

Право собственности на жилые помещения частного жилищного фонда

Долевое строительство многоквартирных жилых домов. Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства.

Общие положения о приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда.

Раздел жилого помещения.

Жилищная политика Республики Беларусь направлена в первую очередь на реализацию права граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, улучшить эти условия, в том числе с государственной поддержкой.

В настоящее время граждане и организации вправе осуществлять строительство жилого помещения путем заключения договора создания объекта долевого строительства с застройщиком.

Правовое регулирование данного основания приобретения права собственности на жилое помещение включает:

- Указ Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве»;
- Положение о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства (далее - Положение), утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156.
- постановление Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) от 22 ноября 2013 г. № 1006;
- постановление Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу» от 8 января 2014 г. № 6
- постановление Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства» от 10 ноября 2014 г. № 1056.

Положением определен порядок заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, 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, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика;
- граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц для долевого строительства жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика.

В первом случае Указ № 473 устанавливает дополнительные требования:

1. уплата цены договора ежемесячно на основании представляемых справок застройщика (ч. 3 п. 3 Положения);

2. запрет на проведение зачета денежных средств при замене объекта долевого строительства (ч. 2 п.4 Положения);

3. расторжение первоначального договора в целях замены объекта долевого строительства только после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим дольщику направление для заключения договора (ч. 3 п.4 Положения);

4. ограничение размера прибыли при определении цены застройщиком в пределах нормативной площади (п. 1.15, ч. 2,3 п. 1.16 Указа № 473);

5. уведомление застройщиком МИ и РО, выдавшего дольщику направление для заключения договора, о расторжении договора (п. 21);

6. заключение договоров с дольщиками, получившими направление от МИ и РО (ч. 4,5 п. 1.1 Указа № 473);

7. возможность перерасчета цены в сторону уменьшения (ч. 9, 11 п. 1.15 Указа № 473).

Преимущественное право на получение направлений исполкомов имеют многодетные семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на государственную поддержку (ч. 5 пп.1.1. п.1 Указа № 473).

По общему правилу цена является неизменной. Цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется на стадии заключения договора. В дальнейшем при изменении статистических индексов цена будет изменяться и согласия гражданина на такие изменения не требуется.

Изменение цены квартиры может быть:

- по соглашению сторон (в этом случае изменение цены оформляется дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет такого изменения);
- в случаях изменения статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ (в этом случае изменения цены могут быть только в период нормативного срока, т.е. до того момента когда строительство по договору должно быть завершено строительства, а также свыше этого периода, когда срок строительства был нарушен без вины застройщика);
- в случаях изменения законодательства об уплате косвенных налогов, если они оказали влияние на цену квартиры (такое изменение цены может быть только в те же периоды, что и при изменении статистических индексов).
- по соглашению сторон об изменении проектной документации в отношении квартиры, по ходатайству гражданина об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ (п. 1.1 Указа).

При несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены квартиры дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возврата уже уплаченных им денег. Расторгнуть договор в такой ситуации имеет право также и сам застройщик (П. 19 Положения).

Привлечение застройщиком денежных средств дольщиков производится на специальные счета на основании заключенных договоров создания объектов долевого строительства (ч. 5 подп.1.2 п.1 Указа № 473). С учетом особого порядка функционирования специального счета, его защищенности от нецелевого использования такая схема в большей степени может уберечь средства дольщиков от недобросовестных застройщиков.

Сумма прибыли рассчитывается застройщиком при заключении договоров и не подлежит перерасчету в связи с увеличением фактической стоимости объекта долевого строительства по сравнению с ценой договора (ценой объекта долевого строительства), за исключением случаев изменения стоимости объекта долевого строительства в соответствии с законодательством (ч. 2 п. 5 Положения). В Положении также указывается ограничения по размеру прибыли застройщика, включаемой им в цену.

После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение 25 календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства (ч. 1 п. 15 Положения).

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

Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта должен быть определен в договоре и соответствовать нормативному сроку строительства объекта, определенному проектной документацией. В противном случае осуществляется расчет цены на момент истечения нормативного срока и начисляется неустойка (ч. 3 п. 12 Положения).

Застройщик передает дольщику объект долевого строительства **только после регистрации права собственности на объект долевого строительства**. При этом такая регистрация осуществляется в отношении:

- многоквартирного, блокированного жилого дома – застройщиком;
- одноквартирного жилого дома – дольщиком (п. 16 Положения).

Акт приемки-передачи дольщик подписывает при передаче ему документов на установленное оборудование и ключей. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену договора (цену объекта долевого строительства), независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора (цены объекта долевого строительства) (п.15 Положения). Документы, необходимые для регистрации объекта долевого строительства, застройщик обязан передать дольщику в **двухдневный срок** со дня обращения дольщика.

Дольщик осуществляет регистрацию своих прав на объект долевого строительства не позднее чем **в трехмесячный срок** после получения необходимых документов.

При приемке квартиры замечания гражданина по её качеству указываются в специальном приложении к акту приемки-передачи. Положение устанавливает гарантии дольщика при передаче ему объекта долевого строительства с существенными недостатками, в частности он вправе в соответствии с п. 17 потребовать по своему выбору одно из прав.

В п. 18 Положения устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства и порядок его исчисления.

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

Договор может быть расторгнут на любой стадии его исполнения:

по требованию дольщика (ч. 1 п. 19 Положения);

по требованию застройщика (ч. 2 п. 19 Положения).

Приватизация - разновидность гражданско-правовой сделки (купли-продажи жилого помещения), в которой одной из сторон выступает наниматель, занимающий жилое помещение государственного жилищного фонда на условиях договора найма, а другой стороной является государство в лице местного исполнительного и распорядительного органа или организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится это жилое помещение.

Однако процесс приватизации государственного жилищного фонда прекращен после 1 июля 2016 г. в связи с включением неприватизированных жилых помещений государственного жилищного фонда в фонд жилых помещений коммерческого использования, не подлежащих приватизации (подп.2.4 п.2 Указа № 563).

Вопросы раздела жилого помещения регулируются ст. 156 ЖК, ст. 250, 255 ГК и постановлением Пленума ВС Республики Беларусь от 26.03.2003 г. №2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения».

Следует отличать раздел жилого помещения:

в натуре - прекращается общая долевая собственность и возникает два и более объекта недвижимости;

с выделением изолированного жилого помещения (комнаты или комнат) – жилое помещение остается в долевой собственности.

Разделу подлежат лишь жилые помещения, относящиеся к частному жилищному фонду. Условиями раздела являются:

- наличие технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений (ст.156 ЖК Республики Беларусь);

- взаимное согласие, иначе раздел производится в судебном порядке (ст.255 ГК Республики Беларусь);

- отсутствие в жилом помещении не зарегистрированных в установленном порядке самовольных надстроек, пристроек и (или) перестроек (п.3 ст.156 ЖК Республики Беларусь).

Исходя из смысла п.1 ст.156 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК Республики Беларусь), собственник (собственники) жилого помещения **при наличии технической возможности** на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений вправе произвести *раздел жилого помещения*. При этом требования участников долевой собственности о разделе жилого помещения на основании п.1 ст.156 ЖК могут быть удовлетворены, если выделяемая доля составляет изолированную часть жилого помещения с отдельным входом либо имеется техническая возможность превратить эту часть жилого

помещения в изолированную путем соответствующего переоборудования (п. 16 постановления Пленума ВС № 2).

В соответствии с п.2 ст.156 Жилищного кодекса Республики Беларусь **при отсутствии технической возможности на перепланировку** с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать *раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности.*

Согласно п. 17 постановления Пленума ВС № 2, подобный раздел жилого помещения не влечет прекращения права общей собственности, так как подсобные помещения остаются в общей долевой собственности.

Выплата денежной компенсации участнику долевой собственности осуществляется в соответствии со ст. 255 ГК. При решении вопроса о том, является ли доля участника долевой собственности в жилом помещении незначительной, необходимо руководствоваться критериями, указанными в п. 20 постановления Пленума ВС № 2.

Н. А. Бесецкая