Республике Беларусь решение своей жилищной проблемы видят в участии в долевом строительстве жилья.

Основная часть. Привлекательная как для застройщика, так и для дольщика схема долевого строительства, несмотря на, казалось бы, детальное правовое регулирование, то и дело дает сбои.

Так, появлялись застройщики, которые собирали у граждан деньги под будущие квартиры в привлекательных местах Минска, а затем бесследно исчезали, к примеру, случай двойной продажи квартир фирмой-двойником застройщика.

В Минске элитный высотный жилой комплекс «Лазурит» трижды сменил застройщика. Изначально заказчиком комплекса выступил российский бизнесмен, затем — компания «Вармани», а с февраля 2015 года — УКС Мингорисполкома, принявший от предыдущих застройщиков эстафету вместе с дольщиками, финансировавшими с 2013 года строительство квартир в этом доме.

В декабре 2015 года должны были сдать в Минске многоэтажный дом на Ложинской, 18, который входит в жилой комплекс «Вивальди» (застройщик — компания «Дана Холдингс»). Однако до сих пор ключи от построенных квартир дольщики не получили. Просрочка сдачи дома уже составляет почти год.

В Витебске литовский подрядчик собрал деньги с дольщиков 14-этажного 168-квартирного дома, построил фундамент и обанкротился. Пришедший вместо него белорусский подрядчик для завершения строительства был вынужден значительно поднять стоимость квадратного метра.

Государство реагировало на возникающие проблемы и правовым путем пыталось от них избавиться. И следует отметить, что многое получилось. Исследование действующего законодательства, регулирующего отношения по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для ведения долевого строительства объектов, позволяет сделать вывод, что правовая защита как застройщиков, так и дольщиков постоянно совершенствуется и находится на достаточно высоком уровне.

Но, тем не менее, и сегодня от дольщиков поступает большое количество жалоб, связанных с качеством строительства, нарушениями сроков ввода жилых домов в эксплуатацию, отсутствием мер по устранению нарушений в деятельности застройщиков.

В то же время, на мой взгляд, изложенные недостатки законодательства, регулирующего долевое строительство, и практики его применения позволяют обозначить возможные направления его совершенствования. С этой целью автором изложены следующие рекомендации дольщикам и застройщикам, способные повысить правовую защищенность каждой из сторон договора, позволяющие успешно реализовать каждый заключенный договор долевого строительства.

Во-первых, документом, который закрепляет права и обязанности сторон, по-прежнему остается договор. Поэтому чем тщательнее застройщик и дольщик оговаривают свои договорные взаимоотношения, тем меньше вероятность встретиться с проблемами в ходе исполнения договора. Кроме того, договор является, пожалуй, единственным документом, который принимается судами для разрешения споров между сторонами договора.

Следовательно, при заключении договора долевого строительства надо убедиться в том, что договор составлен согласно всем юридическим нормам и в нем предусмотрены все нюансы и пути решения проблем, которые могут возникнуть в процессе строительства и при сдаче дома в эксплуатацию

Во-вторых, важно детально определить в договоре его предмет. Сложность заключается в том, что в случае приобретения готовой квартиры покупатель видит все ее характеристики. Заключая же договор долевого строительства, дольщик, в отличие от покупки построенной квартиры, не видит готового объекта, что не исключает возникновения взаимных претензий после сдачи объекта в эксплуатацию. Как показывает судебная практика, нечеткая формулировка предмета договора долевого строительства влечет незаключенность договора и, соответственно, не порождает обязательства для сторон.

В связи с этим возникает необходимость в тщательном описании приобретаемой квартиры, для чего в приложении к договору целесообразно указывать все ее характеристики (площадь и конфигурацию отдельных комнат и помещений, высоту потолка, вид электропроводки, наличие замков в дверях, вид и качество материалов для внутренней отделки дома, дверей, окон, полов, звукоизоляции, теплоизоляции и т. д.). Только при таком подходе дольщик сможет проверить соответствие конечного товара, за который он заплатил деньги, тому, который описан в договоре.

В-третьих, в том случае, если застройщик в договорах предусматривает свое право изменять стоимость квадратного метра, то необходимо четко оговаривать правила перерасчета стоимости жилья. И если этой четкости нет в договоре, у дольщика могут в последующем возникнуть определенные проблемы.

Кроме механизма перерасчета должно быть четко прописано, за какое время застройщик обязан предупредить о предстоящем пересмотре стоимости и то, какие действия имеет право предпринять в этом случае дольщик. В частности, имеет смысл указывать, вправе ли дольщик выбирать — либо оплатить по старой цене всю стоимость либо выкупать оставшиеся метры по уже новой стоимости.

Целесообразно при направлении дольщикам дополнительных соглашений об увеличении цены указывать в них аргументированные расчеты.

В-четвертых, встречаются случаи, когда гражданин, полностью выкупивший квартиру, долгое время не оформляет свое право на квартиру и все затраты по оплате коммунальных услуг, земельного налога и прочие расходы ложатся на заказчика. Само собой, когда дольщик становится собственником построенной доли, он обязан возместить заказчику соответствующие расходы. Если это не прописать в договоре, то заказчику сложно будет даже через суд возместить свои потери. Следовательно, в договоре также следует регламентировать взаимоотношения между сторонами в период от момента сдачи дома в эксплуатацию объекта до оформления дольщиком права собственности на квартиру.

В-пятых, в целях совершенствования законодательства, регулирующего участие граждан и юридических лиц в долевом строительстве, предлагается внести в него ряд изменений и дополнений:

а) для обеспечения возможности дольщиков осуществлять контроль за расходованием застройщиком привлеченных средств целесообразно п. 5 Положения о долевом строительстве, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 года № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее — Указ № 263), дополнить обязанностями застройщика представлять ежеквартально по требованию участника долевого строительства для ознакомления отчет о целевом использовании денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, и отчет об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

б) предусмотренная законодательством о долевом строительстве исключительность денежной формы оплаты создает целый ряд правовых проблем и в целом порождает неопределенность в правоприменительной практике. На наш взгляд, Указ № 263 необходимо дополнить нормой о возможности в долевом строительстве иных, помимо денежной, форм оплаты;

в) наименование договора создания объекта долевого строительства, закрепленное Указом № 263, не отражает особенностей складывающихся между сторонами отношений, в связи с чем предлагается следующее название данного договора — «договор финансирования и создания объекта долевого строительства»;

г) для договора создания объекта долевого строительства важным условием является не только срок исполнения обязательств по договору (передачи объекта долевого строительства), но и срок начала строительства объекта недвижимости. Поэтому предлагается установить дополнительно в качестве существенного условия договора срок начала создания многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

Заключение. Изучение правовых проблем, связанных с участием в долевом строительстве, предпринятое в настоящем исследовании, наглядно показывает, что правовые основы долевого строительства в нынешних экономических условиях являются одним из наиболее сложных правовых и экономических институтов.

Для застройщика и, особенно, для дольщика основной способ обезопасить себя от возможных рисков — внимательно относиться к условиям договора. Когда предусмотрены четкие меры ответственности за неисполнение застройщиком принятых на себя обязательств, внятные механизмы их применения, то инвестор находится в куда более защищенном положении. Следует понимать, что обязательства, не подкрепленные мерами ответственности, на практике являются пустыми словами и носят, скорее, декларативный характер.

Законодатель при совершенствовании законодательства о долевом строительстве должен стремиться к установлению баланса интересов застройщиков и участников долевого строительства и дальнейшему урегулированию сферы долевого строительства. Предлагаемые меры по совершенствованию правовой базы долевого строительства необходимы для придания данной системе отношений устойчивости и надежности, сбалансированности интересов участников долевого строительства.