

тельность труда и, как следствие, увеличить их объем. Предполагается, что ежегодное количество сделок с участием риэлторских организаций будет увеличено на 15–20%. Налоговые поступления в бюджет будут увеличиваться пропорционально увеличению числа сделок, и прирост, по мнению инициаторов проекта, составит в среднем 1,5–2 млн белорусских рублей в год.

В-третьих, при реализации проекта будет создана четкая и прозрачная система отслеживания всех платежей за получение информации из государственных информационных ресурсов, интегрированных с ОАИС. Предполагается, что прямые платежи в адрес государственных органов за предоставление информации из государственных информационных ресурсов при среднем количестве сделок с участием профессиональных легально работающих участников рынка в месяц по стране составят около 84 тыс. белорусских рублей. За год эта сумма может составить около 1,008 млн белорусских рублей. И при увеличении сделок эта цифра будет иметь тенденцию к росту.

В-четвертых, возникнут все предпосылки по ликвидации **«серого» сегмента** на рынке риэлторских услуг. Пока объем «серого» рынка по некоторым оценкам доходит до 50% и имеет тенденцию к росту. Основой для развития данного сегмента является работа по устаревшим правилам на бумажных носителях, не позволяющая его контролировать в системе онлайн. При внедрении ИР «Реестр договоров», распространении его на весь рынок и закреплении обязанности использования при осуществлении риэлторской деятельности, предполагается, что «серый» сегмент ликвидируется практически сразу. За счет цифровизации сферы риэлторских услуг исчезнут предпосылки, поддерживающие работу «серого» сегмента, что позволит, исходя из предполагаемого его объема, увеличить налоговые поступления в бюджет примерно на 10–13 млн рублей в год.

УДК 658(075)

Студ. Е.О. Матвейчук

Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

БИЗНЕС-ПРОЦЕСС ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Одним из основных инструментов социально-экономического развития страны в жилищной сфере является доленое строительство

Доленое строительство – форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная органи-

зация (застройщик) привлекает денежные средства участников долевого строительства (дольщиков) для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства.

10 декабря 2018 года Президент Республики Беларусь Александр Григорьевич Лукашенко подписал Указ № 473 «О долевом строительстве», который должен усовершенствовать правовые отношения сторон при долевом строительстве и защитить дольщиков от недобросовестных застройщиков.

Для анализа приведенного Указа необходимо установить, какие новшества привнес Указ в сферу законодательного регулирования долевого строительства в Республике Беларусь:

- многодетные семьи получают преимущественное право на получение направлений на долевое строительство многоквартирных жилых домов или жилых помещений в блокированных жилых домах;

- деньги от продажи квартир, построенных за счет собственных средств государственных предприятий, будут перечисляться на текущие счета этих предприятий, а не в бюджет, как это происходит сейчас;

- деньги дольщиков будут зачисляться на специальные счета, а на расчетных счетах застройщика будет только его прибыль. Деньги со спецсчетов можно будет использовать только по целевому назначению. Это новшество предотвратит ситуации, когда застройщики уходят в банкротство и «вычищают» расчетный счет, на котором была не только прибыль, но и деньги людей;

- частных застройщиков обяжут часть квартир строить для нуждающихся в жилье граждан. Местные органы власти смогут отдавать приоритет при заключении договоров долевого строительства людям, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Они же смогут устанавливать по каждому объекту долю квартир, преимущество по которым будет отдаваться нуждающимся;

- застройщик сможет привлекать деньги людей лишь в том случае, если у него нет долгов по налогам, сборам и другим платежам в бюджет. У застройщика должны быть документы на земельный участок, опубликованная проектная декларация, договоры с местными органами власти, проектная документация, прошедшая экспертизу, разрешения на строительство, договоры строительного подряда;

- размер прибыли застройщика при строительстве жилья для нуждающихся будет ограничен 5%. Это ограничение установлено в пределах нормативной площади в 20 квадратных метров на человека (для Минска – 15 квадратных метров);

– застройщик сможет изменить цену договора (стоимость объекта долевого строительства) лишь в случае изменения прогнозных индексов цен в строительстве и при изменении законодательства об уплате косвенных налогов. Цену долевых договоров нужно будет указывать в белорусских рублях – без привязки к эквиваленту.

Пункт 1.7 посвящен содержанию договора долевого строительства, который необходимо в обязательном порядке зарегистрировать, а сам документ должен содержать:

– данные банка и номер отдельного счета для перевода денежных ресурсов от дольщиков (льготные кредиты);

– данные банка и номер отдельного счета для перевода денежных ресурсов, необходимых для строительства объекта и оплаты затрат строительной компании, осуществляющей застройку (не включены в сводный сметный расчет, относятся на стоимость строительства);

– данные банка и номер отдельного счета (текущий, расчетный) для перевода денежных ресурсов для оплаты прибыли строительной компании, осуществляющей застройку.

Типовая форма договора установлена Постановлением Совета Министров от 10 марта 2019 года №156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 года №473».

Долевое строительство набирает обороты. Это весьма выгодное, хотя и рискованное вложение. Однако не стоит забывать, что, зная свои права, обязанности и законы, любой гражданин может прибегнуть к данному способу приобретения жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 № 473 «О долевом строительстве».

2. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473».

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.01.2014 № 6 «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».

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10.11.2014 № 1056 «Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства».