

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление

Республики

Совета Министров

Беларусь от \_\_№\_\_

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства.

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с подпунктом 1.18 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» и определяет порядок заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства (далее – договор), а также условия привлечения денежных средств при долевом строительстве:

граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика;

граждан, включая индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц для долевого строительства 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);

граждан, включая индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости.

2. Для целей настоящего Положения применяются термины и их определения в значениях, установленных в Указе Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве», а также следующие термины и их определения:

недостаток объекта долевого строительства - несоответствие объекта долевого строительства (в том числе качества, количества его отдельных элементов, оборудования, материалов, работ) актам законодательства, в том числе техническим нормативным правовым актам, условиям договора и требованиям проектной документации;

существенное нарушение качества - недостаток объекта долевого строительства, наличие которого приводит к ухудшению качества объекта долевого строительства настолько, что объект долевого строительства не может эксплуатироваться в соответствии с его назначением;

фактическая стоимость объекта долевого строительства - стоимость объекта долевого строительства в текущих ценах на дату утверждения в установленном порядке акта приемки в эксплуатацию жилого дома и иных объектов недвижимости с учетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства, затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика;

3. В соответствии с договором одна сторона - застройщик - принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона - дольщик - обязуется уплатить определенную договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится дольщиком одновременно или поэтапно в установленный договором период по графику платежей, являющемуся приложением к договору. Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) может осуществляться на основании представленных застройщиком в произвольной форме справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства (далее - справки застройщика).

4. Дольщик вправе в процессе строительства при согласии застройщика производить замену объекта долевого строительства в пределах объекта строительства (при наличии другого объекта долевого строительства) с заключением нового договора и зачетом денежных средств дольщика, внесенных на счета застройщика в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) по первоначальному договору.

Возможность зачета денежных средств при замене объекта долевого строительства не применяется при строительстве жилых помещений с использованием государственной поддержки.

Расторжение первоначального договора с целью замены дольщиком объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, допускается только после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим дольщику направление для заключения договора. В этом случае осуществляется возврат по источникам финансирования денежных средств, внесенных в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) в порядке, установленном законодательством.

5. Стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства рассчитывается в соответствии с законодательством об определении стоимости строительства зданий, сооружений и составлении сметной документации на конкретный календарный месяц и год с учетом затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика.

Сумма прибыли рассчитывается застройщиком при заключении договоров и не подлежит перерасчету в связи с увеличением фактической цены договора по сравнению с ценой договора (ценой объекта долевого строительства), за исключением случаев изменения стоимости объекта долевого строительства в соответствии с законодательством.

Застройщик вправе в процессе строительства снизить за счет уменьшения размера прибыли цену договора (цену объекта долевого строительства) для всех дольщиков, либо для всех дольщиков, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо для всех дольщиков, не состоящих на таком учете.

6. В случае изменения стоимости строительства одного квадратного метра общей площади по задекларированным ранее жилым и (или) нежилым помещениям, на строительство которых не заключены договоры, застройщик должен опубликовать новую проектную декларацию или изменения к предыдущей проектной декларации.

7. Работы, связанные с изменением технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта, внесенным после утверждения проектной документации, в том числе сметной, в период строительства объекта, производятся за счет государственного органа (организации), принявшего решение, повлекшее необходимость внесения этого изменения.

8. При строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости на коммерческой основе при определении цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается. Цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется на стадии заключения договора в соответствии с законодательством. Превышение (снижение) фактической стоимости объекта долевого строительства по отношению к цене договора (цене объекта долевого строительства) при достижении потребительских и качественных характеристик объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией относится на финансовые результаты деятельности застройщика.

9. При строительстве многоквартирных жилых домов, жилых помещений в блокированных жилых домах для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, строительстве нежилых помещений в блокированных жилых домах, иных объектов недвижимости цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется на стадии заключения договора в соответствии с законодательством. При этом застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается.

10. Если затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства в соответствии с законодательством, не могут быть определены застройщиком в полном объеме на стадии заключения договора, их стоимость предъявляется дольщику к оплате по мере производства таких затрат или по окончании строительства. При этом с дольщиками заключается дополнительное соглашение к договору. Сроки предъявления к оплате указанных затрат предусматриваются договором.

11. К договору прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:

характеристика объекта долевого строительства;

график платежей (если уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) не производится дольщиком единовременно либо на основании представленных справок застройщика).

При строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика к договору дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагаются расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства и перечень затрат застройщика,

не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

При строительстве многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости к договору дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагаются график строительства объекта долевого строительства, сведения о земельном участке, в том числе графические, на котором будет расположен многоквартирный, блокированный жилой дом и (или) иные объекты недвижимости.

12. Платежи для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком после регистрации договора.

13. Срок исполнения застройщиком обязательств по договору должен быть определен в договоре и соответствовать нормативному сроку продолжительности строительства объекта, определенному проектной документацией.

Если строительство не может быть завершено в определенный в договоре срок, застройщик должен в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, по решению местного исполнительного и распорядительного органа перенести срок исполнения застройщиком обязательств по договору.

В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении срока исполнения застройщиком обязательств по договору при наличии подтвержденных решением местного исполнительного и распорядительного органа форс-мажорных обстоятельств и других, не зависящих от сторон причин (далее - обстоятельства), течение срока исполнения застройщиком обязательств по договору приостанавливается на период действия обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается. При этом застройщик при достройке объекта вправе применять индексацию стоимости выполняемых работ в течение всего дополнительного срока строительства.

В случае наличия вины застройщика в невыполнении срока исполнения застройщиком обязательств по договору застройщик обязан:

при расчете цены договора (цены объекта долевого строительства) применять к объемам, выполненным в указанный в части второй настоящего пункта дополнительный срок строительства, прогнозные индексы цен в строительстве, установленные для месяца, который является последним при указанном в части первой настоящего пункта нормативном сроке продолжительности строительства объекта;

выплатить в срок не позднее двух месяцев после передачи объекта дольщику неустойку (пеню) дольщикам, выполнившим в полном объеме свои

договорные обязательства по оплате цены объекта долевого строительства (цены договора), в размере 0,01 процента (при превышении нормативных сроков продолжительности строительства до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении нормативных сроков строительства от трех до шести месяцев), 0,03 процента (при превышении нормативных сроков продолжительности строительства свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком денежных средств за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или договором.

Меры ответственности, указанные в части четвертой настоящего пункта, не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части предоставления льготных кредитов и одноразовых субсидий.

При невыполнении сроков исполнения застройщиком обязательств по договору застройщик не позднее чем за месяц до истечения указанного в договоре срока обязан направить дольщику соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного соглашения к договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий договора.

14. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении договора в установленном порядке.

15. Дольщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление платежей, составляющих государственную поддержку.

16. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение двадцати пяти календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в двухдневный срок со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права дольщика на объект долевого строительства.

Дольщик обязан не позднее трех месяцев со дня получения от застройщика документов, необходимых для государственной регистрации прав на объект долевого строительства, в установленном порядке зарегистрировать данное право.

Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, по акту приемки-передачи данного объекта, подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи объекта долевого строительства подписывается дольщиком при передаче ему ключей и документов на установленное оборудование. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену объекта долевого строительства (цену договора), независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены объекта долевого строительства (цены договора).

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи объекта долевого строительства обязательство застройщика по передаче объекта дольщику считается исполненным, дольщик приступает к пользованию этим объектом и вносит плату за жилищно-коммунальные услуги, а также несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели.

Обязательства дольщика по договору считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

Объекты инженерной инфраструктуры передаются эксплуатирующим их организациям застройщиком в установленном законодательством порядке.

При возникновении у дольщика права на объект долевого строительства у него одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном, блокированном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

17. Застройщик обязан обеспечить государственную регистрацию многоквартирного, блокированного жилого дома в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано, для последующего оформления прав на земельный участок.

Государственная регистрация многоквартирного жилого дома осуществляется дольщиком.

18. Если объект долевого строительства построен с существенным нарушением качества, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок, но не более трех месяцев (для многоквартирных жилых домов - шести месяцев), при условии возможности выполнения работ по устранению

недостатков в соответствии с техническими нормативными правовыми актами. Срок для устранения недостатков начинается отсчитываться с даты подписания сторонами перечня замечаний к акту приемки-передачи объекта долевого строительства;

возмещения своих расходов по устранению недостатков объекта долевого строительства, в том числе если застройщик не устранил их в согласованные сроки;

расторжения договора и возврата денежных средств в порядке, установленном законодательством и настоящим Положением.

19. Гарантийный срок для объекта долевого строительства определяется договором и не может быть менее срока, установленного в договоре строительного подряда, а также менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

Дольщик вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, по их устранению при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

20. Дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора на любой стадии его исполнения по своей инициативе, в том числе в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) застройщиком своих обязательств либо при несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены договор (цены объекта долевого строительства).

Застройщик вправе требовать досрочного расторжения договора в случаях:

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух периодов подряд, установленных договором, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится по графику платежей;

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух месяцев подряд, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится по справкам застройщика;

неуплаты в полном объеме цены договора (цены объекта долевого строительства) в срок, определенный договором, если уплата цены в соответствии с договором осуществляется единовременно;

несогласия дольщика с обоснованным застройщиком изменением цены договор (цены объекта долевого строительства) в случаях изменения по соглашению сторон проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства, по ходатайству дольщика об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных

услуг, выполнении дополнительных работ, а также в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве в нормативный срок продолжительности строительства и дополнительный срок строительства, указанный в части второй пункта 14 настоящего Положения, и изменения законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену объекта долевого строительства (цену договора), если иное не установлено законодательными актами.

Обоснование изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) производится застройщиком путем представления дольщику соответствующих расчетов. Изменение цены договора (цены объекта долевого строительства) с представлением застройщиком дольщику соответствующих расчетов определяется как разница между проиндексированной стоимостью выполненных работ (произведенных затрат) и проиндексированными платежами на строительство объекта долевого строительства, внесенными дольщиком, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Договор может быть расторгнут на любой стадии его исполнения до приемки объекта строительства в эксплуатацию.

В случае расторжения договора или отказа одной из сторон от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные дольщиком денежные средства в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

22. Стороны извещают друг друга о досрочном расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении договора в срок не позднее месяца с момента получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней с момента их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами соответствующего акта.

В случае не достижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) досрочно расторгнуть договор в установленный в заказном письме срок, но не ранее 10 дней с даты получения письма, сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в письменном виде в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

В случае расторжения договора или отказа одной из сторон от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные дольщиком денежные средства в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

23. В случае принятия решения о досрочном расторжении договора, в соответствии с которым строительство осуществляется с использованием государственной поддержки, застройщик обязан обеспечить преимущественное право членов семьи дольщика, имеющих право на государственную поддержку и осуществлявших строительство жилого помещения в составе семьи дольщика, на перевод долга по договору или уступку дольщиком права требования по нему.

24. В течение месяца после приемки в эксплуатацию жилого дома застройщик представляет в местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства, а также в банк, выдавший кредит, списки дольщиков, построивших многоквартирные жилые дома и жилые помещения в жилом доме с ограниченной прибылью застройщика, а также с использованием государственной поддержки.

25. По истечении двух месяцев после приемки в эксплуатацию объекта строительства дольщиками осуществляется возврат полученных льготных кредитов, превышающих максимальный размер льготного кредита в соответствии с законодательством, в ОАО «СБ «Беларусбанк» на погашение задолженности по льготным кредитам».