

# **ДОГОВОР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВО (ЖИЛЬЯ)**

**Указ Президента Республики  
Беларусь от 15 июня 2006 г. №  
396 "О долевом строительстве  
многоквартирных жилых домов  
"**

**Долевое строительство - вид строительства, при котором строительные и инвестиционные компании привлекают средства дольщиков (инвесторов) для строительства (создания) объектов недвижимости. По окончании строительства жильё в новостройке или само строение становится соответственно частной или долевой собственностью дольщиков (инвесторов).**

---

**Долевое строительство представляет собой целую систему отношений, включающую в себя финансовые и юридические аспекты. Цель долевого строительства создание нового жилого объекта.**

**Участники долевого строительства** - граждане и юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**Дольщик**- инвестор, заключивший договор о долевом участии со строительной компанией (застройщиком).

**Застройщик** - лицо, обладающее правом застройки.

Согласно закону, застройщик это юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

На сегодняшний день долевое строительство получило широкое распространение в Республике Беларусь. По сути, в Беларуси существует три законных способа построить жилье: **участие в ЖСК, долевое строительство и покупка**

**жилищных облигаций.** В долевом строительстве участвует большое количество различных организаций, государственных органов и граждан. Но основными сторонами долевого строительства являются застройщик и участник долевого строительства. Участник долевого строительства, это как раз тот, кто собирается приобрести квартиру финансируя строительство дома застройщиком.

## **Заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства:**

---

1. Настоящими Правилами регулируются отношения по привлечению денежных средств граждан, включая индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц для долевого строительства на основании договора создания объекта долевого строительства (далее – договор), определяется порядок заключения, исполнения и расторжения указанного договора, а также устанавливаются гарантии защиты прав, законных интересов и имущества сторон договора.

2. В соответствии с договором одна сторона – застройщик – принимает на себя обязательство *собственными силами или с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство (создание) (далее – строительство) жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном жилом доме (или его части) и иных связанных с ним объектов недвижимости, по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства в собственность дольщику, а другая сторона – дольщик – обязуется уплатить определенную договором цену объекта долевого строительства и принять указанный объект в порядке, установленном договором.*

3. Договор долевого строительства заключается в письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При отсутствии в договоре указанных условий и отсутствии государственной регистрации договор считается **незаключенным!**

**Договор должен содержать следующие существенные условия:**

- определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащего строительству и передаче дольщику, с указанием особенностей строительства и характеристики объекта, включая указание о полном или частичном выполнении отделочных работ;
- срок исполнения обязательств по договору, в том числе передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику;
- размер и порядок внесения денежных средств дольщиком;

- цену объекта долевого строительства (цену договора), то есть размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком, включая затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства, определяемый 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 (эксплуатации) объекта долевого строительства, не включенных в стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, и прибыль застройщика. При этом в договоре должны быть указаны отдельно цена услуг застройщика по обеспечению строительства и цена строительства объекта долевого строительства, номера счетов, на которые перечисляются дольщиком денежные средства, условия изменения цены объекта долевого строительства;

- права и обязанности сторон;

- порядок изменения условий договора;

- порядок приемки-передачи объекта долевого строительства;

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;

- иные условия по соглашению сторон.

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

---

- характеристика объекта долевого строительства;
- расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства;
- график платежей (если платеж не вносится дольщиком единовременно);
- перечень услуг застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства и его эксплуатации до передачи дольщику, и их стоимость.



5. Застройщик обязан не позднее чем за семь календарных дней до начала заключения договоров создания объектов долевого строительства разместить проектную декларацию с информацией о себе и проекте строительства не менее чем в одном государственном печатном издании, распространяемом в пределах административно-территориальной единицы, на территории которой будет находиться объект долевого строительства, а также в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений, и одновременно направить указанную декларацию в местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший застройщику разрешительную документацию на долевое строительство многоквартирного жилого дома и иных

**Информация о застройщике должна содержать:**

- его наименование, место нахождения – для застройщика – юридического лица, а также сведения о режиме работы застройщика;
- данные о государственной регистрации застройщика в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя;

**- сведения о проектах строительства жилых домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих заключению договора;**

**- номер специального разрешения (лицензии), срок его действия, данные об органе, выдавшем это разрешение (лицензию), если для выполнения обязанностей застройщика перед дольщиками необходимо получение соответствующего специального разрешения (лицензии).**

**Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и включать:**

- цели проекта строительства, сведения об этапах и о сроках его реализации, результатах государственной экспертизы проектной документации;**
- сведения о месте нахождения строящегося многоквартирного жилого дома и его характеристики, в том числе сведения о ценах на объекты долевого строительства (на дату опубликования проектной декларации) и их количестве, предлагаемых для заключения договоров создания объектов долевого строительства в данном многоквартирном жилом доме или его части;**
- сведения о договорах строительного подряда, заключенных застройщиком, и условиях ознакомления застройщиком дольщиков с объектом долевого строительства и ходом работ по его строительству.**

**6. При строительстве многоквартирного жилого дома не менее пятидесяти процентов дольщиков должны быть физическими лицами, за исключением случаев, если строительство ведется для государственных нужд, а также если в течение тридцати дней после выхода в свет государственного печатного издания, содержащего проектную декларацию, к застройщику не обратилось необходимое число граждан с предложением о заключении договоров. Договоры с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями заключаются застройщиком не ранее тридцати дней после выхода в свет государственного печатного издания, содержащего проектную декларацию.**

**К индивидуальным предпринимателям – дольщикам применяются требования, установленные частью первой настоящего пункта, регулирующие деятельность юридических лиц, кроме случаев заключения этими гражданами договоров исключительно для личных, бытовых, семейных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с указанием соответствующих целей строительства в договоре.**

**7. Цена объекта долевого строительства рассчитывается в соответствии с законодательством об определении стоимости строительства зданий, сооружений и составлении сметной документации с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период строительства, стоимости услуг застройщика по обеспечению строительства (эксплуатации), не включенных в стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, и прибыли застройщика.**

**8. Цена объекта долевого строительства, определенная согласно пункту 7 настоящих Правил, является фиксированной на конкретную дату.**

**Изменение цены договора допускается по соглашению сторон об изменении 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. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет по изменению цены объекта долевого строительства.**

**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.**

**Застройщик вправе изменить цену договора в связи с определенным в соответствии с законодательством изменением статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период строительства объекта долевого строительства и изменением законодательства об уплате косвенных налогов, если иное не установлено законами или решениями Президента Республики Беларусь. При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объекта долевого строительства материалов, работ и услуг, а также уменьшении налоговых платежей, уплачиваемых в связи с реализацией договора, застройщик обязан не позднее месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора. В указанных случаях изменения цены договора застройщик обязан не менее чем за 10 дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора с обоснованным расчетом ее изменения. При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены договора дольщик и застройщик вправе расторгнуть договор в порядке, предусмотренном пунктом 18 настоящих Правил.**

**При изменении или введении в действие новых технических нормативных правовых актов утвержденная в установленном порядке проектная документация, в том числе сметная, изменению не подлежит.**

**9. Уплата цены договора производится дольщиком единовременно или поэтапно в установленный договором период по графику платежей, который является неотъемлемой частью договора. Уплата цены договора также может осуществляться по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком.**

**Если в соответствии с договором оплата цены договора осуществляется по графику платежей (по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком), невнесение дольщиком платежей в полном объеме в течение двух периодов (месяцев) подряд является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора.**



**10. Срок ввода многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в эксплуатацию определяется в договоре с учетом нормативных сроков строительства, предусмотренных проектной документацией, и не может превышать трех лет со дня заключения договора с дольщиком. Если строительство объекта долевого строительства не может быть завершено в определенный в договоре срок в случаях, предусмотренных частью второй настоящего пункта, при отсутствии вины застройщика, он не позднее чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока обязан направить дольщику соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в договор. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору, в котором предусматривается изменение срока и иных условий, связанных с этим условием договора. Установленный договором срок ввода многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в эксплуатацию может продлеваться в случае, если своевременному исполнению обязательств по договору препятствовало подтвержденное решением суда или иных уполномоченных государственных органов чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт, другие не зависящие от сторон обстоятельства. Течение срока исполнения обязательств приостанавливается на период этих обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается.**



**11. В случае нарушения срока передачи дольщику объекта долевого строительства, установленного договором, по вине застройщика размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком на строительство объекта, не увеличивается.**

**12. В течение двух месяцев со дня ввода многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости в эксплуатацию после государственной регистрации создания этих дома и объектов недвижимости и при условии полной уплаты дольщиком цены договора согласно настоящим Правилам и заключенному договору застройщик обязан передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства. После государственной регистрации такого права застройщик должен передать дольщику объект долевого строительства, комплект ключей от жилых (нежилых) помещений данного объекта, документы на установленное оборудование.**

**Дольщик обязан не позднее трех месяцев со дня получения от застройщика документов, необходимых для оформления права собственности на объект долевого строительства, в установленном порядке оформить на себя данное право. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства несет застройщик до государственной регистрации права собственности дольщика на этот объект и получения дольщиком ключей и документов на установленное оборудование.**

**Застройщик обязан передать дольщику в собственность в соответствии с договором объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной документации и иным обязательным требованиям, по акту приемки-передачи данного объекта, подписываемому сторонами договора. С момента государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства и получения им ключей и документов на установленное оборудование обязательство застройщика по передаче объекта в собственность дольщика считается исполненным, а дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации.**

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

**Застройщик обязан в течение десяти рабочих дней после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию информировать местные исполнительные и распорядительные органы, организации, в которых дольщики состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о строительстве этими дольщиками жилых помещений в данном жилом доме с указанием их общей площади.**

**13. Несоблюдение условий договора, технических нормативных правовых актов, требований проектной и иной документации, которое привело к ухудшению качества объекта долевого строительства и делает его непригодным для предусмотренного договором использования, является существенным нарушением качества.**

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

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;*
- возмещения своих расходов по устранению недостатков;*
- расторжения договора и возврата денежных средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.*

**Гарантийный срок для объекта долевого строительства определяется договором и не может составлять менее двух лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в эксплуатацию.**

**Дольщик (собственник объекта долевого строительства) вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.**

**14. Внесение изменений и дополнений в договор оформляется дополнительным соглашением к договору в письменной форме.**

**15. В случае, если новый дольщик состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на день уступки права требования или перевода долга на него, в том числе поставлен на такой учет до исполнения обязательств сторон по первоначальному договору создания объекта долевого строительства, застройщик пересчитывает ему стоимость одного квадратного метра общей площади строящегося жилого помещения с учетом стоимости, установленной в данном строящемся жилом доме для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.**

**16. Существующие на день открытия наследства умершего дольщика имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства дольщика и переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено законодательством. Застройщик не вправе отказать таким наследникам в заключении договора на прежних условиях вместо выбывшего дольщика.**

**17. Дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора на любой стадии его исполнения как по своей инициативе, так и в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) застройщиком своих обязательств либо при несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены договора.**

**Застройщик вправе требовать досрочного расторжения договора в случае:**

- невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух периодов подряд, установленных этим договором, если в соответствии с договором уплата цены договора 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 производится по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком;**
- неуплаты в полном объеме цены договора в срок, определенный договором, если уплата цены в соответствии с договором осуществляется единовременно;**

**18. Стороны извещают друг друга о досрочном расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами в недельный срок со дня получения уведомления составляется акт о расторжении договора. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в недельный срок подписать акт расторжения договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и др.), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее 7 дней с момента их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами соответствующего акта.**

**В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении недельного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа в установленный срок сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.**

**В случае отказа одной из сторон от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные дольщиком денежные средства в порядке, установленном законодательством.**

**The END**

---